

ROMANIA
JUDEȚUL CARAS-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 169
DIN 25 SEPTEMBRIE 2012

privind aprobarea achiziționării prin cumpărare de către Municipiului Reșița a unui teren în suprafață de 16.000 mp, situat în Reșița, zona Stavila

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 25.09.2012

Ținând seama de adresa nr.12259/ 9537 din 19.07.2011 a SC T.M.K Reșița SA.

Având în vedere adresa nr 12988 din 30.09.2011 a SC T.M.K Reșița SA.

În baza Raportului de evaluare nr.9144/21.06.2012 SC MS BUSINESS PARTNERS SRL.

Văzând Expunerea de motive și Raportul de specialitate al Serviciului Public – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița Serviciul pentru administrarea terenurilor, Compartimentul identificare, înregistrare, publicitate imobiliară și registru spații verzi, precum și rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

Conform Hotărârii nr. 320 din 05.10.2011 privind modificarea H.C.L. nr. 208 din 28.06.2011, privind modificarea H.C.L. nr. 398 din 26.10.2010, privind modificarea H.C.L. nr. 372 din 19.10.2010, privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 252 din 13.07.2010 privind aprobarea contractării unei finanțări rambursabile interne în valoare de 80 milioane lei, poziția 3 din anexa nr.1 și 2 achiziție teren în sumă de 1.197,446 lei.

În conformitate cu prevederile art.555 și următoarele, art.863 lit.a), art. 876, art.1650 și următoarele din Codul civil, republicat;

În temeiul art. 36 alin.1 și alin. 9, art.45 alin.3 , art.49, art. 115 alin.1 lit.b, alin.3, art.123 alin.1 ale Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1- Se aprobă achiziționarea prin cumpărare de către Municipiului Reșița a unui teren în suprafață de 16.000 mp, situat în Reșița, zona Stavila identificat în C.F 30653 Reșița, nr. cad. 30653, teren Fabrica de refractare (Șamotă) și Depozit Fier Vechi de la SC T.M.K Reșița SA.

Art. 2 - Se însușește Raportul de evaluare nr.9144/21.06.2012 întocmit de SC MS BUSINESS PARTNERS SRL , conform anexei nr.1 ce face parte din prezenta hotărâre.

Art. 3 – Prețul de achiziție al terenului în suprafață de 16.000 mp menționat la art.1 este în sumă de 4,7 euro/mp fără T.V.A conform Raportului de evaluare nr 9144/21.06.2012.

Art.4- SC TMK SA Reșița se obligă să predea terenul liber de construcții și de sarcini.

Art.5 – Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița –domnul Stepanescu Mihai să semneze contractul de vânzare-cumpărare .

Art.6 – Autentificarea Contractului de vânzare-cumpărare va fi suportată de către SC T.M.K Reșița SA, iar înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară va fi suportată de către Serviciul Public- Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița.

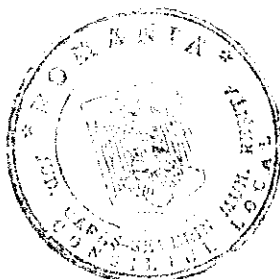
Art.7 Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art.8 – Cu ducere la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Public- Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița și SC T.M.K Reșița SA

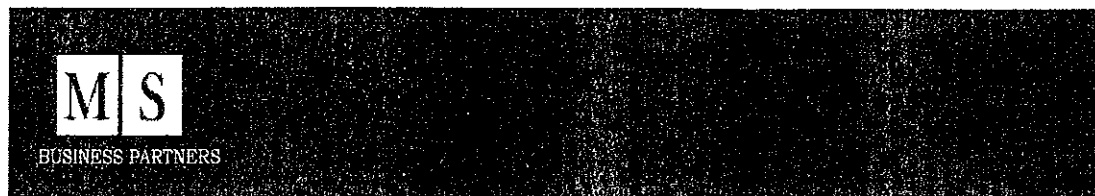
Art.9– Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului județului Caraș-Severin;
- Serviciului Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”;
- SC T.M.K. SA
- Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Serviciului pentru Investiții și Achiziții Publice, Proiecte Europene și Relații Internaționale ;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CRINA IOAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL



RAPORT DE EVALUARE pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA

**– TEREN (Extras CF: 30653 – Resita) –
localitatea Resita, zona Stavila (Fabrica de refractare
si Depozit de fier vechi), judetul Caras-Severin**

Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiul Resita

Pentru:

MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean

A handwritten signature of Lucian Muntean is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA', '6258', 'MUNTEAN LUCIAN STEFAN', 'VALABIL 2012', 'EXPERT EVALUATOR EX. EBM', and 'ASOCIATII ADOSA * ANEVAR * EVALUATOR'.

**Expert Evaluator Autorizat
Membru Titular UNEAR
Membru Titular ANEVAR**

- data raportului: 20.06.2012 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (teren intravilan)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, zona Stavila (Fabrica refractare si Depozit fier vechi), judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	30653 - Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	18.06.2012
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,46(40) 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, zona Stavila (Fabrica refractare si Depozit fier vechi), judetul Caras-Severin, este estimata la:

Proprietate imobiliara	Suprafata teren [mp]	Valoare unitara estimata [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	85.508,0	4,7	401.900	1.794.100

- 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
Ipoteze și condiții limitative	5
Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți	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	 15
 CAP. 6 DECLARAȚIA DE CONFORMITATE	 16
 ANEXE	
Evaluare teren – abordarea prin comparația de piață	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Fotografii proprietate imobiliară	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrarii

1.1.1. Solicitantul (beneficiarul) prezentului raport de evaluare il 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 evaluarii

1.2.1. Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara (teren intravilan), situata in localitatea Resita, zona Stavila (Fabrica refractare si Depozit fier vechi), judetul Caras-Severin, asa cum este ea prezentata in Cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare".

1.2.2. Scopul evaluarii il constituie estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea schimbului / instrainarii.

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piata a proprietatii (Standarde Internationale de Evaluare 2011; Standarde Internationale de Evaluare: IVS – "Cadrul general"), 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 evaluarii si moneda raportului

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie a anului 2012.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 18.06.2012.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,46(40) 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 evaluarii 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 evaluarii

1.4.1. Baza de evaluare aleasa este “Valoarea de piata”.

1.4.2. In conformitate cu Standarde Internationale de Evaluare 2011, adoptate si de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), definitia valorii de piata asa cum este aceasta prezentata in Standarde Internationale de Evaluare: IVS – “Cadrul general”, este:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.5. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluarii dreptul absolut de proprietate asupra imobilului. Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- documente referitoare la proprietate (copie – Extras de Carte Funciara);
- date tehnice generale/caracteristicile proprietatii imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatii imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- suprafata aferenta proprietatii imobiliare evaluate (suprafata terenului).

Corectitudinea si precizia datelor furnizate si folosite in prezentul raport este in responsabilitatea Beneficiarului. De asemenea, evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.6.2. S-au obtinut de asemenea diverse informatii pe baza discutiilor cu beneficiarul / destinatarul raportului de evaluare.

1.6.3. Toate informatiile si documentele furnizate noua (de catre beneficiar / destinatar) au fost luate ca atare, fiind acceptate ca fiind de incredere si exacte.

1.6.4. Surse bibliografice:

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS “Cadrul general”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 “Sfera misiuni de evaluare”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 “Implementarea”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 “Raportarea evaluarii”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 “Drepturi asupra proprietatii imobiliare”;
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 “Evaluarea terenului”.

1.6.5. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 14.06.2012, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- 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 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;

- 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;
- 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. Calificarea profesionala

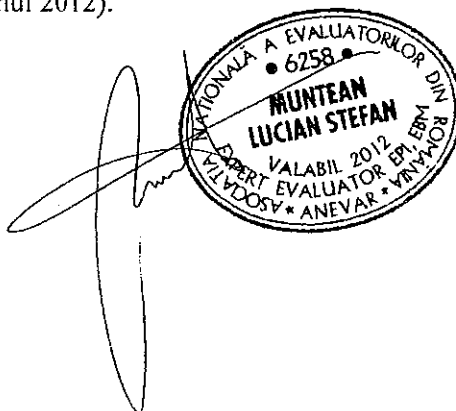
Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2012).

Expert Evaluator (membru titular ANEVAR): Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabila in anul 2012).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea imobiliara – teren intravilan, conform datelor puse la dispozitie de catre beneficiar, situata in municipiul Resita, zona Stavila (Fabrica refractare si Depozit fier vechi), 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. 30653 – Resita, aferent proprietatii supuse evaluarii (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 in zona Stavila (Fabrica refractare si Depozit fier vechi), intr-o zona periferica a municipiului Resita, judetul Caras-Severin.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliara se poate realiza dintr-un drum asfaltat (spart), pietonal sau cu mijloace de transport auto. In apropiere nu se afla si statii pentru alte mijloace de transport in comun (Ex. tramvai, taxi), care ar face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

2.5. Vecinatati

- raul Barzava;
- deal si padure;
- proprietati imobiliare de tip rezidential (case) (< 500 m).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- retea urbana de energie electrica: < 500 m;
- retea de apa: < 500 m;
- retea de canalizare: < 500 m;
- retea de gaz: < 500 m;
- retea de telefonie: < 500 m.

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

Extras CF	Nr. cadastral	Suprafata [mp]
30653 - Resita	30653	85.508,0

- parcela de teren este situata in intravilanul Municipiului Resita;

- destinatia terenului din prezent: curti-constructii;
- localizarea terenului: zona Stavila (Fabrica refractare si Depozit fier vechi), Municipiul Resita;
- forma terenului: neregulata;
- front stradal: da;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum asfaltat (spart);
- regimul de inaltime constructibil in zona: P+2;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- inclinatia terenului (panta): fara;
- restrictii de construire / dificultati de fundare: -- ;
- aspectul urbanistic si estetic al zonei: modest;
- 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 s-a pus 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 functionarii 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 de tip - teren intravilan, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind zona Stavila, Municipiul Resita, judetul Caras-Severin.

3.2.4. In prezent, din analizele agentilor imobiliare 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 de la inceputul anului in comparatie cu aceeași perioada din 2008, numărul de tranzacții imobiliare a scăzut cu cel puțin 50%”.

3.3. Analiza ofertei

3.3.1. Oferta reprezintă totalitatea drepturilor asupra proprietăților disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

3.3.2. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzarea, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Exigența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

3.3.3. Incertitudinea evoluției prețurilor proprietăților imobiliare din ultimul timp și criza imobiliară ce definește piața în prezent, a atras după sine un fenomen de scădere a numărului tranzacțiilor imobiliare, proprietarii preferând în unele cazuri să mai aștepte cu vânzarea până când vor apărea condiții mai favorabile sau alte creșteri ale prețurilor.

3.3.4. De asemenea, se constată că majoritatea dezvoltatorilor își reanalizează proiectele a căror construcție nu a fost începută și finanțarea bancară nu a fost atrasă, fiind posibil să mai asistăm în următoarea perioadă și la alte amânări de proiecte.

3.4. Analiza cererii

3.4.1. Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

3.4.2. Pentru că pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

3.4.3. În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

3.4.4. În prezent cererea pentru proprietăți imobiliare este foarte scăzută, unul din motive fiind sistemul bancar, mai exact înăsprirea condițiilor pe care o persoană trebuie să le îndeplinească pentru a obține un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichidități caută să cumpere doar chilipiruri, pentru care oferă prețuri cu 30-50% mai mici.

3.5. Echilibrul pieței

3.5.1. Piața imobiliară din zonă este blocată de aproximativ 3,5 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile și terenuri. Blocajul vine ca urmare a scăderii prețurilor la imobile, dar și a puterii de cumpărare. În acest sens, dezvoltatorii imobiliari risca să rămână cu imobile nevândute.

Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima perioada de timp preturile au scazut cu cca 30%-40%, asteptarile viitoare fiind tot de scadere a preturilor (sursa: agentii imobiliare Resita).

3.5.2. Termenul de “valoare de piata” implica existenta unui vanzator si a unui cumparator hotarati sa vanda, respectiv sa cumpere. Conditiiile de piata prezente, in special dificultatea obtinerii unei finantari prin credit conduce la situatia in care cumparatorul este dispus sa plateasca un pret mult inferior celui pentru care vanzatorul ar accepta tranzactia.

3.5.3. In prezent, punctul de echilibru pentru astfel de proprietati nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor.

3.5.4. Pe viitor, s-ar putea preconiza o continuare a tendintei de scadere a preturilor, in conditiile in care potentialii investitori vor obtine mai greu credite (puterea de cumparare va scadea) si nu vor mai fi dispusi sa achite preturile practicate in prezent.

3.6. Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)

3.6.1. *Conceptul CMBU* se bazeaza pe ideea ca, desi doua sau mai multe parcele de teren pot fi similare fizic si localizate apropiat, pot exista diferente semnificative in ce priveste modul in care acestea pot fi utilizate. Cea mai buna modalitate in care o proprietate poate fi utilizata este de baza in determinarea valorii ei de piata.

3.6.2. Terenul este privit ca un activ permanent, dar amenajarile terenului si constructiile atasate acestuia au o durata de viata finita. Permanenta terenului inseamna, de asemenea, ca este de asteptat ca terenul sa existe si dupa disparitia constructiilor atasate acestuia, care au o durata de viata finita.

3.6.3. Caracteristicile unice ale terenului determina utilitatea lui optima. Atunci cand terenul este evaluat distinct de constructiile de pe el, principiile economice cer ca amenajarile terenului si constructiile atasate sa fie evaluate ca o contributie sau o deteriorare adusa la valoarea totala a proprietatii.

3.6.4. Astfel, valoarea de piata a terenului, bazata pe conceptul de “cea mai buna utilizare”, reflecta utilitatea si permanenta terenului, in contextul pietei, iar valoarea amenajarilor pietei si a constructiilor atasate lui reflecta diferenta dintre valoarea terenului si valoarea de piata a proprietatilor construite.

3.6.5. Cea mai buna utilizare este definita ca: cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

3.6.6. In cazul nostru, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber. Alternativele de utilizare posibile si permisibile legal ale spatiului, ar putea fi: destinatia rezidentiala.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Generalitati

4.1.1. In evaluare s-a tinut cont de precizarile Standardelor Internationale de Evaluare 2011:

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS "Cadrul general";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 "Sfera misiuni de evaluare";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 "Implementarea";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 "Raportarea evaluarii";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 "Drepturi asupra proprietatii imobiliare";
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 "Evaluarea terenului".

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.romino.ro; www.publi24.ro; www.imobiliare-terenuri.ro; www.anunt-web.ro; www.netimobiliare.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 si de costul de constructie a unei noi proprietati sau de adaptare a unei proprietati vechi 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 imobiliară

4.2. Termenul de *proprietate imobiliară* cuprinde = terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elemente care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamente mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra subsolului.

4.3. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitate, durabilitate, permanenta locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății.

4.4. Atunci când o entitate adoptă opțiunea de (re)evaluare pe baza valorii juste, conform IAS 16 (IAS – Standardele Internaționale de Contabilitate), activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea justă, după cum urmează:

- „Valoarea justă a terenurilor și clădirilor este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de evaluatori profesioniști calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IAS 16, paragraful 32).
- „Dacă nu există date de piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate elementului de imobilizări corporale, iar elementul se vinde rar, cu excepția cazului în care reprezintă o parte a unei activități continue, o entitate poate avea nevoie să estimeze valoarea justă, prin utilizarea unei abordări pe baza de venit sau prin costul de înlocuire net” (IAS 16, paragraful 33).

4.5. Metoda comparației de piață

4.5.1. Ca și celelalte metode, metoda comparației de piață este dominată de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil.”

4.5.2. Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror pret se cunoaște. Astfel, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

4.5.3. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clară stabilită și analizată critic.

4.5.4. Elemente de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (la data vânzării), data ofertei, localizare, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zona și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice (suprafața și forma), lungimea și fatada, topografia, localizarea și vederea.

4.5.5. Aplicarea acestei metode presupune existența unei piețe active cu multe tranzacții / oferte de proprietăți imobiliare (teren intravilan). Metoda este recomandată pentru evaluarea terenurilor

libere sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

4.5.6. 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 4 – 10 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona Calea Timisorii	intravilan Resita	4.000	15	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare
Resita – zona str. Valiugului (Minda)	intravilan Resita	1.590	33	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare
Resita – zona str. Ciresului	intravilan Resita	5.755	40	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare

4.5.8. 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 20%, considerandu-se ca aceste preturi se negociaza.

4.5.9. 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.

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

4.5.11. 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 **4,70 EUR/mp (respectiv 21,00 RON/mp)**.

4.5.12. 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, zona Stavila (Fabrica refractare si Depozit fier vechi), 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, zona Stavila (Fabrica refractare si Depozit fier vechi), judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliara	Suprafata teren [mp]	Valoare unitara estimata [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	85.508,0	4,7	401.900	1.794.100

5.3. In cazul nostru, in estimare, s-a tinut 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. Precizam faptul ca, intr-o piata nedecisa, valorile de tranzactionare nu converg spre o singura valoare, ci se situeaza intr-un interval.

5.5. 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.

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

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

5.8. 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.).

5.9. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.10. Valoarea este subiectiva.

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

CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare 2011 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 14.06.2012;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatilor 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;
- In prezent sunt membru titular ANEVAR si am indeplinit / indeplinesc programul de pregatire profesionala continua;
- Posed cunostintele, competenta si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod eficient si in conexiune cu Standardele Internationale de Evaluare 2011;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in prezentul raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

6.1. Scurta prezentarea a evaluatorului:

Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2012).

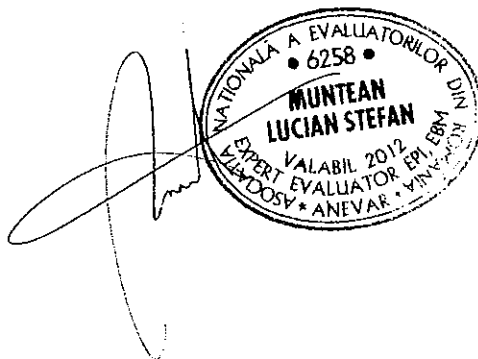
Expert Evaluator (membru titular ANEVAR): Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabila in anul 2012).

Membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) din anul 2002.

Asigurare de raspundere profesionala pe anul 2012: Certificat nr. 1265 / 03.01.2012.

Profesia: inginer-economist.



- **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN
COMPARATIA DE PIATA**
- **COPIE – EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**
- **FOTOGRAFI – PROPRIETATE IMOBILIARA**

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	85,508.00	4,000	1,590	5,755
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		15	33	40
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		15.00	33.00	40.00
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		12.00	26.40	32.00
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		12.00	26.40	32.00
4. Localizare zona	zona Stavila	zona Calea Timisorii	zona str. Valiugului (zona Minda)	zona str. Ciresului
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	10%
Pret corectat		12.00	26.40	35.20
5. Acces	drum asfaltat (spart)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		10.80	23.76	31.68
6. Destinatia (utilizarea terenului)	curti-constructii (cu constr., deseuri)	curti-constructii (teren liber)	curti-constructii (teren liber)	curti-constructii (teren liber)
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		8.64	19.01	25.34
7. Utilitati	toate - in zona (< 200 m)	in zona	toate in zona	in zona
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		8.64	19.01	25.34
8. Suprafata	85,508.00	4,000	1,590	5,755
Corectie procentuala		-25%	-30%	-25%
Pret corectat		6.48	13.31	19.01
9. Forma terenului	neregulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		5.18	10.64	15.21
10. Frontul stradal (deschiderea)	da	da	> 20	85
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-30%
Pret corectat		4.67	9.58	10.64
11. Inclinatia terenului (panta)	fara	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		4.67	9.58	10.64
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		4.67	9.58	10.64
13. Situatia juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		4.67	9.58	10.64
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		4.67	9.58	10.64
Total corectie bruta		10.33	23.42	35.76
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata	4.70 EUR/mp	21.00 RON/mp		
	401,900 €	1,794,100 RON		