

ROMANIA
JUDETUL CARAS-SEVERIN
MUNICIPIUL RESITA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 348
DIN 25 OCTOMBRIE 2011

privind aprobarea unui schimb de terenuri între Municipiul Reșița prin administrator
Consiliul Local al Municipiului Reșița și S.C. E. ON GAZ DISTRIBUȚIE S.A.

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 25.10.2011
Văzând cererea nr. 19129/12941/29.09.2011 cu sediul în Timișoara str. Independenței nr. 26-28.
În baza Rapoartelor de Evaluare nr. 13861 și nr.13862/10.10.2011 întocmite de S.C. Business Partners SRL ;
Având în vedere Expunerea de motive și Raportul de specialitate al Serviciului Public – Direcția pentru
Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor
de specialitate ale Consiliului Local..

Văzând prevederile art.554, art.555, art.557 alin2, art.863 lit.d) și e) și art.1763 din Codul Civil,
republicat;

În temeiul art. 36 alin.2 lit.c, alin. 9, art.45 alin.3, art.49 alin.1, art. 115 alin.1,lit. b, alin.3 și art.121 alin. 4 ale
Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă schimbul de terenuri în suprafață de 142 mp înscris în C.F. 37481 Reșița, nr. top 588/a/1/a/1/a/2, nr. cad. 720 proprietatea SC E. ON GAZ DISTRIBUȚIE SA și terenul din domeniul privat al municipiului Reșița în suprafață de 66 mp înscris în C.F. 1880 Reșița Montană, nr top.588/a/1/a/3/a/1/8/8/2/3/b/2 proprietatea Municipiului Reșița.

Art.2- Se aprobă dezlipirea terenului în suprafață de 66 mp înscris în C.F. 1880 Reșița Montană, nr top.588/a/1/a/3/a/1/8/8/2/3/b/2 proprietatea Municipiului Reșița, situat în Reșița str. Parcului colț cu str. Canalului.

Art.3- Se însușesc Rapoartele de evaluare nr. 13861 și nr. 13862/10.10.2011 întocmite de MS Business Partners SRL , conform anexei nr. 1 și anexei nr.2 la prezenta hotărâre ce fac parte integrantă din aceasta.

Art.4- Prin schimbul efectuat fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care îl înlocuiește.

Art.5- După efectuarea schimbului Consiliul Local al municipiului Reșița aprobă trecerea suprafeței de teren de 142 mp din domeniul privat în domeniul public și unificarea cu parcela Grădinii Zoologice Prof. Ion Crișan.

Art.6- Dezlipirea și operarea în Cartea Funciară va fi suportată de către Serviciului Public- Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, iar autentificarea Contractului de schimb va fi suportat de către SC E. ON GAZ DISTRIBUȚIE SA.

Art.7- Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița domnul Mihai Stepanescu să semneze Contractul de schimb încheiat în formă autentică....

Art.8- Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art.9- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Public – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița ȘI SC E. ON GAZ DISTRIBUȚIE SA.

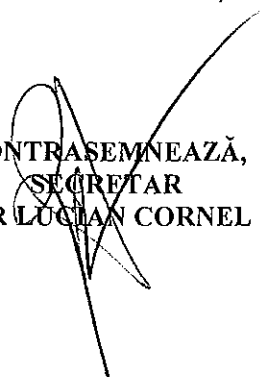
Art.10 – Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului județului Caraș-Severin;
- Serviciului Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița” ;
- SC E. ON GAZ DISTRIBUȚIE SA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SECĂȘAN DUMITRU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL





RAPORT DE EVALUARE PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA

**– TEREN (Extras CF: 37481 – Resita) –
localitatea Resita, Gradina Zoologica,
Judetul Caras-Severin**

Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiului Resita

Pentru:

MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lucian Muntean', written over a circular professional stamp.

Expert Evaluator Autorizat

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

- 10.10.2011 -

- o Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

1.8. Clauza de nepublicare și responsabilitate față de terți.

1.8.1. Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop decât cel stipulat în conținutul paragrafului 1.2. din cap 1, fără acordul prealabil în scris al evaluatorului. Raportul este confidențial și este destinat numai pentru uzul clientului și destinatarului, și numai în scopul precizat la paragraful mai sus menționat.

1.8.2. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și înca un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate. Dacă aceste condiții se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor cuprinse în prezentul raport, independent de caracterul valabil și complet al acestora, care cade în sarcina beneficiarului.

1.9. Declarația de conformitate

Prin prezenta se certifică următoarele:

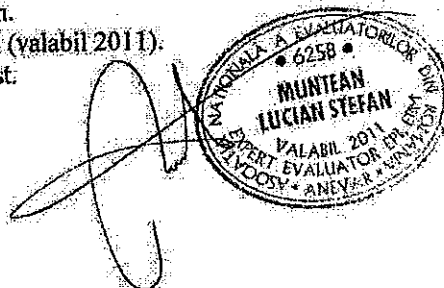
- Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția a VIII-a, 2007 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport;
- Analizele, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, inspecție ce a fost efectuată la data de 07.10.2011;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- Opiniile și concluziile exprimate în acest raport sunt imparțiale și nepartinitoare;
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

1.10. Calificarea profesională

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2011).

Profesia: inginer-economist.



SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (teren intravilan)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, Gradina Zoologica, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	37481 – Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	07.10.2011
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,31(46) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata (rotunjita), pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan) situata in localitatea Resita, Gradina Zoologica, judetul Caras-Severin, este estimata la:

Proprietate imobiliara	Suprafata teren [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	142	1.200	5.180

- Valorile estimate in prezentul raport nu contin TVA.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- In conditii de interese speciale aferente unei vanzari fortate pretul obtinut va putea diferi de valoarea estimata.

CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrării	3
Obiectul și scopul evaluării	3
Data evaluării și moneda raportului	3
Bazele evaluării	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipozeze și condiții limitative	4
Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți	6
Declarația de conformitate	6
Calificarea profesională	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	 12
Generalități	12
Evaluare teren – comparația de piață	13
 CAP. 5 CONCLUZII ȘI OPINII	 16
 ANEXE	
Evaluare teren – abordarea prin comparația de piață	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Plan cadastral; Plan de încadrare în zonă	
Fotografii proprietate imobiliară	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrării

1.1.1. Solicitantul (beneficiarul) prezentului raport de evaluare îl constituie Consiliul Local al municipiului Resita prin Serviciul Public – Directia pentru Administrarea Domeniului Public si Privat, cu sediul în str. Petru Maior nr. 2, localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

1.1.2. Avand în vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de beneficiar si destinatar.

1.2. Obiectul si scopul evaluării

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara (teren intravilan), situata în localitatea Resita, Gradina Zoologica, judetul Caras-Severin, asa cum este ea prezentata în Cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare".

1.2.2. Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, în vederea schimbului / instrainării (o descriere mai detaliata a terenului este prezentata la cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare").

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piata a proprietatii (Standarde Internationale de Evaluare <editia a VIII a, 2007>; Standarde Internationale de Evaluare: IVS 1 – " Valoarea de piata – tip de evaluare"), precum si celelalte categorii de valori definite în standardele ANEVAR.

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unui expert autorizat, exprimata pe baza standardelor nationale si internationale în vigoare.

1.3. Data evaluării si moneda raportului

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii octombrie a anului 2011.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării) este 07.10.2011.

1.3.3. În cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,31(46) RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valuta a opiniei finale se considera a fi adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara specifica etc.).

1.3.4. Toate informatiile particulare si publice disponibile la aceasta data au fost considerate ca fiind potrivite acestor conditii.

1.4. Bazele evaluării

1.4.1. Baza de evaluare aleasă este “Valoarea de piață”.

1.4.2. În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare - ediția a VIII-a - 2007, adoptate și de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), definiția valorii de piață așa cum este aceasta prezentată în Standardul Internațional IVS 1 “Valoarea de piață – tip de evaluare”, este:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.4.3. Menționăm faptul că, într-o piață nedecisă, valorile de tranzacționare nu converg spre o singură valoare, ci se situează într-un interval.

1.5. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra imobilului. Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de nici o sarcină.

1.6. Surse de informații

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- documente referitoare la proprietate (copie – Extras de Carte Funciară);
- date tehnice generale/caracteristicile proprietăților imobiliare, prezentate în capitolul cuprinzând descrierea proprietății imobiliare (aceste informații au fost obținute din discuțiile cu beneficiarul);
- suprafețele aferente proprietății imobiliare evaluate (suprafața terenului);
- plan cadastral, plan de încadrare în zonă.

Corectitudinea și precizia datelor furnizate și folosite în prezentul raport este în responsabilitatea Beneficiarului.

1.6.2. S-au obținut de asemenea diverse informații pe baza discuțiilor cu beneficiarul.

1.6.3. Toate informațiile și documentele furnizate nouă (de către beneficiar) au fost luate ca atare, fiind acceptate ca fiind de încredere și exacte.

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fața locului a proprietății evaluate, din punct de vedere al stării actuale a acesteia. Inspectia proprietății a fost realizată la data de 07.10.2011, în prezența reprezentanților beneficiarului.

1.7. Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipozeze:

- o Prezentul raport este intocmit la cererea beneficiarului si in scopul precizat (vezi subcap. 1.2.), respectand cerintele mentionate in documentatia de atribuire si in caietul de sarcini;
- o Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina;
- o Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- o Se presupune ca, copia dupa Extrasul de Carte Funciara (anexata la acest raport), pusa la dispozitie de catre beneficiar, este valabila, iar informatiile din cuprinsul ei corespund in totalitate cu cele inregistrate in prezent, la Birou de Carte Funciara, in caz contrar evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere;
- o Evaluatorul nu a verificat in mod special autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu a facut alte investigatii privind statutul juridic al proprietatii evaluate;
- o Se presupune ca suprafetele incluse in acest raport corespund in totalitate cu realitatea;
- o Proprietatea nu a fost masurata de reprezentantii S.C. MS Business Partners S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi corecte si in concordanta cu informatiile puse la dispozitie de beneficiar;
- o Nu s-au luat in considerare implicatiile pe care le poate avea o eventuala schimbare de destinatie a terenului dupa o eventuala vanzare;
- o Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului, ci a luat in considerare elementele in baza constatarilor vizuale la fata locului, precum si in urma discutiilor cu beneficiarul;
- o Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului;
- o Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea proprietatii, fata de opiniile prezentate in acest raport;
- o Evaluatorul a inspectat personal proprietatea imobiliara, in limita posibilitatilor de deplasare si a orizontului vizual;
- o Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- o Metoda comparatiei de piata a fost aplicata in limita informatiilor obtinute de pe piata locala de oferte / tranzactii cu proprietati similare sau comparabile (efectuate in municipiul Resita), din diverse surse (diverse site-uri de specialitate, anunturi publicitare de profil, agentii imobiliare, informatii de la alte persoane fizice sau juridice etc.);
- o Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informatii care pot influenta valoarea si care nu au fost puse la dispozitie de catre beneficiar;
- o Documentatiile tehnice se presupun a fi corecte;
- o Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut intotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimarile evidentiate.

Conditii limitative:

- o Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia;
- o Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta sau in fata organelor de cercetare penala, in legatura cu proprietatea in chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;

- o Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afară cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

1.8. Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți.

1.8.1. Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop decât cel stipulat în conținutul paragrafului 1.2. din cap 1, fără acordul prealabil în scris al evaluatorului. Raportul este confidențial și este destinat numai pentru uzul clientului și destinatarului, și numai în scopul precizat la paragraful mai sus menționat.

1.8.2. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate. Dacă aceste condiții se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor cuprinse în prezentul raport, independent de caracterul valabil și complet al acestora, care cade în sarcina beneficiarului.

1.9. Declarația de conformitate

Prin prezenta se certifică următoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția a VIII a, 2007 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport;
- Analizele, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, inspecție ce a fost efectuată la data de 07.10.2011;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- Opiniile și concluziile exprimate în acest raport sunt imparțiale și nepartinitoare;
- Posed cunostințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

1.10. Calificarea profesională

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2011).

Profesia: inginer-economist.

CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluării constă în proprietatea imobiliară – teren intravilan, conform Extrasului de Carte Funciara și a planului, pus la dispoziție de către beneficiar, situat în incinta Grădinei Zoologice, din municipiul Resita, județul Caraș-Severin.

2.2. Situația juridică

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului o copie după Extrasul de Carte Funciara cu nr. 37481 – Resita, aferent proprietății evaluate (vezi Cap. Anexe).

2.2.2. Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină.

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în incinta Grădinei Zoologice, din municipiul Resita, județul Caraș-Severin.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliară se poate realiza pe un drum pavat cu piatră cubică, pietonal sau cu mijloace de transport auto. În apropiere nu se mai află și stații pentru alte mijloace de transport în comun, care ar putea face posibil accesul mai ușor spre proprietatea evaluată.

2.5. Vecinatati

- Grădina Zoologică;
- alte proprietăți imobiliare de tip rezidențial (case).

2.6. Amenajări și utilități în zona

- rețea urbană de energie electrică: în zona;
- rețea urbană de apă: în zona;
- rețea de canalizare: în zona;
- rețea de gaz: în zona;
- rețea de telefonie: în zona.

2.7. Descriere proprietate imobiliară – teren

Extras CF	Nr. cadastral	Suprafață [mp]
37481 – Resita	720	142

- parcela de teren este situată în intravilanul Municipiului Resita;
- destinația terenului: curți-construcții;

- localizarea terenului: intr-o zona marginala a Municipiului Resita;
- forma terenului: semiregulata;
- front stradal: da (mic);
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum pavat cu piatra cubica;
- inclinatia terenului (panta): exista;
- regimul de inaltime constructibil: P+1+M;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- restrictii de construire / dificultati de fundare: -- ;
- aspectul urbanistic si estetic al zonei: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei: pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

La data evaluarii, nu au fost puse la dispozitia evaluatorului si nici nu avem cunostinta de existenta unor studii geotehnice asupra terenului.

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

3.1.1. Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Conceptul de piata implica capacitatea cumparatorilor si a vanzatorilor de asi desfasura activitatea fara restrictii.

3.1.2. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix. Proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit.

3.1.3. Spre deosebire de alte piete, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietate imobiliara pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

3.1.4. Principiul ofertei si cererii arata ca pretul unui bun variaza invers proportional cu oferta si direct proportional cu cererea.

3.1.5. In general comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

3.1.6. In functie de nevoile, dorintele, motivatia, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design-ul si restrictiile privin proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

3.2.1. In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

3.2.2. Proprietatea imobiliara analizata este formata din: teren intravilan. Proprietatea are o parte din facilitatile necesare unei functionari normale: acces si utilitati (in zona).

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare - teren intravilan, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind municipiul Resita, Gradina Zoologica, (judetul Caras-Severin).

3.2.4. In prezent, din analizele agentilor imobiliare din Resita reiese ca piata imobiliara se afla in impas. "In ultima luna comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut volumul vanzarilor a

scazut. Daca luam in considerare perioada scursa din a doua jumatate a anului 2008 si pana in prezent, numarul de tranzactii imobiliare a scazut cu cel putin 50%”.

3.3. Analiza ofertei

3.3.1. Oferta reprezinta totalitatea drepturilor asupra proprietatilor disponibile pentru vanzare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada, in situatia in care costurile fortei de munca si costurile de productie raman constante.

3.3.2. Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzarea, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Exigenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

3.3.3. Proprietarii unor astfel de terenuri sunt variati: persoane fizice, persoane juridice sau, in cazul nostru, Statul Roman prin Consiliul Local Resita.

3.3.4. Incertitudinea evolutiei preturilor proprietatilor imobiliare din ultimul timp si criza imobiliara ce defineste piata in prezent, a atras dupa sine un fenomen de scadere a numarului tranzactiilor imobiliare, proprietarii preferand in unele cazuri sa mai astepte cu vanzarea pana cand vor aparea conditii mai favorabile sau alte cresteri ale preturilor.

3.4. Analiza cererii

3.4.1. Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

3.4.2. Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

3.4.3. In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, identificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii, chirasii sau clientela pe care o poate atrage).

3.4.4. In prezent cererea pentru proprietati imobiliare este foarte scazuta, unul din motive fiind sistemul bancar, mai exact inasprirea conditiilor pe care o persoana trebuie sa le indeplineasca pentru a obtine un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichiditati cauta sa cumpere doar chilipiruri, pentru care ofera preturi cu 30-50% mai mici.

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 3 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile si terenuri. Blocajul vine ca urmare a scaderii preturilor la imobile, dar si a puterii de cumparare. Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima

perioada de timp preturile au scăzut cu cca 30%-40%, asteptările viitoare fiind tot de scădere a preturilor (sursa: agenții imobiliare Resita).

3.5.2. Termenul de “valoare de piață” implică existența unui vânzător și a unui cumpărător hotărâți să vândă, respectiv să cumpere. Condițiile de piață prezente, în special dificultatea obținerii unei finanțări prin credit conduce la situația în care cumpărătorul este dispus să plătească un pret mult inferior celui pentru care vânzătorul ar accepta tranzacția.

3.5.3. În prezent, punctul de echilibru pentru astfel de proprietăți nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumpărătorilor.

3.5.4. Pe viitor, s-ar putea preconiza o continuare a tendinței de scădere a preturilor, în condițiile în care potențialii investitori vor obține mai greu credite (puterea de cumpărare va scădea) și nu vor mai fi dispuși să achite preturile practicate în prezent.

3.6. Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)

3.6.1. *Conceptul CMBU* se bazează pe ideea că, deși două sau mai multe parcele de teren pot fi similare fizic și localizate apropiat, pot exista diferențe semnificative în ce privește modul în care acestea pot fi utilizate. Cea mai bună modalitate în care o proprietate poate fi utilizată este de bază în determinarea valorii ei de piață.

3.6.2. Terenul este privit ca un activ permanent, dar amenajările terenului și construcțiile atasate acestuia au o durată de viață finită. Permanenta terenului înseamnă, de asemenea, că este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atasate acestuia, care au o durată de viață finită.

3.6.3. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă. Atunci când terenul este evaluat distinct de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atasate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

3.6.4. Astfel, valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de “cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanenta terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor pieței și a construcțiilor atasate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietăților construite.

3.6.5. Cea mai bună utilizare este definită ca: cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

3.6.6. În cazul nostru, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Alternativele de utilizare posibile și permisibile legal ale proprietății ar putea fi: zona agrement (grădina zoologică).

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Generalități

4.1.1. În evaluare s-a ținut cont de precizările:

- Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția a VIII a – 2007;
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 1 “Valoarea de piață – tip de evaluare”;
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 3 “Raportarea evaluării”;
- Standardul Internațional de Practică în Evaluare nr. 1 – GN 1 “Evaluarea proprietății imobiliare”.

4.1.2. În evaluarea proprietății imobiliare, situată în localitatea Resița (judetul Caraș-Severin), s-a încercat să se estimeze o valoare de piață în concordanță cu constatările vizuale de la fața locului. În acest scop s-a apelat la:

- informații preluate de evaluator la inspecția proprietății imobiliare;
- informații de pe piața imobiliară locală, diverse site-uri de specialitate (www.imobiliare.ro; www.netimobiliare.ro; www.publi24.ro; www.publitem.ro etc.);
- agenții imobiliare, diverse publicații de specialitate și persoane fizice care au făcut tranzacții cu proprietăți imobiliare similare;
- cursul de referință al monedei naționale de la data evaluării (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietății imobiliare (teren intravilan), s-a folosit abordarea prin comparația de piață.

4.1.4. Metoda comparației de piață a fost aplicată, în limita informațiilor obținute de pe piața locală de oferte / tranzacții cu proprietăți similare sau comparabile, din diverse surse (site-uri de specialitate, anunțuri publicitare, agenții imobiliare, informații de la persoane fizice sau juridice).

4.1.5. Fiecare abordare se bazează pe principiul substitutiei, din care se înțelege că prețul unei proprietăți, stabilit pe o piață dată, este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți competitive pe același segment de piață, de alternativele financiare pentru investirea banilor în alte domenii sau de costurile de adaptare a unei alte proprietăți la o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

4.1.6. Se consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

Evaluare proprietate imobiliara

4.2. Atunci cand o entitate adopta optiunea de (re)evaluare pe baza valorii juste, conform IAS 16 (IAS – Standardele Internationale de Contabilitate), activele sunt incluse in bilantul contabil la valoarea justa, dupa cum urmeaza:

- „Valoarea justa a terenurilor si cladirilor este determinata in general dupa datele de evidenta de pe piata, printr-o evaluare efectuata de evaluatori profesioniști calificati in evaluare. Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale este in general valoarea lor de piata determinata prin evaluare” (IAS 16, paragraful 32).
- „Daca nu exista date de piata privind valoarea justa, din cauza naturii specializate elementului de imobilizari corporale, iar elementul se vinde rar, cu exceptia cazului in care reprezinta o parte a unei activitati continue, o entitate poate avea nevoie sa estimeze valoarea justa, prin utilizarea unei abordari pe baza de venit sau prin costul de inlocuire net” (IAS 16, paragraful 33).

4.3. Valoarea proprietatilor imobiliare este generata de unicitate, durabilitate, permanenta locatiei, oferta relativ limitata si de utilitatea specifica a unui anumit amplasament. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea proprietatii imobiliare de a satisface nevoile si dorintele societatii.

4.4. Metoda comparatiei de piata

4.4.1. Ca si celelalte metode, metoda comparatiei directe este dominata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca “nici un cumparator (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil.”

4.4.2. Prin aceasta metoda preturile si informatiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

4.4.3. Elemente de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (la data vanzarii), localizare, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zona si cea mai buna utilizare. Elementele de comparare care difera, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice (suprafata si forma), lungimea si fatada, topografia, localizarea si vederea.

4.4.4. Terenul supus evaluarii poate fi prezentat pe scurt dupa cum urmeaza:

Numar CF	Suprafata teren [mp]	Categorie	Localizare
37481 - Resita	142	curti-constructii	Gradina Zoologica

4.4.5. Aplicarea acestei metode presupune existenta unei pieti active cu multe tranzactii / oferte de proprietati imobiliare (teren intravilan). Metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

4.4.6. In cazul nostru, pe piata locala se gasesc suficiente informatii referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informatiile obtinute referitoare la preturi de oferta

(preturi per mp de teren practicate in zona analizata), cu destinatie viitoare asemanatoare, acestea se situeaza in intervalul 10 – 20 EUR/mp.

4.4.7. Exemple – oferte de preturi pentru terenuri situate in zone similare:

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona str. Valiugului	Intravilan Resita	1.590	33	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona str. Digului	Intravilan Resita	2.368	42	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – str. Ciresului (Lend)	Intravilan Resita	5.755	40	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara

4.4.8. Mentionam ca, in cazul preturilor de oferta (preluate din diverse surse – agentii imobiliare, site-uri de specialitate), acestea au fost discountate cu o cota procentuala de 10%, considerandu-se ca aceste preturi se negociaza.

4.4.9. Elementele care influenteaza in mod direct preturile per mp de teren practicate in zona analizata (prin aplicarea unor coeficienti de corectie, daca este cazul), au fost considerate:

- dreptul de proprietate;
- conditiile de vanzare (oferta);
- data ofertei;
- localizarea parcelei de teren;
- accesul la teren (calitatea drumului de acces);
- destinatia actuala, utilizarea terenului in prezent;
- echiparea tehnico-edilitara a terenului in cauza (utilitati);
- suprafata parcelei de teren analizate;
- forma terenului (regulata/neregulata);
- inclinatia terenului (panta);
- gradul de poluare ale terenului;
- situatia juridica a terenului (sarcini);
- restrictii vanzare/revanzare.

4.4.10. Analizand aspectele mai sus mentionate in corelare cu informatiile furnizate de catre beneficiar, s-a incercat estimarea unei valori de piata aferenta terenului liber.

4.4.11. In contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitara estimata de **9,20 EUR/mp (respectiv 39,69 RON/mp)**.

4.4.12. O descriere centralizata a etapelor prezentate mai sus, se regaseste in acest raport in Cap. Anexe ("Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata").

4.4.13. Precizam faptul ca, terenul nu este complet liber, el fiind acoperit de o constructie, platforma betonata si retele. Acest aspect determina deprecierea terenului (a suprafetei ocupate de constructii, platforma si retele).

4.4.14. Astfel, pentru suprafata libera aferenta spatiilor verzi s-a folosit o valoare de 9,20 EUR/mp. In cazul suprafetei de teren ocupata de constructii a fost aplicata o diminuare cu 30% a pretului per mp al terenului liber, rezultand un pret de 6,44 EUR/mp, iar in cazul suprafetei de teren ocupata de retele si platforma a fost aplicata o diminuare de 20% a pretului per mp al terenului liber, rezultand un pret de 7,36 EUR/mp..

4.4.15. In consecinta, valoarea de piata estimata (rotunjita) pentru terenul intravilan, situat in localitatea Resita, Gradina Zoologica, prin abordarea comparatiei de piata este de **1.200 EUR (respectiv 5.180 RON)**.

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situația specifică a proprietății imobiliare evaluate (teren intravilan) situată în localitatea Resita, județul Caras-Severin, și informațiile furnizate de piață, au fost apreciate ca valori reale - valorile rezultate prin comparația de piață.

5.2. Astfel, în urma valorilor estimate pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan) situată în localitatea Resita, Gradina Zoologica, județul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliară	Suprafața teren [mp]	Valoare de piață estimată [EUR]	Valoare de piață estimată [RON]
Teren intravilan	142	1.200	5.180

5.3. În cazul nostru, în estimare, s-a ținut cont și de instabilitatea pieței imobiliare aferentă proprietăților evaluate, caracterizată prin:

- lipsa evidentelor faptice privind tranzacționarea unor proprietăți comparabile;
- decizia majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției preturilor;
- existența pe piață a unor decizii irrationale de vânzare/cumpărare.

5.4. La baza evaluării a stat analiza celei mai bune utilizări (CMBU) care reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. În cazul nostru, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit.

5.5. Menționăm că în condițiile unei piețe normale, fără restricții de mediu, valorile reale de piață sunt cele prezentate în tabelul de mai sus.

5.6. Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile acestui raport, neincluzând posibilele fluctuații ale pieței imobiliare în viitor.

5.7. Un posibil pret de tranzacționare se va putea situa atât peste cât și sub valoarea estimată, ținând cont de particularitățile valabile la data tranzacției (motivatia vânzătorului, motivatia cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete de tranzacționare etc.).

5.8. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.9. Valoarea este subiectivă.

5.10. Valorile care s-au estimat în acest raport, sunt valori care nu conțin TVA (excepție fac cele unde există o precizare în acest sens).

PREZENTARE PROPRIETATE IMOBILIARA (teren intravilan)
localitatea Resita, Gradina Zoologica, judetul Caras-Severin



ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparare	comp 1	comp 2	comp 3
Suprafata	142.00	1,590	2,368
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		33	42
			40
1. Drepturi de proprietate	integral	Integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%
Pret corectat		33	42.00
			40
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%
Pret corectat		29.70	37.80
			36.00
3. Data ofertei		prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%
Pret corectat		29.70	37.80
			36.00
4. Localizare zona	Gradina Zoo	zona str. Vallugului	zona str. Digului
Valoarea corectiei (%)		0%	0%
Pret corectat		29.70	37.80
			36.00
5. Acces	drum - piatra cubica	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%
Pret corectat		26.73	34.02
			32.40
6. Destinatia (utilizarea terenului)	curti-constructii (gradina zoo)	Ind., depozitare	teren cu constructie (rezid., ind.)
Valoarea corectiei (%)		-20%	-10%
Pret corectat		21.38	30.62
			24.30
7. Utilitati	in zona	In zona	toate utilitatile
Valoarea corectiei (%)		0%	-10%
Pret corectat		21.38	27.56
			21.87
8. Suprafata	142.00	1,590	2,368
Corectie procentuala		-25%	-20%
Pret corectat		16.04	22.04
			19.68
9. Forma terenului	semiregulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%
Pret corectat		14.43	19.84
			17.71
10. Frontul stradal (deschiderea)	da (mic)	> 20	cca 10
Valoarea corectiei (%)		-20%	-10%
Pret corectat		11.55	17.86
			10.63
11. Inclinatia terenului (panta)	da	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%
Pret corectat		9.24	14.29
			8.50
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%
Pret corectat		9.24	14.29
			8.50
13. Situatia juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%
Pret corectat		9.24	14.29
			8.50
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%
Pret corectat		9.24	14.29
			8.50
Total corectie bruta		23.76	27.71
(total corectie bruta cea mai mica)			31.50
Valoarea estimata			



RAPORT DE EVALUARE PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA

**– TEREN (Extras CF: 1880 – Resita) –
localitatea Resita, str. Canalului (FN),
judetul Caras-Severin**

Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiul Resita

**Pentru:
MS Business Partners S.R.L.**

Lucian Muntean



**Expert Evaluator Autorizat
Membru Titular A.N.E.V.A.R.**

- 10.10.2011 -

- o Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

1.8.1. Acest raport nu se poate publica sau utiliza in alt scop decat cel stipulat in continutul paragrafului 1.2, din cap 1, fara acordul prealabil in scris al evaluatorului. Raportul este confidential si este destinat numai pentru uzul clientului si destinatarului, si numai in scopul precizat la paragraful mai sus mentionat.

1.8.2. In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate. Daca aceste conditii se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor cuprinse in prezentul raport, independent de caracterul valabil si complet al acestora, care cade in sarcina beneficiarului.

1.9. Declaratia de conformitate

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

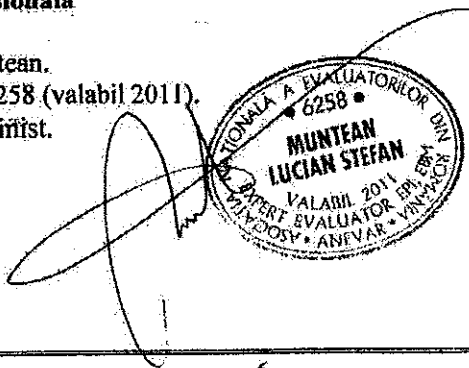
- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a, 2007 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 07.10.2011;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

1.10. Calificarea profesionala

Evaluator: Lucian Murtean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2011).

Profesia: inginer-economist.



SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (teren intravilan)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, str. Canalului (FN), judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	1880 – Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	07.10.2011
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,31(46) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata (rotunjita), pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan) situata in localitatea Resita, str. Canalului (FN), judetul Caras-Severin, este estimata la:

Proprietate imobiliara	Suprafata teren [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	66	1.200	5.180

- Valorile estimate in prezentul raport nu contin TVA.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- In conditii de interese speciale aferente unei vanzari fortate pretul obtinut va putea diferi de valoarea estimata.

CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrării	3
Obiectul si scopul evaluării	3
Data evaluării si moneda raportului	3
Bazele evaluării	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze si conditii limitative	4
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	6
Declaratia de conformitate	6
Calificarea profesionala	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 12
Generalitati	12
Evaluare teren – comparatia de piata	13
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 15
 ANEXE	
Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Plan de amplasament si delimitare a imobilului	
Fotografii proprietate imobiliara	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrării

1.1.1. Solicitantul (beneficiarul) prezentului raport de evaluare îl constituie Consiliul Local al municipiului Resita prin Serviciul Public – Directia pentru Administrarea Domeniului Public si Privat, cu sediul in str. Petru Maior nr. 2, localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

1.1.2. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de beneficiar si destinatar.

1.2. Obiectul si scopul evaluării

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara (teren intravilan), situata in localitatea Resita, str. Canalului (FN), judetul Caras-Severin, asa cum este ea prezentata in Cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare".

1.2.2. Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea schimbului / instrainarii (o descriere mai detaliata a terenului este prezentata la cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare").

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piata a proprietatii (Standarde Internationale de Evaluare <editia a VIII a, 2007>; Standarde Internationale de Evaluare: IVS 1 – "Valoarea de piata – tip de evaluare"), precum si celelalte categorii de valori definite in standardele ANEVAR.

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unui expert autorizat, exprimata pe baza standardelor nationale si internationale in vigoare.

1.3. Data evaluării si moneda raportului

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii octombrie a anului 2011.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării) este 07.10.2011.

1.3.3. In cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,31(46) RON pentru 1 EUR. Exprimarea in valuta a opiniei finale se considera a fi adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara specifica etc.).

1.3.4. Toate informatiile particulare si publice disponibile la aceasta data au fost considerate ca fiind potrivite acestor conditii.

1.4. Bazele evaluării

1.4.1. Baza de evaluare aleasă este “Valoarea de piață”.

1.4.2. În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare - ediția a VIII-a - 2007, adoptate și de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), definiția valorii de piață așa cum este această prezentată în Standardul Internațional IVS 1 “Valoarea de piață – tip de evaluare”, este:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.4.3. Menționez faptul că, într-o piață nedecisă, valorile de tranzacționare nu converg spre o singură valoare, ci se situează într-un interval.

1.5. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra imobilului. Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de nici o sarcină.

1.6. Surse de informații

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- documente referitoare la proprietate (copie – Extras de Carte Funciara);
- date tehnice generale/caracteristicile proprietăților imobiliare, prezentate în capitolul cuprinzând descrierea proprietății imobiliare (aceste informații au fost obținute din discuțiile cu beneficiarul);
- suprafețele aferente proprietății imobiliare evaluate (suprafața terenului);
- plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Corectitudinea și precizia datelor furnizate și folosite în prezentul raport este în responsabilitatea Beneficiarului.

1.6.2. S-au obținut de asemenea diverse informații pe baza discuțiilor cu beneficiarul.

1.6.3. Toate informațiile și documentele furnizate nouă (de către beneficiar) au fost luate ca atare, fiind acceptate ca fiind de încredere și exacte.

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fața locului a proprietății evaluate, din punct de vedere al stării actuale a acesteia. Inspectia proprietății a fost realizată la data de 07.10.2011, în prezența reprezentanților beneficiarului.

1.7. Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Prezentul raport este intocmit la cererea beneficiarului si in scopul precizat (vezi subcap. 1.2.), respectand cerintele mentionate in documentatia de atribuire si in caietul de sarcini;
- Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina;
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca, copia dupa Extrasul de Carte Funciara (anexata la acest raport), pusa la dispozitie de catre beneficiar, este valabila, iar informatiile din cuprinsul ei corespund in totalitate cu cele inregistrate in prezent, la Birou de Carte Funciara, in caz contrar evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere;
- Evaluatorul nu a verificat in mod special autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu a facut alte investigatii privind statutul juridic al proprietatii evaluate;
- Se presupune ca suprafetele incluse in acest raport corespund in totalitate cu realitatea;
- Proprietatea nu a fost masurata de reprezentantii S.C. MS Business Partners S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi corecte si in concordanta cu informatiile puse la dispozitie de beneficiar;
- Nu s-au luat in considerare implicatiile pe care le poate avea o eventuala schimbare de destinatie a terenului dupa o eventuala vanzare;
- Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului, ci a luat in considerare elementele in baza constatarilor vizuale la fata locului, precum si in urma discutiilor cu beneficiarul;
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului;
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea proprietatii, fata de opiniile prezentate in acest raport;
- Evaluatorul a inspectat personal proprietatea imobiliara, in limita posibilitatilor de deplasare si a orizontului vizual;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Metoda comparatiei de piata a fost aplicata in limita informatiilor obtinute de pe piata locala de oferte / tranzactii cu proprietati similare sau comparabile (efectuate in municipiul Resita), din diverse surse (diverse site-uri de specialitate, anunturi publicitare de profil, agentii imobiliare, informatii de la alte persoane fizice sau juridice etc.);
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informatii care pot influenta valoarea si care nu au fost puse la dispozitie de catre beneficiar;
- Documentatiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut intotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimarile evidentiuate.

Conditii limitative:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta sau in fata organelor de cercetare penala, in legatura cu proprietatea in chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;

- o Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

1.8. Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți.

1.8.1. Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop decât cel stipulat în conținutul paragrafului 1.2. din cap 1, fără acordul prealabil în scris al evaluatorului. Raportul este confidențial și este destinat numai pentru uzul clientului și destinatarului, și numai în scopul precizat la paragraful mai sus menționat.

1.8.2. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate. Dacă aceste condiții se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor cuprinse în prezentul raport, independent de caracterul valabil și complet al acestora, care cade în sarcina beneficiarului.

1.9. Declarația de conformitate

Prin prezenta se certifică următoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția a VIII a, 2007 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport;
- Analizele, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, inspecție ce a fost efectuată la data de 07.10.2011;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- Opiniile și concluziile exprimate în acest raport sunt imparțiale și nepartinitoare;
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

1.10. Calificarea profesională

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2011).

Profesia: inginer-economist.

CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea imobiliara – teren intravilan, conform Extrasului de Carte Funciara si a planului, puse la dispozitie de catre beneficiar, situat pe str. Canalului (FN), municipiul Resita, judetul Caras-Severin.

2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara cu nr. 1880 – Resita, aferent proprietatii evaluate (vezi Cap. Anexe).

2.2.2. Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliara evaluata este situata pe str. Canalului (FN), intr-o zona marginala a municipiului Resita, judetul Caras-Severin.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliara se poate realiza de pe str. Canalului, pe un asfaltat, pietonal sau cu mijloace de transport auto. In apropiere nu se mai afla si statii pentru alte mijloace de transport in comun, care ar putea face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare de tip rezidential (case);
- deal.

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- retea urbana de energie electrica: existenta;
- retea urbana de apa: existenta;
- retea de canalizare: existenta;
- retea de gaz: existenta;
- retea de telefonie: existenta.

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

Extras CF	Nr. cadastral	Suprafata [mp]
1880 – Resita	588/a/1/a/3/a/1/8/8/2/3/b/2	66

- parcela de teren este situata in intravilanul Municipiului Resita;

- destinatia terenului: curti-construcții;
- localizarea terenului: intr-o zona marginala a Municipiului Resita;
- forma terenului: semiregulata;
- front stradal: da (mic);
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum asfaltat;
- inclinatia terenului (panta): exista;
- regimul de inaltime constructibil: P+I+M;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- restrictii de construire / dificultati de fundare: -- ;
- aspectul urbanistic si estetic al zonei: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei: pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

La data evaluarii, nu au fost puse la dispozitia evaluatorului si nici nu avem cunostinta de existenta unor studii geotehnice asupra terenului.

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

3.1.1. Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Conceptul de piata implica capacitatea cumparatorilor si a vanzatorilor de asi desfasura activitatea fara restrictii.

3.1.2. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix. Proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit.

3.1.3. Spre deosebire de alte piete, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietate imobiliara pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

3.1.4. Principiul ofertei si cererii arata ca pretul unui bun variaza invers proportional cu oferta si direct proportional cu cererea.

3.1.5. In general comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

3.1.6. In functie de nevoile, dorintele, motivatia, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design-ul si restrictiile privin proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

3.2.1. In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

3.2.2. Proprietatea imobiliara analizata este formata din: teren intravilan. Proprietatea are o parte din facilitatile necesare unei functionari normale: acces si utilitati (in zona).

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare - teren intravilan, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind municipiul Resita, str. Canalului (judetul Caras-Severin).

3.2.4. In prezent, din analizele agentilor imobiliare din Resita reiese ca piata imobiliara se afla in impas. "In ultima luna comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut volumul vanzarilor a

scazut. Daca luam in considerare perioada scursa din a doua jumatate a anului 2008 si pana in prezent, numarul de tranzactii imobiliare a scazut cu cel putin 50%”.

3.3. Analiza ofertei

3.3.1. Oferta reprezinta totalitatea drepturilor asupra proprietatilor disponibile pentru vanzare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada, in situatia in care costurile fortei de munca si costurile de productie raman constante.

3.3.2. Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzarea, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Exigenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

3.3.3. Proprietarii unor astfel de terenuri sunt variati: persoane fizice, persoane juridice sau, in cazul nostru, Statul Roman prin Consiliul Local Resita.

3.3.4. Incertitudinea evolutiei preturilor proprietatilor imobiliare din ultimul timp si criza imobiliara ce defineste piata in prezent, a atras dupa sine un fenomen de scadere a numarului tranzactiilor imobiliare, proprietarii preferand in unele cazuri sa mai astepte cu vanzarea pana cand vor aparea conditii mai favorabile sau alte cresteri ale preturilor.

3.4. Analiza cererii

3.4.1. Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

3.4.2. Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

3.4.3. In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, identificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii, chirasii sau clientela pe care o poate atrage).

3.4.4. In prezent cererea pentru proprietati imobiliare este foarte scazuta, unul din motive fiind sistemul bancar, mai exact inasprirea conditiilor pe care o persoana trebuie sa le indeplineasca pentru a obtine un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichiditati cauta sa cumpere doar chilipiruri, pentru care ofera preturi cu 30-50% mai mici.

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 3 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile si terenuri. Blocajul vine ca urmare a scaderii preturilor la imobile, dar si a puterii de cumparare. Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima

perioada de timp preturile au scăzut cu cca 30%-40%, asteptările viitoare fiind tot de scădere a preturilor (sursa: agenții imobiliare Resita).

3.5.2. Termenul de “valoare de piață” implică existența unui vânzător și a unui cumpărător hotărâți să vândă, respectiv să cumpere. Condițiile de piață prezente, în special dificultatea obținerii unei finanțări prin credit conduce la situația în care cumpărătorul este dispus să plătească un preț mult inferior celui pentru care vânzătorul ar accepta tranzacția.

3.5.3. În prezent, punctul de echilibru pentru astfel de proprietăți nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumpărătorilor.

3.5.4. Pe viitor, s-ar putea preconiza o continuare a tendinței de scădere a preturilor, în condițiile în care potențialii investitori vor obține mai greu credite (puterea de cumpărare va scădea) și nu vor mai fi dispuși să achite preturile practicate în prezent.

3.6. Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)

3.6.1. *Conceptul CMBU* se bazează pe ideea că, deși două sau mai multe parcele de teren pot fi similare fizic și localizate apropiat, pot exista diferențe semnificative în ce privește modul în care acestea pot fi utilizate. Cea mai bună modalitate în care o proprietate poate fi utilizată este de bază în determinarea valorii ei de piață.

3.6.2. Terenul este privit ca un activ permanent, dar amenajările terenului și construcțiile atasate acestuia au o durată de viață finită. Permanentă terenului înseamnă, de asemenea, că este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atasate acestuia, care au o durată de viață finită.

3.6.3. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă. Atunci când terenul este evaluat distinct de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atasate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

3.6.4. Astfel, valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de “cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanenta terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor pieței și a construcțiilor atasate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietăților construite.

3.6.5. Cea mai bună utilizare este definită ca: cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

3.6.6. În cazul nostru, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului liber. Alternativele de utilizare posibile și permisibile legal ale proprietății ar putea fi: curți-construcții, (posibilă construcție EON Gaz).

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Generalitati

4.1.1. In evaluare s-a tinut cont de precizarile:

- Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a – 2007;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 1 “Valoarea de piata – tip de evaluare”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 3 “Raportarea evaluarii”;
- Standardul International de Practica in Evaluare nr. 1 – GN 1 “Evaluarea proprietatii imobiliare”.

4.1.2. In evaluarea proprietatii imobiliare, situata in localitatea Resita (judetul Caras-Severin), s-a incercat sa se estimeze o valoare de piata in concordanta cu constatările vizuale de la fata locului. In acest scop s-a apelat la:

- informatii preluate de evaluator la inspectia proprietatii imobiliare;
- informatii de pe piata imobiliara locala, diverse site-uri de specialitate (www.imobiliare.ro; www.netimobiliare.ro; www.publi24.ro; www.publitim.ro etc.);
- agentii imobiliare, diverse publicatii de specialitate si persoane fizice care au facut tranzactii cu proprietati imobiliare similare;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatii imobiliare (teren intravilan), s-a folosit abordarea prin comparatia de piata.

4.1.4. Metoda comparatiei de piata a fost aplicata, in limita informatiilor obtinute de pe piata locala de oferte / tranzactii cu proprietati similare sau comparabile, din diverse surse (site-uri de specialitate, anunturi publicitare, agentii imobiliare, informatii de la persoane fizice sau juridice).

4.1.5. Fiecare abordare se bazeaza pe principiul substitutiei, din care se intelege ca pretul unei proprietati, stabilit pe o piata data, este limitat de preturile platite in mod frecvent pentru proprietati competitive pe acelasi segment de piata, de alternativele financiare pentru investirea banilor in alte domenii sau de costurile de adaptare a unei alte proprietati la o utilizare similara cu cea a proprietatii de evaluat.

4.1.6. Se considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea asupra acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

Evaluare proprietate imobiliara

4.2. Atunci cand o entitate adopta optiunea de (re)evaluare pe baza valorii juste, conform IAS 16 (IAS – Standardele Internationale de Contabilitate), activele sunt incluse in bilantul contabil la valoarea justa, dupa cum urmeaza:

- „Valoarea justa a terenurilor si cladirilor este determinata in general dupa datele de evidenta de pe piata, printr-o evaluare efectuata de evaluatori profesioniști calificati in evaluare. Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale este in general valoarea lor de piata determinata prin evaluare” (IAS 16; paragraful 32).
- „Daca nu exista date de piata privind valoarea justa, din cauza naturii specializate elementului de imobilizari corporale, iar elementul se vinde rar, cu exceptia cazului in care reprezinta o parte a unei activitati continue, o entitate poate avea nevoie sa estimeze valoarea justa, prin utilizarea unei abordari pe baza de venit sau prin costul de inlocuire net” (IAS 16, paragraful 33).

4.3. Valoarea proprietatilor imobiliare este generata de unicitate, durabilitate, permanenta locatiei, oferta relativ limitata si de utilitatea specifica a unui anumit amplasament. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea proprietatii imobiliare de a satisface nevoile si dorintele societatii.

4.4. Metoda comparatiei de piata

4.4.1. Ca si celelalte metode, metoda comparatiei directe este dominata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca “nici un cumparator (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil.”

4.4.2. Prin aceasta metoda preturile si informatiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

4.4.3. Elemente de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (la data vanzarii), localizare, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zona si cea mai buna utilizare. Elementele de comparare care difera, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice (suprafata si forma), lungimea si fatada, topografia, localizarea si vederea.

4.4.4. Terenul supus evaluarii poate fi prezentat pe scurt dupa cum urmeaza:

Numar CF	Suprafata teren [mp]	Categorie	Localizare
1880 - Resita	66	curti-constructii	str. Canalului (FN)

4.4.5. Aplicarea acestei metode presupune existenta unei pieti active cu multe tranzactii / oferte de proprietati imobiliare (teren intravilan). Metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

4.4.6. In cazul nostru, pe piata locala se gasesc suficiente informatii referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informatiile obtinute referitoare la preturi de oferta

(preturi per mp de teren practicate in zona analizata), cu destinatie viitoare asemanatoare, acestea se situeaza in intervalul 10 – 20 EUR/mp.

4.4.7. Exemple – oferte de preturi pentru terenuri situate in zone similare:

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona str. Valiugului	Intravilan Resita	1.590	33	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona str. Digului	Intravilan Resita	2.368	42	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – str. Ciresului (Lend)	Intravilan Resita	5.755	40	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara

4.4.8. Mentionam ca, in cazul preturilor de oferta (preluate din diverse surse – agentii imobiliare, site-uri de specialitate), acestea au fost discountate cu o cota procentuala de 10%, considerandu-se ca aceste preturi se negociaza.

4.4.9. Elementele care influenteaza in mod direct preturile per mp de teren practicate in zona analizata (prin aplicarea unor coeficienti de corectie, daca este cazul), au fost considerate:

- dreptul de proprietate;
- conditiile de vanzare (oferta);
- data ofertei;
- localizarea parcelei de teren;
- accesul la teren (calitatea drumului de acces);
- destinatia actuala, utilizarea terenului in prezent;
- echiparea tehnico-edilitara a terenului in cauza (utilitati);
- suprafata parcelei de teren analizate;
- forma terenului (regulata/neregulata);
- inclinatia terenului (panta);
- gradul de poluare ale terenului;
- situatia juridica a terenului (sarcini);
- restrictii vanzare/revanzare.

4.4.10. Analizand aspectele mai sus mentionate in corelare cu informatiile furnizate de catre beneficiar, s-a incercat estimarea unei valori de piata aferenta terenului liber.

4.4.11. In contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitara estimata de **18,20 EUR/mp (respectiv 78,53 RON/mp)**.

4.4.12. O descriere centralizata a etapelor prezentate mai sus, se regaseste in acest raport in Cap. Anexe ("Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata").

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (teren intravilan) situata in localitatea Resita, str. Canalului (FN), judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale - valorile rezultate prin comparatia de piata.

5.2. Astfel, in urma valorilor estimate pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan) situata in localitatea Resita, str. Canalului (FN), judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliara	Suprafata teren [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	66	1.200	5.180

5.3. In cazul nostru, in estimare, s-a tinu cont si de instabilitatea pietei imobiliare aferenta proprietatilor evaluate, caracterizata prin:

- lipsa evidentelor faptice privind tranzactionarea unor proprietati comparabile;
- decizia majoritatii participantilor la piata de a nu mai face tranzactii pana la o clarificare a directiei preturilor;
- existenta pe piata a unor decizii irrationale de vanzare/cumparare.

5.4. La baza evaluarii a stat analiza celei mai bune utilizari (CMBU) care reprezinta utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. In cazul nostru, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber.

5.5. Mentionam ca in conditiile unei pieti normale, fara restrictii de mediu, valorile reale de piata sunt cele prezentate in tabelul de mai sus.

5.6. Valorile au fost exprimate si sunt valabile exclusiv in conditiile si prevederile acestui raport, neincluzand posibilele fluctuatii ale pietei imobiliare in viitor.

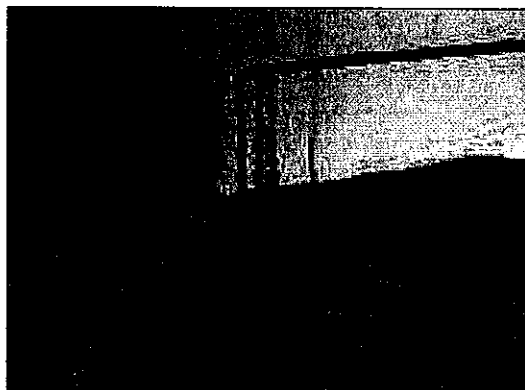
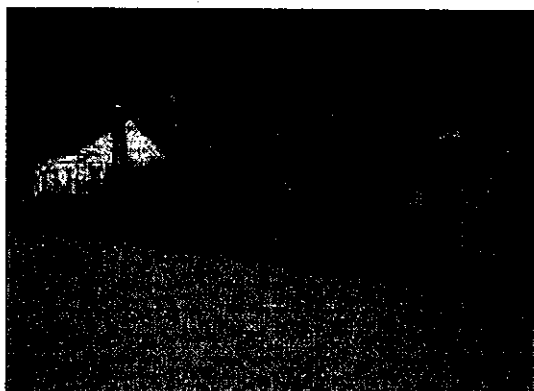
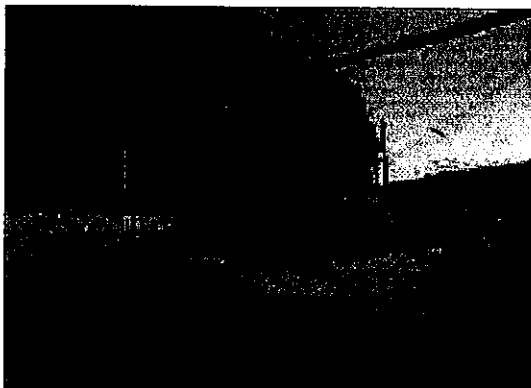
5.7. Un posibil pret de tranzactionare se va putea situa atat peste cat si sub valoarea estimata, tinand cont de particularitatile valabile la data tranzactiei (motivatia vanzatorului, motivatia cumparatorului, caracteristicile pietei imobiliare, conditii concrete de tranzactionare etc.).

5.8. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.9. Valoarea este subiectiva.

5.10. Valorile care s-au estimat in acest raport, sunt valori care nu contin TVA (exceptie fac cele unde exista o precizare in acest sens).

PREZENTARE PROPRIETATE IMOBILIARA (teren intravilan)
localitatea Resita, str. Canalului (FN), judetul Caras-Severin



ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Suprafata	66.00	1,590	2,368	5,755
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		33	42	40
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		33	42.00	40
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		29.70	37.80	36.00
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		29.70	37.80	36.00
4. Localizare zona	str. Canalului	zona str. Vallugului	zona str. Digului	Ciresului (cartier Lend)
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		29.70	37.80	36.00
5. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		-2%	-2%	-2%
Pret corectat		29.11	37.04	35.28
6. Destinatia (utilizarea terenului)	curti-constructii	ind., depozitare	teren cu constructie (rezid., ind.)	rezidential
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		29.11	37.04	35.28
7. Utilitati	in zona	in zona	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea corectiei (%)		0%	-10%	-10%
Pret corectat		29.11	33.34	31.75
8. Suprafata	66.00	1,590	2,368	5,755
Corectie procentuala		-25%	-20%	-10%
Pret corectat		21.83	26.67	28.58
9. Forma terenului	semiregulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		19.65	24.00	25.72
10. Frontul stradal (deschiderea)	cca 11 m	> 20	cca 10	85
Valoarea corectiei (%)		-7%	0%	-30%
Pret corectat		18.23	24.00	18.00
11. Inclinatia terenului (panta)	fara	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		18.23	24.00	18.00
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		18.23	24.00	18.00
13. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		18.23	24.00	18.00
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		18.23	24.00	18.00
Total corectie bruta		14.77	18.00	22.00
(total corectie bruta cea mai mica)				