

HOTĂRÂREA Nr. 162
din 25 SEPTEMBRIE 2012

privind aprobarea valorii rezultate din raportul de evaluare nr. 8861/15.06.2012 pentru proprietatea imobiliară Spațiu Birou, Complex Reșița Nord, et. 2, ap. 6 aparținând domeniului privat al Municipiului Reșița

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din 25 septembrie 2012;

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;

Luând în considerare raportul de evaluare înregistrat cu nr. 8861/15.06.2012 întocmit de S.C. MS Business Partners S.R.L.;

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 81/28.08.2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2), lit. c), alin. (9), art. 45 alin. (3), art. 49 alin. (1) și art. 115 alin. (1) lit. b) și alin. (3) din Legea nr. 215/2001, privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă valoarea rezultată din raportul de evaluare înregistrat cu nr. 8861/15.06.2012 pentru proprietatea imobiliară Spațiu Birou, Complex Reșița Nord, et.2, ap. 6 aparținând domeniului privat al Municipiului Reșița, județul Caraș-Severin conform anexei nr. 1, care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se însușește raportul de evaluare înregistrat cu nr. 8861/15.06.2012 pentru proprietatea imobiliară Spațiu Birou, Complex Reșița Nord, et.2, ap. 6 aparținând domeniului privat al Municipiului Reșița, județul Caraș-Severin conform anexa 2 la prezenta hotărâre, anexă ce face parte integrantă din aceasta.

Art. 3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița” – Compartiment Financiar Contabil și Venituri, urmând ca prin grija acestuia să se realizeze măsurile necesare efectuării mențiunilor în evidențele contabile.

Art. 4 Prezenta hotărârea intră în vigoare la data comunicării.

Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului Județului Caraș-Severin;
- Direcției Buget, Finanțe – Contabilitate, Resurse Umane;
- Serviciului public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița” – Compartiment Financiar Contabil și Venituri, Serviciul Evidență, Actualizare și Control Patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CRINA IOAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN-CORNEL



Anexa nr. 1

la H.C.L. Nr. 162 din 25 septembrie 2012

Tabel

privind aprobarea valorii rezultate din raportul de evaluare nr. 8861/15.06.2012 pentru proprietatea imobiliară Spațiu Birou, Complex Reșița Nord, et. 2, ap. 6 aparținând domeniului privat al Municipiului Reșița

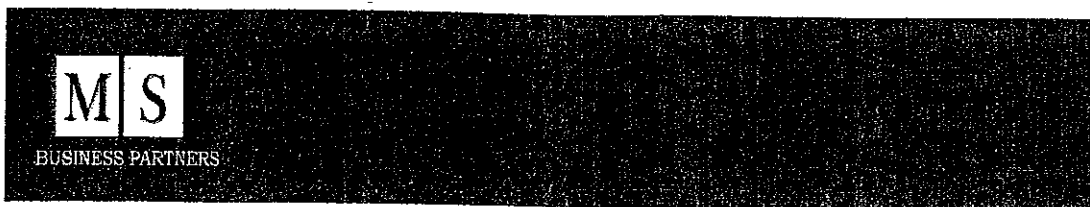
Nr. Crt.	Denumirea bunului	Suprafața construită [mp]	Valoare de piață estimată [Eur]	Valoare de piață estimată [lei]
0	1	2	3	4
1	Teren (cotă parte)	47,96	3.020	13.410
2	Spațiu Birou (construcție)	34,82	10.490	46.590
3	Total	-	13.510	60.000

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CRINA IOAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN-CORNEL





2012 06 15

RAPORT DE EVALUARE
pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA
– Spatiu birou (CF: 30775-C1-U31 - Resita) –
localitatea Resita, Complex Resita Nord, ap. 6,
etaj 2, judetul Caras-Severin

Beneficiar:
Consiliul Local al Municipiului Resita

Pentru:
MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean

A large, stylized handwritten signature of Lucian Muntean, written in black ink, overlapping the circular stamp.



Expert Evaluator Autorizat
Membu Titular A.N.EV.A.R.

- data raportului: 23.05.2012 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (spatiu birou)
<u>LOCALIZARE:</u>	Resita, Complex Resita Nord, ap. 6, et. 2, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	30775-C1-U31 – Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	21.05.2012
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,44(08) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea inscrierii rezultatului in evidentele contabile
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata estimata (rotunjita) pentru proprietatea imobiliara (spatiu birou) situata pe Complex Resita Nord, ap. 6, et. 2, localitatea Resita, judetul Caras-Severin, este:

Proprietate imobiliara	Suprafata utila [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren (cota parte)	47,96	3.020	13.410
Spatiu birou (constructie)	34,82	10.490	46.590
Total	-	13.510	60.000

- Valorile estimate in acest 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 lucrarii	3
Obiectul si scopul evaluarii	3
Data evaluarii si moneda raportului	3
Bazele evaluarii	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze si conditii limitative	5
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	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 imobil	13
Evaluare teren	16
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 19
 CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE	 20
 ANEXE	
Centralizator evaluare proprietate imobiliara	
Evaluare imobil – abordarea prin piata	
Evaluare imobil – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	
Evaluare teren – abordarea prin piata	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Relevu apartament 6	
Copie – Contractul de inchiriere	
Fotografii proprietate imobiliara	

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, Codul deontologic al profesiei de evaluator si regulamentele Asociatiei, 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 (spatiu birou), situata in localitatea Resita, Complex Resita Nord, ap. 6, et. 2, judetul Caras-Severin.

1.2.2. Scopul evaluarii il constituie estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea inscrierii rezultatului in evidentele contabile.

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 unor experti autorizati, 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 mai ale anului 2012.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 21.05.2012.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,42(08) 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 chiriei, 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);
- suprafetele aferente proprietatii imobiliare evaluate (suprafata utila si suprafata construita a spatiului, suprafata cota parte teren);
- relevu apartament; copie contract de inchiriere.

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”;
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a proprietatilor imobiliare, aprobat prin HG 2139/2004.

1.6.5. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Insectia proprietatii a fost realizata la data de 10.05.2012, 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.);
- 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 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 Se presupune ca situatiile centralizate ce cuprind suprafetele (vezi cap. "Descrierea proprietatii imobiliare"), puse la dispozitie de catre beneficiar, sunt valabile, iar informatiile din cuprinsul lor corespund in totalitate cu realitatea;
- o Nu s-au luat in considerare implicatiile pe care le poate avea o eventuala schimbare de destinatie a imobilului / spatiului dupa o eventuala vanzare;
- o Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a cladirii si nu a efectuat studii geotehnice ale terenului, ci a luat in considerare elementele de constructii 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 sau ca un raport detaliat al starii cladirii, 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 comparatiilor de piata a fost aplicata, in limita informatiilor obtinute de pe piata locala de oferte / tranzactii cu proprietati similare sau comparabile (efectuate in localitatea Resita), din diverse surse (anunturi publicitare de profil, agentii imobiliare, informatii de la alte persoane fizice sau juridice, diverse site-uri de specialitate 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 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.

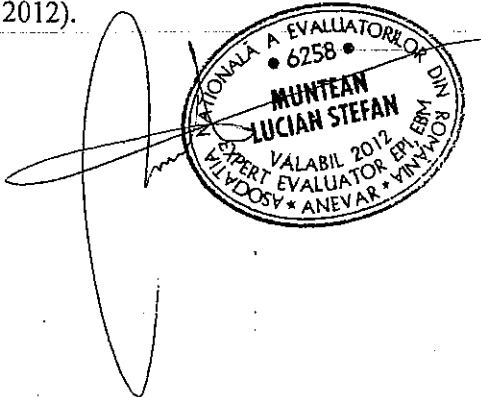
1.8.2. In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate. 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 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 – spatiu birou, conform Extrasului de Carte Funciara pus la dispozitie de catre beneficiar, situata in zona Complex Resita Nord, ap. 6, et. 2, localitatea Resita.

2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara cu nr. 30775-C1-U31 - Resita, aferent proprietatii imobiliare supuse evaluarii, ce se regaseste in acest raport la Cap. Anexe.

2.2.1. 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 localitatea Resita, Complex Resita Nord (la etajul 2 al unei constructii cu regim de inaltime P+2+M), judetul Caras-Severin. Cartierul (zona) in care este amplasata proprietatea, reprezinta o zona cu destinatie comerciala / birouri a localitatii Resita.

2.4. Accesul

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

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare cu destinatie rezidentiala (blocuri de locuinte);
- Complex Resita Nord;
- Cinematograf dacia (< 1 km).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- | | |
|-------------------------------|------------|
| – retea de energie electrica: | existenta; |
| – retea de apa: | existenta; |
| – retea de canalizare: | existenta; |
| – retea de gaz: | in zona; |
| – retea de termoficare: | in zona; |
| – retea de telefonie: | in zona. |

2.7. Descriere proprietate imobiliara – cota parte teren

	Nr. topo	Suprafate [mp]
Teren – cota parte	G200/r/42/18/2/1/1/et.II/XXI/6	47,96

- parcela de teren este situata in intravilanul localitatii Resita;
- categoria actuala a terenului: curti-construcții;
- localizarea terenului: Complex Resita Nord, localitatea Resita;
- frontul stradal (deschiderea): cota parte;
- forma terenului: cota parte;
- inclinatia terenului (panta): nu are;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: buna - drum asfaltat;
- accesul terenului la retele de transport: transport rutier;
- regimul de inaltime constructibil (in zona): P...P+4;
- gradul de poluare al zonei: nu exista;
- aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei sunt pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Descriere proprietate imobiliara – spatiu birou

	Suprafata construita [mp]	Suprafata utila [mp]
Constructie – spatiu birou	41,78	34,82

- regim de inaltime cladire: P+2+M;
- nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii: etaj 2;
- destinatia spatiului din prezent: spatiu birou;
- fundatii din beton armat;
- structura de rezistenta: grinzi si stalpi din beton armat;
- compartimentari: zidarie din bca;
- acoperis tip sarpana pe structura din lemn cu invelitoare din tigla;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite si gletuite;
- pardoseli: parchet laminat;
- zugraveli simple: lavabila;
- tamplarie exterioara: pvc cu geam termopan;
- usa intrare: lemn;
- incalzire: sistem electric (aeroterme).

2.8. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

2.8.1. Starea tehnica a spatiului (la data inspectiei), poate fi prezentat astfel: finisaje de nivel mediu, stare tehnica satisfacatoare.

2.8.2. Spatiul a suferit o depreciere fizica datorata trecerii timpului si lipsei intretinerii (nu au fost efectuate investitii si/sau lucrari de reparatii si intretinere).

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 privind 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 - spatiu spatiu birou, situat intr-o cladire (P+2+M). Proprietatea are facilitatile necesare functionarii: acces si utilitati (curent electric, apa, canal).

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip – *spatiu comercial*, piata a carei arie geografica se poate defini mai larg ca fiind Municipiul Resita, iar restrans zona Complex Resita Nord.

3.2.4. In prezent, din analizele agentilor imobiliare din Resita reiese ca piata imobiliara se afla in impas. "In ultima luna comparativ cu aceeași 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. 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.

3.3.4. De asemenea, se constata ca majoritatea dezvoltatorilor isi reanalizeaza proiectele a caror constructie nu a fost inceputa si finantarea bancara nu a fost atrasa, fiind posibil sa mai asistam in urmatoarea perioada si la alte amanari de proiecte.

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 chilipiri, pentru care ofera preturi cu 30-50% mai mici.

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 3,5 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 scazut cu cca 25%-35%, 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 tendinta de scadere a preturilor, in conditiile in care potentialii investitori vor obtine mai greu credite, puterea de cumparare va scadea, iar cumparatorii 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 construit. Alternativele de utilizare posibile si permisibile legal ale proprietatii ar putea fi: destinatia din prezent – spatiu birou.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Generalități

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

- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS "Cadrul general";
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 101 "Sfera misiunii de evaluare";
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 102 "Implementarea";
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 103 "Raportarea evaluării";
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 230 "Drepturi asupra proprietății imobiliare";
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 "Evaluarea terenului";
- Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin HG 2139/2004.

4.1.2. În evaluarea proprietății imobiliare – spațiu birou, situată în localitatea Resita, județul 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.tocmai.ro; www.ro-imobiliare.ro; www.terenuri.net; www.anunt-imobiliar.ro etc.);
- agenții imobiliare, diverși agenți economici producători sau comercianți de materiale de construcții, diverse publicații locale de specialitate și persoane fizice care au făcut tranzacții cu proprietăți imobiliare similare;
- preturi de ofertă pentru chirii aferente unor spații cu caracteristici asemănătoare;
- cursul de referință al monedei naționale de la data evaluării (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietății imobiliare s-a folosit, în principal abordarea prin comparația de piață, în timp ce abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii a fost considerată drept metodă de control.

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 și de costul de construcție a unei noi proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi la o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

4.1.6. Se considera 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 acuratetei informațiilor furnizate de terțe părți.

Evaluare proprietate imobiliara

4.2. Termenul de *proprietate imobiliara* cuprinde = terenul si toate elementele care sunt o parte naturala a acestuia, de exemplu copaci si minerale, elemente care au fost atasate terenului, cum ar fi cladirile si constructiile de pe amplasament si toate elementele permanent atasate cladirilor, de exemplu echipamente mecanice si electrice care asigura functionarea unei cladiri, aflate atat in subsol, cat si deasupra subsolului.

4.3. Valoarea proprietatii 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. 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 profesionisti 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).

Evaluare spatiu birou

4.5. Abordarea prin comparatia de piata

4.5.1. Abordarea prin comparatia de piata considera ca preturile proprietatilor sunt stabilite de piata. Valoarea de piata poate fi deci calculata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive de pe segmentul respectiv de piata.

4.5.2. Aceasta abordare 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 un bun un pret mai mare decat cel cu care ar putea cumpara un alt bun cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil.”

4.5.3. Aceasta metoda este una globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectata in mass-media sau alte surse de informare.

4.5.4. Metoda consta in analiza unor tranzactii recente de proprietati imobiliare similare sau comparabile cu subiectul. Aplicarea acestei metode presupune existenta unei pieti active, cu multe tranzactii de proprietate imobiliara cu caracteristici asemanatoare.

4.5.5. In cazul de fata, exista date pe piata imobiliara locala, referitoare la oferte de pret pentru proprietati imobiliare cu caracteristici si finisaje similare.

4.5.6. Analiza pietei locale a relevat cele mai importante criterii de diferentiere a apartamentelor ca fiind: localizarea, suprafata si amenajarile, in ordinea mentionata. Data fiind importanta localizarii, am pastrat drept comparabile din baza de date avuta la dispozitie doar cladiri situate in acelasi perimetru, respectiv apartamente cu suprafete cat mai apropiate de cea a proprietatii evaluate.

4.5.7. Pe baza datelor si informatiilor culese de la agentii imobiliare ce activeaza in localitate, din diverse publicatii de specialitate, de pe diverse site-uri de specialitate (www.imobiliare.ro; www.old.imobiliare.ro/danser; www.tocmai.ro; www.romimo.ro; www.netimobiliare.ro etc.); si in urma inspectarii locatiei si a proprietatii imobiliare, au fost selectionate o serie de proprietati imobiliare similare.

4.5.8. Aceste oferte de pret aferente proprietatilor comparabile au fost apoi corectate in baza unor elemente de comparatie specifice. Elementele de comparatie sunt caracteristici specifice ale proprietatii si tranzactiilor care determina diferentele intre preturile platite pentru proprietatea imobiliara.

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

4.5.10. Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii au fost:

- dreptul de proprietate;
- conditiile de vanzare;
- data ofertelor comparabilelor analizate;
- localizare;
- accesul la proprietate;
- gradul de confort;
- numarul de camere;
- suprafata utila a apartamentului;
- constructie cu / sau fara teren aferent;
- etajul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii;
- numarul de bai;
- existenta sau nu a boxei / garajului;
- existenta tuturor utilitatilor;
- finisajele aferente;
- dotarile aferente apartamentelor: centrala termica;
- dotarile aferente apartamentelor: tamplarie exterioara;
- dotarile aferente apartamentelor: tamplaria interioara;
- restrictii de (re)vanzare.

4.5.11. Importanta acestor criterii a fost luata in calcul in ordinea in care sunt prezentate mai sus. In capitolul Anexe este prezentata fisa de evaluare prin metoda comparatiilor de piata.

4.5.12. Analizand informatiile mai sus amintite, in corelare cu caracteristicile si amplasarea apartamentului evaluat, apreciem o valoare de piata (rotunjita) a acestuia, estimata prin metoda comparatiei de piata de **13.510 EUR (respectiv 60.000 RON)**.

4.5.13. Mentionam ca, valoarea estimata prin aceasta metoda include atat cotele parti comune, cat si valoarea terenului (cota parte) aferente proprietatii.

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

Evaluare teren – cota parte

4.6. Metoda comparatiei de piata

4.6.1. Ca si celelalte metode, metoda comparatiei de piata 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."

4.6.2. Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste. Astfel, preturile si informatiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

4.6.3. Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clara stabilita si analizata critic.

4.6.4. Elemente de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (la data vanzarii), data ofertei, 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.

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

Numar Carte Funciara	Suprafata cota parte teren [mp]	Categorie	Localizare
30775-C1-U31 - Resita	47,96	curti-constructii	Resita, Complex Resita Nord

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

4.6.7. In cazul nostru, pe piata locala se gasesc informatii referitoare la oferte de preturi pentru terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informatiile obtinute referitoare la preturi de oferta (preturi per mp de teren practicate in zona analizata / zone similare), cu destinatie viitoare asemanatoare, acestea se situeaza in intervalul 50 - 90 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona Moroasa	intravilan Resita	475	88,5	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona Moroasa	intravilan Resita	500	140,0	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona str. 24 Ianuarie	intravilan Resita	480	83,0	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara

4.6.9. 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.

4.6.10. 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.

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

4.6.12. 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 de **63 EUR/mp (respectiv 280 RON/mp)**.

4.6.13. Astfel, valoarea de piata a terenului (rotunjita), utilizand drept metodologie de evaluare - abordarea comparatiei de piata, este estimata la **3.020 EUR (respectiv 13.410 RON)**.

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

Evaluare spatiu birou

4.7. Abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii

4.7.1. Abordarea prin capitalizarea venitului este importanta, in special, pentru proprietatile care sunt cumparate si vandute pe baza capacitatii si caracteristicilor lor de a genera castiguri,

precum si in situatiile in care exista evidente de piata pentru sustinerea diverselor elemente incorporate in analiza.

4.7.2. Cu toate acestea, precizia matematica a procedurilor utilizate in abordare nu trebuie sa fie inteleasa ca fiind o indicatie a acuratetei rezultatelor.

4.7.3. Astfel, se poate sublinia faptul ca valoarea unei proprietati este direct proportionala cu capacitatea acesteia de a genera profituri viitoare.

4.7.4. In cazul proprietatii imobiliare, metoda capitalizarii veniturilor viitoare consta in identificarea unei chirii practicate pe piata pentru imobilele respective sau pentru imobile similare si calcularea unui venit anual net obtinut din inchirieri. Acest venit anual net obtinabil din chirii este inmultit apoi cu o rata de capitalizare caracteristica pietei respective.

4.7.5. Rata de capitalizare (R_c) este un indicator care reflecta asteptarile unui investitor fata de intervalul de recuperare a sumelor investite. Cu cat afacerea este mai riscanta cu atat rata de capitalizare este mai ridicata. Investitiile imobiliare sunt in general considerate ca fiind intre cele mai sigure tipuri de investitii, rata de capitalizare fiind deci inferioara fata de alte tipuri de afaceri.

4.7.6. Rata de capitalizare (R_c) utilizata in raport, in cazul determinarii valorii prin metoda capitalizarii veniturilor, a fost obtinuta pe baza analizei informatiilor de piata referitoare la chiriile si preturile de vanzare practicate pentru proprietati imobiliare cu caracteristici asemanatoare celei evaluate.

4.7.7. In cazul nostru, datorita pietei s-a incercat o utilizare a metodei cat mai reala, pornindu-se de la diverse informatii obtinute de pe piata.

4.7.8. Proprietatile imobiliare ce fac obiectul acestui raport au fost evaluate pe baza unui calcul de randament in care s-a tinut seama de:

- o chirie lunara de 4,0 EUR/mp/luna aferenta unei proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- un grad de ocupare de 85%, in functie de marimea spatiului, finisajele existente, nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii;
- cheltuieli de exploatare in cota procentuala de 10%;
- o rata de capitalizare care se situeaza in intervalul 8 % – 11 % (8% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 12,5 ani, iar 12% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 9,0 ani), si pe care am considerat-o ca fiind potrivita pentru piata imobiliara analizata la o valoare de 9,0%.

4.7.9. In zona au fost analizate nivelul si evolutia preturilor si a chiriilor percepute pe piata pentru diferite dimensiuni ale amplasamentelor. Astfel, s-a constatat ca, nivelul chiriilor pentru proprietati similare depinde de gradul de finisare al spatiului, de nivelul la care se afla acesta in ansamblul cladirii, de dotarile existente etc.

4.7.10. Gradul de ocupare

Cota procentuala de 85% aferent gradului de ocupare pentru proprietatile evaluate, este dat de dimensiunile spatiilor, ocuparea efectiva a acestora, de nivelul de finisare existent, de nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii.

4.7.11. Rata de capitalizare (R_c)

În cazul nostru, specific pieței imobiliare din zonă, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietățile imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități, s-a estimat că fiind reală o rată de capitalizare de 9,0 %.

4.7.12. Calculul Venitului Net din Exploatare (VNE)

$$VNE = VBI - \text{Cheltuielile aferente clădirilor evaluate.}$$

Unde:

VBI = Venitul Brut din închiriere, calculat mai sus

În cazul nostru putem identifica drept cheltuieli aferente activului evaluat, impozitele pe clădire, cheltuielile de întreținere. În general pe piața clădirilor cu destinație rezidențială, se estimează că acest tip de cheltuieli nu depășesc 10% din venitul brut anual obținut din închirierea clădirilor.

4.7.13. Valoarea de randament estimată și rata de capitalizare:

$$V_{estimata} = VNE \times 1/R_c$$

Unde:

VNE = Venit Net din exploatare;

R_c = rata de capitalizare (perioada în care se așteaptă investitorul să-și recupereze investiția).

4.7.14. Astfel estimată, valoarea proprietății imobiliare evaluate este de 14.210 EUR (respectiv 63.100 RON).

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (spatiu birou), situata in localitatea Resita, Complex Resita Nord, ap. 6, et. 2, judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata valorile rezultate prin abordarea comparatia de piata, in timp ce abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii a fost considerata drept metoda de control.

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatea imobiliara, situata in localitatea Resita, Complex Resita Nord, ap. 6, et. 2, judetul Caras-Severin, ne rezulta urmatoarele:

Proprietate imobiliara	Suprafata utila [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren (cota parte)	47,96	3.020	13.410
Spatiu birou (constructie)	34,82	10.490	46.590
Total	-	13.510	60.000

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

- lipsa evidentelor factice 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. Mentionam faptul ca, intr-o piata nedecisa, valorile de tranzactionare nu converg spre o singura valoare, ci se situeaza intr-un interval.

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

5.6. 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.).

5.7. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.8. Valoarea este subiectiva.

5.9. 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 10.05.2012;
- 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:

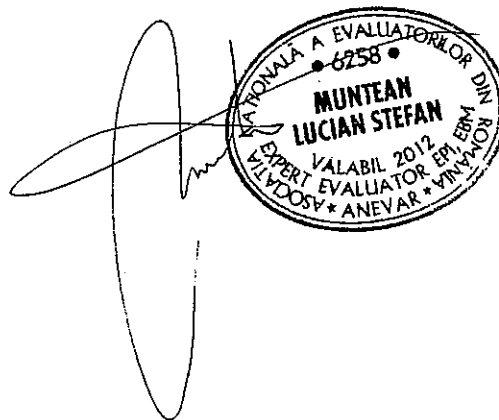
Expert Evaluator (membru titular ANEVAR): Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabila in anul 2012).

Profesia: inginer-economist.

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

Asigurare de raspundere profesionala: Certificat nr. 1265 / 03.01.2012.



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the following text: 'NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA' around the top edge, '6258' in the center, 'MUNTEAN LUCIAN STEFAN' in bold, 'VALABIL 2012' below the name, and 'EXPERT EVALUATOR EPI, ERM' and 'ANEVAR' at the bottom.

- **CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA**
 - **EVALUARE SPATIU – ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA**
 - **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA**
 - **EVALUARE SPATIU – ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN CHIRII**
 - **COPIE – EXTRAS DE CARTE FUNCARA**
 - **RELEVEU APARTAMENT**
 - **COPIE – CONTRACT DE INCHIRIERE**
 - **FOTOGRAFII – PROPRIETATE IMOBILIARA**
-

CENTRALIZATOR EVALUARE - Spatiu birou (Resita, Complex Resita Nord, ap. 6, et. 2, judetul Caras-Severin):

Denumire proprietate imobiliara	Extras CF	Suprafata utila [mp]	Suprafata constr. [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren (cota parte)	30775-C1-U3 - Resita	47.96		3,020	13,410
Spatiu birou (constructie)	30775-C1-U3 - Resita	34.82	41.78	10,490	46,590
Total				13,510	60,000

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (spatiu - birou):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata utila	34.82	60.00	50.00	200.00
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		27,500	30,000	170,000
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		27,500	30,000	170,000
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		24,750	27,000	153,000
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		24,750	27,000	153,000
4. Localizare	Complex Resita Nord	Plata Trandafirul	Calea Caransebesului	Govandari
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	0%
Pret corectat		27,225	29,700	153,000
5. Acces la proprietate	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret corectat		27,225	29,700	153,000
6. Gradul de confort	birou (decomandat)	sp. com., birou (decomandat)	sp. com., birou (decomandat)	sp. com., birou (decomandat)
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		27,225	29,700	153,000
7. Numarul de camere	1	2	3	2
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-10%	-20%	-10%
Pret corectat		24,503	23,760	137,700
8. Suprafata utila	34.82	60	50	200
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		14,220	16,546	23,974
9. Constr. cu/fara teren aferent	cota parte teren	cota parte teren	cota parte teren	cota parte teren
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		14,220	16,546	23,974
10. Etajul	etaj 2 / P+2+M	parter	parter	parter
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		14,220	16,546	23,974
11. Bai	comuna - pe hol	1	1	1
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		13,509	15,719	22,775
12. Boxa / garaj	nu	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		13,509	15,719	22,775
13. Utilitati	curent (restul - in cladire)	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		13,509	15,719	22,775
14. Finisaje	medii	medii	medii	medii
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		13,509	15,719	22,775
15. Centrala termica proprie	nu	nu	nu	nu
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		13,509	15,719	22,775
16. Tamplarie exterioara	PVC cu geam termopan	PVC cu geam termopan	PVC cu geam termopan	PVC cu geam termopan
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		13,509	15,719	22,775
17. Tamplarie interioara	lemn	lemn	lemn	lemn
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		13,509	15,719	22,775
18. Restrictii vanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		13,509	15,719	22,775
Total corectie bruta		8,658	12,467	33,499
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		13,510 EUR		
		60,000 RON		

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	47.96	475	500	480
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		88.5	140.0	83
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		89	140	83
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		79.65	126.00	74.70
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		79.65	126.00	74.70
4. Localizare zona	Complex Resita Nord	zona Moroasa	zona Moroasa 2	zona str. 24 Ianuarie
Valoarea corectiei (%)		10%	-10%	10%
Pret corectat		87.62	113.40	82.17
5. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		87.62	113.40	82.17
6. Destinatia (utilizarea terenului)	birouri	rezidential	rezidential (cu constructie)	rezidential
Valoarea corectiei (%)		5%	10%	5%
Pret corectat		92.00	124.74	86.28
7. Utilitati	toate	apa, curent, gaz	apa, curent, gaz	toate utilitatile
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		92.00	124.74	86.28
8. Suprafata	47.96	475	500	480
Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		82.80	112.27	77.65
9. Forma terenului	cota parte	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		74.52	101.04	69.89
10. Frontul stradal (deschiderea)	cota parte	> 15	> 10	cca. 11
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		67.06	90.94	62.90
11. Inclinatia terenului (panta)	fara	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		67.06	90.94	62.90
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		67.06	90.94	62.90
13. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		67.06	90.94	62.90
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		67.06	90.94	62.90
Total corectie bruta		46.13	71.74	43.26
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata	63.00 EUR/mp	280.00 RON/mp		
	3,020 €	13,410 RON		

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI (spatiu - birou):

Suprafata utila (mp)	cca.	34.82
Chiria lunara (EUR/mp)		4.00
Chiria lunara (EUR/luna)		139
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)		1,671
Total VBP (EUR/an)		1,671
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		1,421
Total VBE (EUR/an)		1,421
Cheltuieli exploatare	10%	142
Venit net efectiv (EUR/an)		1,279
Total VNE (EUR/an)		1,279
Rata de capitalizare		9.0%
Multiplier		11.11
Valoare randament (EUR)		14,207
rotunjit		14,210 €
		63,100 LEI

