

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 308
din 27 SEPTEMBRIE 2011

**privind însușirea rapoartelor de evaluare referitoare la prețul de referință
a unor bunuri din domeniul public al Municipiului Reșița
(stâlpi de susținere fir contact tramvai,
parcări, puncte termice)**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din 27.09.2011;

Având în vedere expunerea de motive și raportul de specialitate al Serviciului Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”;

Luând în considerare rapoartele de evaluare întocmite de S.C. MS Business Partners S.R.L.;

În baza Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, 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) și (6) din Legea nr. 215/2001, privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă însușirea prețului de referință pentru diferite tipuri de îmbrăcăminte aferente parcărilor, preț de referință rezultat din raportul de evaluare nr. 10598/12.08.2011 conform anexei nr. 1, care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă însușirea prețului de referință referitor la stâlpii de susținere fir contact tramvai, preț de referință rezultat din raportul de evaluare nr. 7893/15.06.2011 conform anexei nr. 2, care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă însușirea prețului de referință unic referitor la construcție punct termic rezultat din raportul de evaluare nr. 14862/22.10.2009 conform anexei nr. 3, care face parte integrată din prezenta hotărâre.

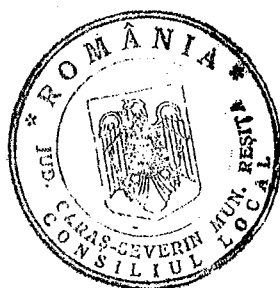
Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Public – „ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, urmând ca prin grija acestuia să se realizeze măsurile necesare efectuării mențiunilor în evidențele contabile.

– **Art. 5** Hotărârea intră în vigoare la data aducerii ei la cunoștință publică.

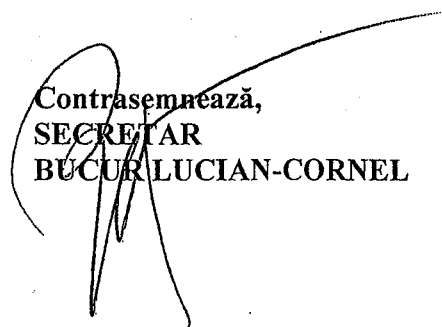
Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului Județului Caraș-Severin;
- Consiliului Județean al Județului Caraș-Severin;
- Direcției Buget, Finanțe – Contabilitate, Resurse Umane;
- Serviciului public – „ Direcția Impozite și Taxe ”;
- Serviciului public – „ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”.

Președinte de ședință,
Șimescu Sorin Daniel



Contrasemnează,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN-CORNEL





BUSINESS PARTNERS

CONSILIUL LOCAL RESITA
Serviciul Public „Directia pentru
administrarea domeniului public
si privat al Municipiului Resita”
INTRARE
An 2011 luna 08 zi 12

RAPORT DE EVALUARE PENTRU PROPRIETATILE IMOBILIARE – PARCARI –

localitatea Resita, judetul Caras-Severin

Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiul Resita

Pentru:

MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean

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

- 11.08.2011 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietati imobiliare (parcari)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	08.08.2011
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,24(42) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate ale pietei specifice.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valorile de piata unitare, pentru proprietatile imobiliare (parcari) situate in localitatea Resita, judetul Caras-Severin, sunt estimate la:

Proprietati imobiliare	Valoare de piata estimata [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [RON/mp]
Parcari – imbracaminte din beton	14	59
Parcari – imbracaminte din asfalt - beton	16	68
Parcari – imbracaminte din macadam	6	25

- 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	4
Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți	6
Declarația de conformitate	6
Calificarea profesională	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI	 8
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE	 11
Generalități	11
Evaluare parcări – abordarea prin cost	12
 CAP. 5 CONCLUZII ȘI OPINII	 14
 ANEXE	
Evaluare parcări – abordarea prin cost	
Fotografii - parcări	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrării

1.1.1. Solicitantul (beneficiarul) prezentului raport de evaluare îl constituie Consiliul Local al Municipiului Resita prin Serviciul Public – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, cu sediul în str. Petru Maior nr. 2, localitatea Resita, județul Caraș-Severin

1.1.2. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de beneficiar și destinatar.

1.2. Obiectul și scopul evaluării

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie proprietățile imobiliare - parcare, situate în localitatea Resita, județul Caraș-Severin.

1.2.2. Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a proprietăților menționate mai sus, în vederea înregistrării valorilor în contabilitate (o descriere mai detaliată a proprietății este prezentată la cap. 2 "Descrierea proprietăților imobiliare").

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piață a proprietății (Standarde Internaționale de Evaluare <ediția a VIII-a, 2007>; Standarde Internaționale de Evaluare IVS 1 – "Valoarea de piață: tip de evaluare"), precum și celelalte categorii de valori definite în standardele ANEVAR.

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unor experți autorizați, exprimată pe baza standardelor naționale și internaționale în vigoare.

1.3. Data evaluării și moneda raportului

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii august 2011.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 08.08.2011.

1.3.3. În cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,24(42) RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale se considera a fi adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor de pe piața imobiliară specifică etc.).

1.3.4. Toate informațiile particulare și publice disponibile la această dată au fost considerate ca fiind potrivite acestor condiții.

1.4. Bazele evaluarii

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

1.4.2. În conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare - editia a VIII a - 2007, adoptate si de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), definitia valorii de piata asa cum este aceasta prezentata in Standardul International IVS 1 “Valoarea de piata – tip de evaluare”, este:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pretul determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

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

1.5. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluarii dreptul integral 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:

- date tehnice generale/caracteristicile proprietatilor imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatilor imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul).

Corectitudinea si precizia datelor furnizate si folosite in prezentul raport este in responsabilitatea Beneficiarului.

1.6.2. S-au obtinut de asemenea diverse informatii pe baza discutiilor cu beneficiarul.

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

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatilor evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 08.08.2011, 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:

- Prezentul raport este întocmit la cererea beneficiarului și în scopul precizat (vezi subcap. 1.2.);
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu a făcut alte investigații privind statutul juridic al proprietății evaluate;
- Proprietățile nu au fost măsurate de reprezentanții S.C. MS Business Partners S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi corecte și în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de beneficiar;
- Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea o eventuală schimbare de destinație a spațiului după o eventuală vânzare;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică a proprietăților și nu a efectuat studii geotehnice ale terenurilor, ci a luat în considerare elementele de construcții în baza constatarilor vizuale la fața locului, precum și în urma discuțiilor cu beneficiarul;
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării stălpilor, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valoarea proprietății, față de opiniile prezentate în acest raport;
- Evaluatorul a inspectat personal proprietățile, în limita posibilităților de deplasare și a orizontului vizual;
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informații care pot influența valoarea și care nu au fost puse la dispoziție de către beneficiar;
- Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut întotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimările evidențiate.

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare și/sau utilizare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță sau în fața organelor de cercetare penală, în legătură cu proprietatea în chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

1.8. Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți.

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

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

1.9. Declaratia de conformitate

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

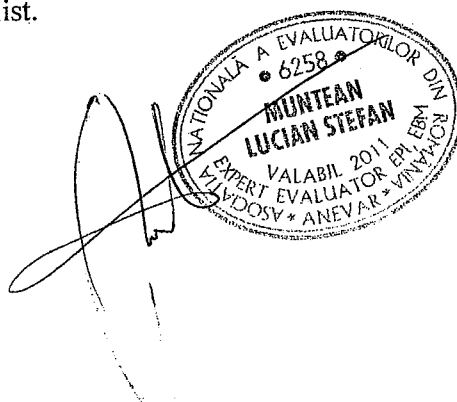
- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a, 2007 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 08.08.2011;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

1.10. Calificarea profesionala

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2011).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluării constă în proprietățile imobiliare – parcare, conform datelor puse la dispoziție de către beneficiar, situate în localitatea Resita, județul Caras-Severin.

2.2. Situația juridică

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

2.3. Localizare

Proprietățile evaluate sunt situate în diverse zone ale localității Resita, județul Caras-Severin.

2.4. Descriere proprietăți imobiliare – parcare

Tipuri de parcare:

- Parcare cu îmbracaminte din beton (cca 15 – 20 cm);
- Parcare cu îmbracaminte din asfalt (cca 5 cm);
- Parcare cu îmbracaminte din macadam.

Mentionăm că, din spusele beneficiarului aceste parcare au o vechime de aproximativ 15 – 20 ani.

2.9. Considerații privind starea tehnică și comportamentul în timp

2.9.1. Starea tehnică a parcarilor (la data inspecției), poate fi prezentată astfel: funcționale; stare tehnică satisfăcătoare.

2.9.2. Parcarile au suferit și vor suferi o continuă depreciere fizică datorată trecerii timpului.

CAP. 3 ANALIZA PIETEI SPECIFICE

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 pieti 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 pieti, 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 pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

3.2. Piata specifica proprietatii evaluate

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

3.2.2. Proprietatile analizate sunt formate din: parcare. Proprietatile au o parte din facilitatile necesare unei functionarii normale: acces.

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor de tip industrial, piata a carei arie geografica se poate defini mai larg ca fiind localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

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, 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. In prezent, oferta de astfel de proprietati este destul de scazuta.

3.4. Analiza cererii

3.4.1. Pe piata, 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 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, chiriasii sau clientela pe care o poate atrage).

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. 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.

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

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 proprietatilor: cea din prezent – parcare.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

4.1. Generalitati

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

- Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a – 2007;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 1 “Valoarea de piata – tip de evaluare”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 3 “Raportarea evaluarii”;
- Standardul International de Practica in Evaluare nr. 1 – GN 1 “Evaluarea proprietatii imobiliare”;
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe, aprobat prin HG 2139/2004.

4.1.2. In evaluarea proprietatilor, situate in localitatea Resita (judetul Caras-Severin) s-a incercat sa se estimeze o valoare de piata cat mai apropiata de cea de pe piata locala. In acest scop s-a apelat la:

- informatii preluate de evaluator la inspectia proprietatilor;
- informatii de pe piata locala, diverse site-uri de specialitate (www.publitim.ro; www.publi24.ro etc.);
- diversi agenti economici producatori sau comercianti de materiale de constructii, diverse publicatii locale de specialitate si persoane fizice care au facut tranzactii cu proprietati imobiliare similare;
- preturi de oferta pentru vanzari de proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatilor (stalpi) s-a folosit – abordarea prin cost.

4.1.4. Metoda comparatiei de piata nu a putut fi aplicata, datorita lipsei informatiilor legate de oferte / tranzactii cu proprietati similare sau comparabile.

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 proprietati

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

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

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

4.4. Abordarea prin cost

4.4.1. Abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului si de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare.

4.4.2. In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (deteriorare fizica; depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

4.4.3. Valoarea de reconstructie reprezinta costul exprimat pentru o constructie la preturile curente de la data evaluarii, a unei copii identice a bunului evaluat, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera, ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

4.4.4. Metoda este in special importanta atunci cand piata este putin activa (cand utilizarea comparatiei de piata este limitata) sau cand proprietatea evaluata nu este destinata de a produce venituri.

4.4.5. In cazul nostru, in estimarea costului de reconstructie (EUR/mp) s-a tinut seama de urmatoarele aspecte:

- inspectarea proprietatii pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive ale acesteia;
- cercetarea la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a stalpilor si a subansamblelor componente;
- pretul de nou (oferte de pret) pentru bunuri cu caracteristici similare;
- stabilirea deprecierei cumulate (fizica, functionala si din cauze externe);

- estimarea unui pret net prin diminuarea valorii de reconstructie cu pierderea de valoare datorata deprecierei cumulate mai sus amintite, care se aplica ulterior la suprafata proprietatii evaluate.

4.4.6. Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie, ce poate sa apara din cauze fizice, functionale sau externe.

4.4.7. In cazul nostru, estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala (deprecierea cumulata).

4.4.8. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- *deterioare fizica* = este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente: depreciere fizica recuperabila si nerecuperabila (se refera la elemente deteriorate fizic care un pot fi corectate in prezent);
- *neadecvare functionala* = este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte: neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru defecte care necesita adaugiri, defecte care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de defecte date de un element neinclus in costul de nou dar care ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar care nu ar trebui inclus);
- *depreciere din cauze externe* = se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

4.4.9. Astfel, in evaluarea proprietatii s-a pornit de la un pret de nou pentru proprietati cu caracteristici asemanatoare (oferte de pret – diverse site-uri de specialitate), la care s-a aplicat un coeficient de depreciere cumulat (stabilit conform principiilor prezentate mai sus), ajungandu-se la un pret de inlocuire net.

4.4.10. In acest context, valorile de piata unitare estimate prin metoda costurilor, pentru proprietatile imobiliare – parcare, situate in localitatea Resita, judetul Caras-Severin, sunt:

Proprietati imobiliare	Valoare de piata estimata [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [RON/mp]
Parcare – imbracaminte din beton	14	59
Parcare – imbracaminte din asfalt	16	68
Parcare – imbracaminte din macadam	6	25

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatilor evaluate (parcare), situate in localitatea Resita, judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata - valorile rezultate prin abordarea prin cost.

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatile imobiliare (parcare) situate in localitatea Resita, judetul Caras-Severin, ne rezulta urmatoarele valori de piata unitare:

Proprietati imobiliare	Valoare de piata estimata [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [RON/mp]
Parcare – imbracaminte din beton	14	59
Parcare – imbracaminte din asfalt	16	68
Parcare – imbracaminte din macadam	6	25

5.3. In cazul nostru, in estimare, s-a tinut cont si de instabilitatea pietei specifice aferenta proprietatilor 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 ca in conditiile unei pieti normale, fara restrictii de mediu, valorile reale de piata sunt cele prezentate in tabelul de mai sus.

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).

- **EVALUARE PARCARI – ABORDAREA PRIN
COST**
- **FOTOGRAFII**

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea rapida a drumurilor si constructiilor anexe (Matrix Rom)
(Catalog de reevaluare nr. 133)

FISA DE CALCUL A VALORII BUNULUI
Parcari - imbracaminte din beton

1. ADRESA: localitatea Resita, judetul Caras-Severin

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata cca. [mp]
- felul imbracamintii betonat

3. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE:

3.1. Valoare unitara (ROL / mp)

Categorii de lucrari	Valoare de inlocuire [ROL/mp]
imbracaminte din beton (18 cm grosime) - zona teritoriala 1	82.00
	82.00

Indice de actualizare (CETR - Expertiza tehnica 116 - octombrie 2010)	20,549.903
---	------------

3.2. Valoarea de inlocuire [EUR/mp]

32.02

4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT:

* conditii de exploatare satisfacatoare
* starea tehnica satisfacatoare

4.1. Gradul de uzura fizica: 40.00%

4.2. Neadekvare functionala 0.00%

4.3. Depreciere din cauze externe 25.00%

5. VALOARE RAMASA CONSTRUCTIE:

14	EUR/mp
59	RON/mp

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea rapida a drumurilor si constructiilor anexe (Matrix Rom)

(Catalog de reevaluare nr. 133)

FIȘA DE CALCUL A VALORII BUNULUI

Parcari - imbracaminte din asfalt

1. ADRESA:

localitatea Resita, judetul Caras-Severin

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata cca. [mp]

- felul imbracamintii

asfalt turnat

3. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE:

3.1. Valoare unitara (ROL / mp)

Categorii de lucrari	Valoare de inlocuire [ROL/mp]
imbracaminte din asfalt turnat - zona teritoriala 1	89.00
	89.00

Indice de actualizare (CETR - Expertiza tehnica 116 - octombrie 2010)

20,549.903

3.2. Valoarea de inlocuire [EUR/mp]

34.75

4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT:

* conditii de exploatare

satisfacatoare

* starea tehnica

satisfacatoare

4.1. Gradul de uzura fizica:

40.00%

4.2. Neadekvare functionala

0.00%

4.3. Depreciere din cauze externe

25.00%

5. VALOARE RAMASA CONSTRUCTIE:

16	EUR/mp
68	RON/mp

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea rapida a drumurilor si constructiilor anexe (Matrix Rom)

(Catalog de reevaluare nr. 133)

FISA DE CALCUL A VALORII BUNULUI

Parcari - imbracaminte din macadam

1. ADRESA:

localitatea Resita, judetul Caras-Severin

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata cca. [mp]

- felul imbracamintii

macadam simplu

3. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE:

3.1. Valoare unitara (ROL / mp)

Categorii de lucrari	Valoare de inlocuire [ROL/mp]
imbracaminte din macadam - zona teritoriala 1	40.00
	40.00

Indice de actualizare (CETR - Expertiza tehnica 116 - octombrie 2010)	20,549.903
---	------------

3.2. Valoarea de inlocuire [EUR/mp]

15.62

4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT:

* conditii de exploatare

satisfacatoare

* starea tehnica

satisfacatoare

4.1. Gradul de uzura fizica:

50.00%

4.2. Neadekvare functionala

0.00%

4.3. Depreciere din cauze externe

25.00%

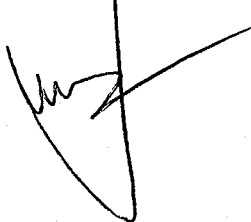
5. VALOARE RAMASA CONSTRUCTIE:

6	EUR/mp
25	RON/mp

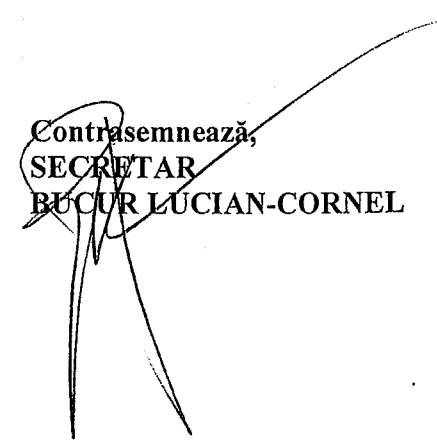
Prețurile/m² pentru diferite tipuri de îmbrăcăminte pentru carosabil.

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Valoare de piață estimată [Eur/m ²]	Valoare de piață estimată [lei/m ²]
0	1	2	3
1	Parcări – îmbrăcăminte din beton	14	59
2	Parcări – îmbrăcăminte din asfalt	16	68
3	Parcări – îmbrăcăminte din macadam	6	25

Președinte de ședință,
Simescu Sorin Daniel



Contrasemnează,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN-CORNEL



NR. 7893/15.06.2011



BUSINESS PARTNERS

**RAPORT DE EVALUARE
PENTRU
- STALPI SUSTINERE FIR CONTACT
TRAMVAI -
localitatea Resita, judetul Caras-Severin**

Beneficiar:
Consiliul Local al Municipiului Resita

Pentru:
MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, is written over a circular official stamp.



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

- 14.06.2011 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietati (stalpi sustinere fir contact tramvai)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	10.06.2011
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,15(66) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatilor
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate ale pietei specifice.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valorile de piata (rotunjite), pentru proprietatile (stalpi sustinere fir contact tramvai) situate in localitatea Resita, judetul Caras-Severin, sunt estimate la:

Proprietati	Valoare de piata estimata [EUR/buc.]	Valoare de piata estimata [RON/buc.]
Stalpi din beton armat	360	1.510
Stalpi metalici (subtiri)	610	2.520
Stalpi metalici (grosi)	760	3.150

- 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 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
Declaratia de conformitate	6
Calificarea profesionala	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATILOR	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI	 8
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATILOR	 11
Generalitati	11
Evaluare proprietati – stalpi	12
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 14
 ANEXE	
Centralizator evaluare stalpi – abordarea prin cost	
Fotografii - stalpi	

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 proprietatile - stalpi sustinere fir contact tramvai, situati in localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

1.2.2. Scopul evaluarii il constituie estimarea valorii de piata a proprietatilor mentionate mai sus, in vederea inregistrarii valorilor in contabilitate (o descriere mai detaliata a proprietatii este prezentata la cap. 2 "Descrierea proprietatilor imobiliare").

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

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia 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 preturilor corespunzătoare lunii iunie 2011.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 10.06.2011.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,15(66) 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 Standardele Internationale de Evaluare - editia a VIII a - 2007, adoptate si de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), definitia valorii de piata asa cum este aceasta prezentata in Standardul International IVS 1 “Valoarea de piata – tip de evaluare”, este:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pretul determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

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

1.5. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluarii dreptul integral 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:

- date tehnice generale/caracteristicile proprietatilor imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatilor imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul).

Corectitudinea si precizia datelor furnizate si folosite in prezentul raport este in responsabilitatea Beneficiarului.

1.6.2. S-au obtinut de asemenea diverse informatii pe baza discutiilor cu beneficiarul.

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

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatilor evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acestora. Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 10.06.2011, 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:

- Prezentul raport este intocmit la cererea beneficiarului si in scopul precizat (vezi subcap. 1.2.);
- Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina;
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Evaluatorul nu a verificat in mod special autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu a facut alte investigatii privind statutul juridic al proprietatii evaluate;
- Proprietatile nu au fost masurate de reprezentantii S.C. MS Business Partners S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi corecte si in concordanta cu informatiile puse la dispozitie de beneficiar;
- Nu s-au luat in considerare implicatiile pe care le poate avea o eventuala schimbare de destinatie a spatiului dupa o eventuala vanzare;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a stalpilor si nu a efectuat studii geotehnice ale terenurilor, ci a luat in considerare elementele de constructii in baza constatarilor vizuale la fata locului, precum si in urma discutiilor cu beneficiarul;
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii stalpilor, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului;
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea proprietatii, fata de opiniile prezentate in acest raport;
- Evaluatorul a inspectat personal proprietatile, in limita posibilitatilor de deplasare si a orizontului vizual;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informatii care pot influenta valoarea si care nu au fost puse la dispozitie de catre beneficiar;
- Documentatiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut intotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimarile evidentiata.

Conditii limitative:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta sau in fata organelor de cercetare penala, in legatura cu proprietatea in chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

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

1.9. Declaratia de conformitate

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

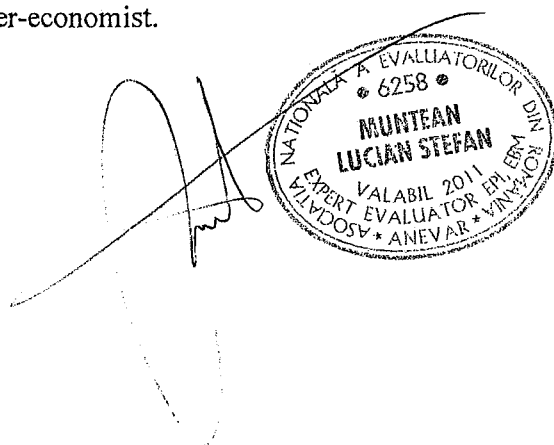
- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a, 2007 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 10.06.2011;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

1.10. Calificarea profesionala

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2011).

Profesia: inginer-economist.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Lucian Muntean'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA' around the top edge, '6258' in the center, 'MUNTEAN LUCIAN STEFAN' below the number, 'VALABIL 2011' below the name, and 'EXPERT EVALUATOR EPI, ERM' and 'ANEVAR' at the bottom.

CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATILOR

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatile – stalpi sustinere fir contact tramvai, conform datelor puse la dispozitie de catre beneficiar, situate in localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

2.2. Situatia juridica

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

Proprietatile evaluate sunt situate in diverse zone ale localitatii Resita, judetul Caras-Severin, pe rutele de deplasare ale mijloacelor de transport in comun (tramvai).

2.4. Descriere proprietati – stalpi sustinere fir contact tramvai

Tipuri de stalpi:

- stalpi metalici (grosi);
- stalpi metalici (subtiri);
- stalpi din beton.

Mentionam ca, o parte din stalpi sunt fie cu un brat, fie cu doua brate (brate metalice ce sunt utilizate pentru iluminatul stradal).

2.9. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

2.9.1. Starea tehnica a stalpilor (la data inspectiei), poate fi prezentata astfel: functionali; stare tehnica satisfacatoare.

2.9.2. Stalpii au suferit si vor suferi o continua depreciere fizica datorata trecerii timpului.

CAP. 3 ANALIZA PIETEI

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 pieti 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 pieti, 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 pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

3.2. Piata specifica proprietatii evaluate

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

3.2.2. Proprietatile analizate sunt formate din: stalpi sustinere fir contact tramvai. Proprietatile au o parte din facilitatile necesare unei functionarii normale: acces.

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor de tip industrial, piata a carei arie geografica se poate defini mai larg ca fiind localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

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, 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. In prezent, oferta de astfel de proprietati este destul de scazuta.

3.4. Analiza cererii

3.4.1. Pe piata, 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 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).

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Termenul de "valoare de piata" implica existenta unui vanzator si a unui cumparator hotarati sa vanda, respectiv sa cumpere. Conditii 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.

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

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 proprietatilor: cea din prezent – stalpi sustinere fir contact tramvai.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATILOR

4.1. Generalitati

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

- Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a – 2007;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 1 “Valoarea de piata – tip de evaluare”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 3 “Raportarea evaluarii”;
- Standardul International de Practica in Evaluare nr. 1 – GN 1 “Evaluarea proprietatii imobiliare”;
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte precentual si valoric – octombrie 2010 (MatrixRom);
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe, aprobat prin HG 2139/2004.

4.1.2. In evaluarea proprietatilor, situate in localitatea Resita (judetul Caras-Severin) s-a incercat sa se estimeze o valoare de piata cat mai apropiata de cea de pe piata locala. In acest scop s-a apelat la:

- informatii preluate de evaluator la inspectia proprietatilor;
- informatii de pe piata locala, diverse site-uri de specialitate (www.practicmagazin.ro; www.windev.ro; www.kronemag.ro etc.);
- diversi agenti economici producatori sau comercianti de materiale de constructii, diverse publicatii locale de specialitate si persoane fizice care au facut tranzactii cu proprietati imobiliare similare;
- preturi de oferta pentru vanzari de proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatilor (stalpi) s-a folosit – abordarea prin cost.

4.1.4. Metoda comparatiei de piata nu a putut fi aplicata, datorita lipsei informatiilor legate de oferte / tranzactii cu proprietati similare sau comparabile (site-uri de specialitate, anunturi publicitare, 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 proprietati

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

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

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

4.4. Abordarea prin cost

4.4.1. Abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului si de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare.

4.4.2. In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (deteriorare fizica; depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

4.4.3. Valoarea de reconstructie reprezinta costul exprimat pentru o constructie la preturile curente de la data evaluarii, a unei copii identice a bunului evaluat, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera, ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

4.4.4. Metoda este in special importanta atunci cand piata este putin activa (cand utilizarea comparatiei de piata este limitata) sau cand proprietatea evaluata nu este destinata de a produce venituri.

4.4.5. In cazul nostru, in estimarea costului de reconstructie (EUR/mp) s-a tinut seama de urmatoarele aspecte:

- inspectarea proprietatii pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive ale acesteia;
- cercetarea la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a stalpilor si a subansamblelor componente;
- pretul de nou (oferte de pret) pentru bunuri cu caracteristici similare;
- stabilirea deprecierei cumulate (fizica, functionala si din cauze externe);

- estimarea unui pret net prin diminuarea valorii de reconstructie cu pierderea de valoare datorata deprecierei cumulata mai sus amintite, care se aplica ulterior la suprafata proprietatii evaluate.

4.4.6. Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie, ce poate sa apara din cauze fizice, functionale sau externe.

4.4.7. In cazul nostru, estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala (deprecierea cumulata).

4.4.8. Principalele tipuri de deprecieri care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- *deterioare fizica* = este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente: depreciere fizica recuperabila si nerecuperabila (se refera la elemente deteriorate fizic care un pot fi corectate in prezent);
- *neadecvare functionala* = este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte: neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar care ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar care nu ar trebui inclus);
- *depreciere din cauze externe* = se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

4.4.9. Astfel, in evaluarea proprietatii s-a pornit de la un pret de nou pentru proprietati cu caracteristici asemanatoare (oferte de pret – diverse site-uri de specialitate), la care s-a aplicat un coeficient de depreciere cumulat (stabilit conform principiilor prezentate mai sus), ajungandu-se la un pret de inlocuire net.

4.4.10. In acest context, valorile de piata (rotunjite) estimate prin metoda costurilor, pentru proprietatile – stalpi sustinere fir contact tramvai, situate in localitatea Resita, judetul Caras-Severin, sunt:

Proprietati	Valoare de piata estimata [EUR/buc.]	Valoare de piata estimata [RON/buc.]
Stalpi din beton armat	360	1.510
Stalpi metalici (subtiri)	610	2.520
Stalpi metalici (grosi)	760	3.150

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatilor evaluate (stalpi sustinere fir contact tramvai), situate in localitatea Resita, judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata - valorile rezultate prin abordarea prin cost.

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatile situate in localitatea Resita, judetul Caras-Severin, ne rezulta urmatoarele valori de piata:

Proprietati	Valoare de piata estimata [EUR/buc.]	Valoare de piata estimata [RON/buc.]
Stalpi din beton armat	360	1.510
Stalpi metalici (subtiri)	610	2.520
Stalpi metalici (grosi)	760	3.150

5.3. In cazul nostru, in estimare, s-a tinut cont si de instabilitatea pietei specifice 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. Mentionam ca in conditiile unei pieti normale, fara restrictii de mediu, valorile reale de piata sunt cele prezentate in tabelul de mai sus.

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.

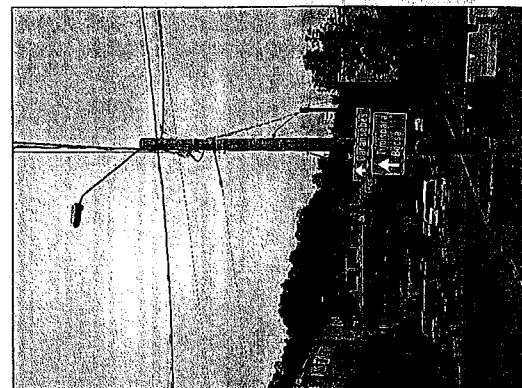
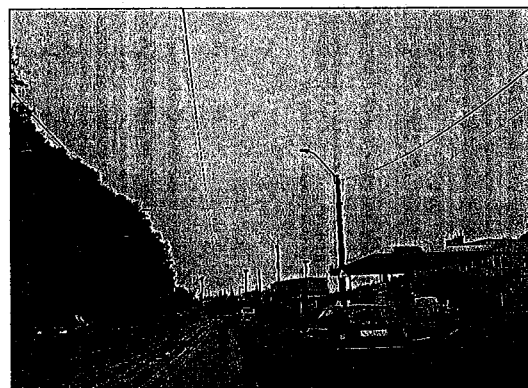
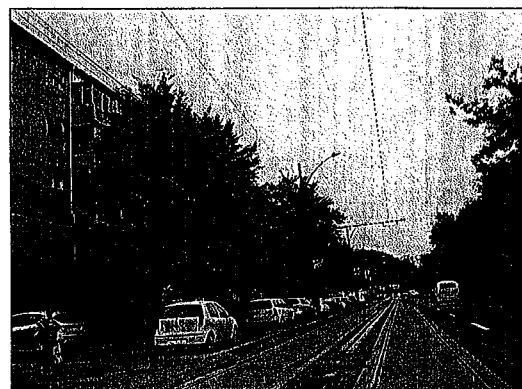
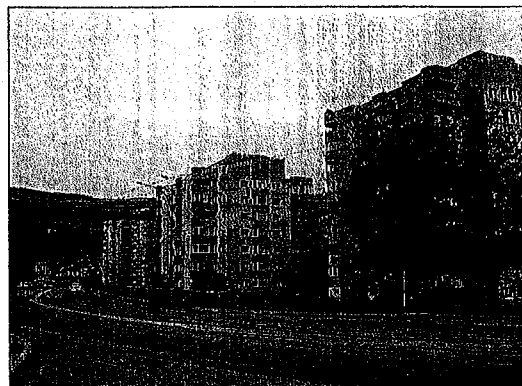
5.9. Valorile care s-au estimat in acest raport, sunt valori care nu contin TVA (exceptie fac cele unde exista o precizare in acest sens).

- **CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATI**
- **EVALUARE STALPI – ABORDAREA PRIN COST**
 - **FOTOGRAFII – STALPI**

EVALUARE - Stalpi sustinere fir contact tramvai:

Denumire proprietate	An constructie	Valoare oferita de nou [RON/buc.]	Depreciere fizica [%]	Depreciere functionala [%]	Depreciere externa [%]	Valoare de piata estimata [RON/buc.]	Valoare de piata estimata [EUR/buc.]
Stalpi - beton armat	1987	2,400.00	30%	0%	10%	1,510.00	360.00
Stalpi - metalici (subtiri)	1987	4,000.00	30%	0%	10%	2,520.00	610.00
Stalpi - metalici (grosi)	1987	5,000.00	30%	0%	10%	3,150.00	760.00

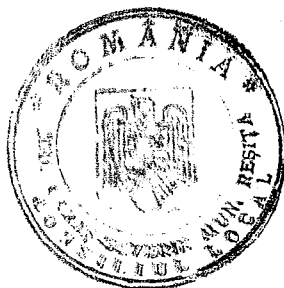
Stalpi sustinere fir contact tramvai – localitatea Resita, judetul Caras-Severin:



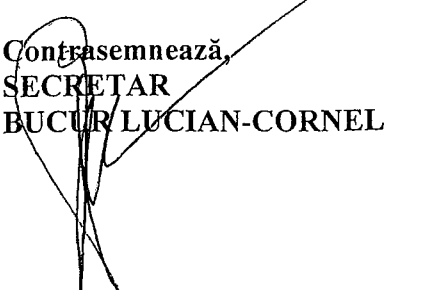
Prețurile/buc. pentru diferiți stâlpi de susținere fir contact tramvai

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Valoare de piață estimată [Eur/buc.]	Valoare de piață estimată [lei/buc.]
0	1	2	3
1	Stâlpi susținere fir contact tramvai din beton armat	360	1.510,00
2	Stâlpi metalici (subțiri) susținere fir contact tramvai	610	2.520,00
3	Stâlpi metalici (groși) susținere fir contact tramvai	760	3.150,00

Președinte de ședință,
Simescu Sorin Daniel



Contrasemnează,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN-CORNEL



NR. 14862/22.10.2009



BUSINESS PARTNERS

**RAPORT DE EVALUARE
PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA
– PUNCT TERMIC NR. 16 –
Aleea Galati nr. 1, localitatea Resita,
judetul Caras-Severin**

Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiului Resita

Pentru:

MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean

**Expert Evaluator Autorizat
Membru ANEVAR**



-02.11.2009-

SINTEZA

OBIECTUL EVALUAT: Proprietate imobiliara (punct termic nr. 16)**LOCALIZARE:** Resita, Aleea Galati nr. 1, judetul Caras Severin**BENEFICIAR:** Consiliul Local al Municipiului Resita**DATA EVALUARII:** 21.10.2009**CURS VALUTAR:** 1 EUR = 4,29(30) RON**SCOPUL EVALUARII:** Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare (punct termic nr. 16)**OBSERVATII:** In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.**OPINIA EVALUATORULUI:**

Valoarea de piata (rotunjita) pentru proprietatea imobiliara (punct termic nr. 16) situata pe Aleea Galati nr. 1, localitatea Resita, judetul Caras Severin, este estimata la:

Proprietate imobiliara	Pret [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren	81	-	-
Spatiu inchiriat - Punct termic 16	140	18.900	81.200
Spatiu neinchiriat - Punct termic 16	140	-	-

	Valoare investitie [RON]
Investitii realizate (Punct termic nr. 16)	0

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
Declaratia de conformitate	6
Calificarea profesională	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	 12
Generalități	12
Evaluare proprietate imobiliară – teren	13
Evaluare proprietate imobiliară – spațiu (punct termic)	15
Analiza investițiilor	16
 CAP. 5 CONCLUZII ȘI OPINII	 17

ANEXE

Centralizator evaluare proprietate imobiliară
Evaluare teren – comparația de piață
Evaluare spațiu – abordarea prin cost
Relevu (punct termic 16)
Centralizator investiții
Fotografii proprietate imobiliară

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrării

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

1.1.2. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de beneficiar și destinatar.

1.2. Obiectul și scopul evaluării

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară (punct termic nr. 16), situată pe Aleea Galati nr. 1, localitatea Resita, județul Caras Severin.

1.2.2. Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate mai sus, în vederea schimbului / instrăinării (o descriere mai detaliată a proprietății este prezentată la cap. 2 "Descrierea proprietății imobiliare").

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piață a proprietății (Standarde Internaționale de Evaluare <ediția a VIII a, 2007>; Standarde Internaționale de Evaluare IVS 1 – "Valoarea de piață: tip de evaluare"), precum și celelalte categorii de valori definite în standardele ANEVAR.

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unor experți autorizați, exprimată pe baza standardelor naționale și internaționale în vigoare.

1.3. Data evaluării și moneda raportului

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie 2009.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 21.10.2009.

1.3.3. În cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,29(30) RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale se considera a fi adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor de pe piața imobiliară specifică etc.).

1.3.4. Toate informațiile particulare și publice disponibile la această dată au fost considerate ca fiind potrivite acestor condiții.

1.4. Bazele evaluării

1.4.1. Baza de evaluare aleasă este "Valoarea de piață".

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

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

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

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informații

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- date tehnice generale/caracteristicile proprietăților imobiliare, prezentate în capitolul cuprinzând descrierea proprietăților imobiliare (aceste informații au fost obținute din discuțiile cu beneficiarul);
- suprafețele aferente proprietății imobiliare evaluate (suprafața utilă, suprafața construită și suprafața desfășurată);
- releveu (cuprinde forma, compartimentarea clădirii și suprafețele acesteia);
- centralizator investiții

- copie contract de închiriere nr. 8322/ 17.06.2009 (aferent societății LICEV GRUP S.R.L.). Corectitudinea și precizia datelor furnizate și folosite în prezentul raport este în responsabilitatea Beneficiarului.

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

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

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fața locului a proprietăților evaluate, din punct de vedere al stării actuale a acesteia. Inspectia proprietății a fost realizată la data de 21.10.2009, în prezența reprezentanților beneficiarului.

1.7. Ipoteze și condiții limitative

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

Ipoteze:

- Prezentul raport este întocmit la cererea beneficiarului și în scopul precizat (vezi subcap. 1.2.);
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină;
- Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garanții pentru acuratețe;
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu a făcut alte investigații privind statutul juridic al proprietății evaluate;
- Proprietatea nu a fost măsurată de reprezentanții S.C. MS Business Partners S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi corecte și în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de beneficiar;
- Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea o eventuală schimbare de destinație a spațiului după o eventuală vânzare;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică a clădirii și nu a efectuat studii geotehnice ale terenurilor, ci a luat în considerare elementele de construcții în baza constatarilor vizuale la fața locului, precum și în urma discuțiilor cu beneficiarul;
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării clădirii, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valoarea proprietății, față de opiniile prezentate în acest raport;
- Evaluatorul a inspectat personal proprietatea imobiliară, în limita posibilităților de deplasare și a orizontului vizual;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Metoda comparațiilor de piață a fost aplicată, în limita informațiilor obținute de pe piața locală de tranzacții cu proprietăți similare sau comparabile (efectuate în localitatea Resita), din diverse surse (anunțuri publicitare de profil, agenții imobiliare, informații de la alte persoane fizice sau juridice, diverse site-uri de specialitate etc.);
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informații care pot influența valoarea și care nu au fost puse la dispoziție de către beneficiar;
- Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Releveul din acest raport este inclus numai pentru a ajuta cititorii să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se considera a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut întotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimările evidențiate.

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță sau în fața organelor de cercetare penală, în legătură cu proprietatea în chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

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

1.9. Declaratia de conformitate

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a, 2007 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 21.10.2009;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

1.10. Calificarea profesionala

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2009).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea imobiliara – punct termic nr. 16, conform releveului pus la dispozitie de catre beneficiar, situat pe Aleea Galati nr. 1, localitatea Resita, judetul Caras Severin.

2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul nu a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara aferent proprietatii imobiliare – punct termic nr. 16.

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 localitatea Resita, pe Aleea Galati nr. 1, judetul Caras Severin. Cartierul (zona) in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii este o zona semicentrala a orasului.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliara se realizeaza direct din str. Al. Galati, pietonal sau cu mijloace de transport auto. In apropiere se mai afla si statii pentru alte mijloace de transport in comun (Ex. taxi, tramvai), care ar face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

2.5. Vecinatati

– alte cladiri cu destinatie rezidentiala (blocuri);

2.6. Amenajari si utilitati in zona

– retea urbana de energie electrica:	existenta;
– retea urbana de apa:	existenta (nefunctionala);
– retea urbana de canalizare:	existenta (nefunctionala);
– retea de termoficare	existenta;
– retea gaz	in zona (< 100 m).

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

suprafata terenului analizat reprezinta amprenta la sol a cladirii (punct termic);
 parcela de teren este situata in intravilanul localitatii Resita;
 categoria actuala a terenului: curti constructii;
 localizarea terenului: zona semicentrala a orasului Resita;
 frontul stradal (deschiderea): da;

- inclinatia terenului (panta): nu are;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: buna - drum betonat;
- accesul terenului la retele de transport: transport rutier;
- regimul de inaltime constructibil (in zona): P+1...P+4+M;
- 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 - punct termic nr. 16

	Suprafate [mp]
Suprafata construita - inchiriat (Sc)	134,69
Suprafata utila - inchiriat (Su)	112,24

Descriere tehnica cladire:

- an constructie: 1965
- regim de inaltime: P;
- fundatii din beton;
- structura de rezistenta: beton armat;
- inchideri si compartimentari: caramida / boltari;
- acoperis tip terasa, cu invelitoare din tabla;
- hidroizolatii carton asfaltat.

Finisaje punct termic :

- tamplarie exterioara metalica;
- usa intrare: metalica (tabla);
- pardoseli: beton;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite;
- zugraveli: var, huma;
- destinatie actuala: industrială (punct termic);

2.9. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

2.9.1. Starea tehnica a constructiei (la data inspectiei), poate fi prezentata astfel: finisaje de nivel inferior; stare tehnica nesatisfacatoare.

2.9.2. Constructia a suferit o depreciere fizica datorata trecerii timpului si lipsei intretinerii. Astfel sunt vizibile unele elemente de depreciere: geamuri sparte, tencuiala cazuta, fisuri in pereti, igrasie pe pereti, instalatiile electrice si sanitare depreciate.

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 a-si 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 pieti 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 pieti, 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 pieti 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: cladire punct termic. Proprietatea are o parte din facilitatile necesare unei functionarii normale: acces direct, iar ca si utilitati: curent electric, apa si canal (nefunctionale), termoficare (gaz in zona).

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip industrial, piata a carei arie geografica se poate defini mai larg ca fiind localitatea Resita, iar restrans zona str. Al. Galati (din Municipiul Resita).

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. In prezent, oferta de astfel de proprietati este destul de scazuta. Cresterea exploziva a preturilor de tranzactionare din ultimul timp (pana la sfarsitul anului 2008) si criza imobiliara ce defineste piata in prezent, a atras dupa sine un fenomen de incetinire a 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, chirieasii sau clientela pe care o poate atrage).

3.4.4. Principalii utilizatori ai unei astfel de proprietati ar putea fi persoane fizice sau juridice care le achizitioneaza pentru a le folosi drept spatiu cu alta destinatie, sau pentru a le inchiria.

3.4.5. In prezent cererea pentru proprietati imobiliare cu caracteristici asemanatoare este foarte scazuta, unul din principalele motive fiind sistemul bancar, mai exact inasprirea conditiilor pe care o persoana fizica / juridica trebuie sa le indeplineasca pentru a obtine o finantare (credit).

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 10-12 luni din cauza lipsei cererii pentru imobile si terenuri. Blocajul vine ca urmare a scaderii preturilor la imobile, dar si a puterii de cumparare. In acest sens, dezvoltatorii imobiliari risca sa ramana cu imobile nevandute. Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima perioada de timp

(2009) preturile au scăzut cu cca 30%-40%, asteptările viitoare fiind tot de scădere a preturilor (sursa: agenții imobiliare Resita).

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

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

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

3.6. Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)

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

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

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

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

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

3.6.6. În cazul nostru, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Alternativele de utilizare posibile și permisibile legal ale spațiului: cea din prezent (punct termic) sau spațiu cu altă destinație (comercială, birouri).

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Generalitati

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

- Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a – 2007;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 1 “Valoarea de piata – tip de evaluare”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 3 “Raportarea evaluarii”;
- Standardul International de Practica in Evaluare nr. 1 – GN 1 “Evaluarea proprietatii imobiliare”;
- Evaluarea rapida a constructiilor – “Cladiri si constructii speciale pentru transportul si distributia gazelor, petrolului, lichidelor, aerului comprimat si termoficare” (MatrixRom – nr. 11);
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe, aprobat prin HG 2139/2004.

4.1.2. In evaluarea proprietatii imobiliare, situate in localitatea Resita (judetul Caras Severin) s-a incercat sa se estimeze o valoare de piata cat mai apropiata de cea de pe piata imobiliara locala. 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.ro-imobiliare.ro; www.hestia-imob.ro; etc.),
- agentii imobiliare, diversi agenti economici producatori sau comercianti de materiale de constructii, diverse publicatii locale de specialitate si persoane fizice care au facut tranzactii cu proprietati imobiliare similare;
- preturi de oferta pentru vanzari de proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- preturi de oferta pentru chirii aferente unor cladiri cu caracteristici asemanatoare;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatii imobiliare s-a folosit, in principal abordarea prin comparatia de piata in cazul terenului, respectiv abordarea prin cost in cazul cladirii.

4.1.4. Metoda comparatiei de piata a fost aplicata, in limita informatiilor obtinute de pe piata locala de 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 imobiliara

4.2 Atunci cand o entitate adopta optiunea de reevaluare 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).

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

Evaluare teren

4.4. Metoda comparatiei de piata

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

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

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

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

Numar Carte Funciara	Categorie	Localizare
- Resita	curti constructii	intravilan Resita (Aleea Galati nr. 1)

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

4.4.6. In cazul nostru, pe piata locala se gasesc suficiente informatii referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informatiile obtinute referitoare la preturi de oferta (preturi per mp de teren practicate in zona analizata), cu destinatie viitoare asemanatoare, acestea se situeaza in intervalul 100 – 200 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR/mp]	Data	Observatii
Resita – zona II. Caragiale/ Centrul Civic	Intravilan Resita	450	300	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara - toate utilitatile in zona
Resita – zona Spitalul Judetean	Intravilan Resita	3.000	65	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara - toate utilitatile in zona
Resita – zona Triaj, Calea Timisorii	Intravilan Resita	1.100	125	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara - toate utilitatile in zona

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

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

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

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

4.4.11. In contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la un pret de 81 EUR/mp (348 RON/mp).

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

Evaluare spațiu (punct termic nr. 16)

4.5. Abordarea prin cost

4.5.1. Abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

4.5.2. În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică; depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

4.5.3. Valoarea de reconstrucție reprezintă costul exprimat pentru o construcție la prețurile curente de la data evaluării, a unei copii identice a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

4.5.4. Metoda este în special importantă atunci când piața este puțin activă (când utilizarea comparației de piață este limitată) sau când proprietatea evaluată nu este destinată de a produce venituri.

4.5.5. În cazul nostru, în estimarea costului de reconstrucție (EUR/mp) s-a ținut seama de următoarele aspecte:

- inspectarea proprietății pe teren și stabilirea caracteristicilor constructive ale acesteia;
- cercetarea la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor, precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente;
- prețul de reconstrucție de nou conform cu catalogul: *Evaluarea rapidă a construcțiilor – "Clădiri și construcții speciale pentru transportul și distribuția gazelor, petrolului, lichidelor, aerului comprimat și termoficare"* (MatrixRom – nr. 11);
- stabilirea deprecierii cumulate (fizică, funcțională și din cauze externe);
- estimarea unui pret net per mp de construcție prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorată deprecierii cumulate mai sus amintite, care se aplică ulterior la suprafața proprietății evaluate.

4.5.6. Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție, ce poate să apară din cauze fizice, funcționale sau externe.

4.5.7. În cazul nostru, estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală (deprecierea cumulată).

4.5.8. Principalele tipuri de deprecieri care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **deteriorare fizică** = este evidențiată de roșături, cazături, fisuri, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente: depreciere fizică recuperabilă și nerecuperabilă (se referă la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent);

- **neadecvare functionala** = este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte: neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar care ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar care nu ar trebui inclus);
- **depreciere din cauze externe** = se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

4.5.9. Astfel, in evaluarea proprietatii imobiliare s-a pornit de la un pret de reconstructie de nou pentru cladiri cu caracteristici asemanatoare, la care s-a aplicat un coeficient de depreciere cumulat (stabilit conform principiilor prezentate mai sus), ajungandu-se la un pret de inlocuire net, care ulterior a fost aplicat la suprafata desfasurata aferenta proprietatii imobiliare evaluate.

4.5.10. In acest context, valorile (rotunjite) estimate prin metoda costurilor, pentru proprietatea imobiliara - punct termic nr. 16, situata in localitatea Resita, Aleea Galati nr. 1, sunt:

	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Spatiu inchiriat - Punct termic nr. 16	18.900	81.200

4.6. Analiza investitiilor (imbunatatiri aduse spatiului)

4.6.1. In acest raport, pe langa estimarea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara evaluata, s-a incercat o analiza estimativa a imbunatatirilor aduse apartamentului de catre chirias, realizate pana la data evaluarii.

4.6.2. Astfel, in baza documentelor puse la dispozitia evaluatorului de catre chirias, documente ce dovedesc efectuarea de catre acesta a imbunatatirilor, precum si valoarea acestora, s-a incercat o estimare a acestora in baza celor declarate de catre chirias si in urma constatarilor vizuale din timpul inspectiei.

4.6.3. In analiza s-a tinut seama de urmatoarele etape:

- inspectarea proprietatii pe teren;
- prezentarea de catre chirias a investitiilor realizate in spatiu;
- cercetarea la fata locului si verificarea existentei acestora (in limita orizontului vizual).

4.6.4. Mentionam ca, estimarea valorica a lucrarilor de investitii (imbunatatirilor aduse spatiului) efectuate si prezentate in acest raport (vezi Cap. Anexe) - avand la baza acte doveditoare puse la dispozitie de catre chirias, nu este in responsabilitatea evaluatorului, corectitudinea si precizia acestora fiind in responsabilitatea chiriului.

4.6.5. O prezentare mai detaliata a imbunatatirilor aduse, precum si a valorii acestora, se regaseste in Cap. Anexe.

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situația specifică a proprietății imobiliare evaluate (punct termic nr. 16), situată în localitatea Resita, Aleea Galati nr. 1, județul Caras Seyerin, și informațiile furnizate de piața, au fost apreciate ca valori reale de piața: în cazul terenului, valorile rezultate prin comparația de piața, iar în cazul clădirii, valorile rezultate prin abordarea prin cost.

5.2. Astfel, în urma estimărilor efectuate pentru proprietatea imobiliară situată în localitatea Resita, Aleea Galati nr. 1, județul Caras Severin, ne rezultă următoarele valori de piața:

Proprietate imobiliară	Pret [EUR/mp]	Valoare de piața estimată [EUR]	Valoare de piața estimată [RON]
Teren	81	-	-
Spatiu inchiriat – Punct termic 16	140	18.900	81.200
Spatiu neinchiriat – Punct termic 16	140	-	-

	Valoare investitie [RON]
Investitii realizate (Punct termic nr. 16)	0

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

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

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

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

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

5.7. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.8. Valoarea este subiectivă.

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

- **CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA**
- **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA**
- **EVALUARE CONSTRUCTIE – ABORDAREA PRIN COST**
 - **RELEVEU - PUNCT TERMIC**
 - **CENTRALIZATOR INVESTITII**
- **FOTOGRAFII – PROPRIETATE IMOBILIARA**

CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE (Punct Termic 16 - Resita, Alea Galati nr. 1):

Nr. crt.	Denumire proprietate imobiliara	Supr. utila [mp]	Supr. constr. [mp]	Pret [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
1	Teren - Punct termic 16	-	-	81	-	-
2	Spatiu inchiriat - Punct termic 16	112.24	134.69	140	18,900	81,200
3	Spatiu neinchiriat - Punct termic 16	-	-	140	-	-
					18,900	81,200

Valoare [RON]
Investitii realizate - Punct Termic nr. 16
0.00

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata		450	3,000	1,100
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		300	65	125
1. Drepturi de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		300	65	125
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		270.00	58.50	112.50
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		270.00	58.50	112.50
4. Localizare zona	Al. Galati	I.L. Caragiale Centru Civic	zona Spitalul Judetean; Cartier Govandari	zona Triaj Calea Timisoarei
Valoarea corectiei (%)		-20%	15%	20%
Pret corectat		216.00	67.28	135.00
5. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum neasfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	10%	0%
Pret corectat		216.00	74.00	135.00
6. Destinatie (utilizarea terenului)	Industrial	comercial	curti-construcii	Industrial
Valoarea corectiei (%)		-20%	10%	10%
Pret corectat		172.80	81.40	148.50
7. Utilitati	toate	toate	partial	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	10%	0%
Pret corectat		172.80	89.54	148.50
8. Suprafata		450	3,000	1,100
Corectie procentuala		-30%	-10%	-20%
Pret corectat		120.96	80.59	118.80
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		120.96	80.59	118.80
10. Inclinatia terenului (panta)	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		120.96	80.59	118.80
11. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		120.96	80.59	118.80
12. Situatia juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		120.96	80.59	118.80
13. Restrictii	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		120.96	80.59	118.80
Total corectie bruta		179.04	46.50	78.20
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		81.00 EUR/mp		

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

PUNCT TERMIC 16 - spatiu inchiriat

1. ADRESA: Resita, Alea Galati nr. 1

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac 134.69
- suprafata desfasurata (mp) Ad cca. 134.69
- suprafata utila (mp) Au cca. 112.24
- inaltime medie (aprox.) 4.50

3. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE:

3.1. Valoare unitara (ROL / mp)

Categoriile de lucrari	Valoare de inlocuire [ROL/mp]
p.t. la sol, executat din caramida, cu inaltime de 4,50 m	1,660.00
instalatii electrice de iluminat	28.00
instalatii electrice de forta	0.00
instalatii de ventilatie	0.00
instalatii sanitare	0.00

1,688.00

Indice de actualizare (CETR - Expertiza tehnica 109 - noiembrie 2008)

18,040.257

3.2. Valoarea de inlocuire [RON]

344,664.94

4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT:

- * conditii de exploatare
- * starea tehnica

nesatisfacatoare
nesatisfacatoare

4.1. Gradul de uzura fizica:

48.25%

- * Constructii
- * Inchideri si compartimentari
- * Finisaje
- * Instalatii

35%

35%

70%

60%

4.2. Neadekvare functionala

30%

4.3. Depreciere din cauze externe

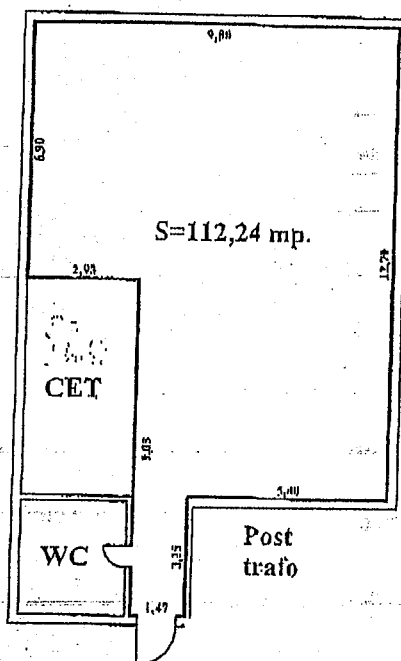
35%

5. VALOARE RAMASA CONSTRUCTIE:

81,200	RON
18,900	EUR

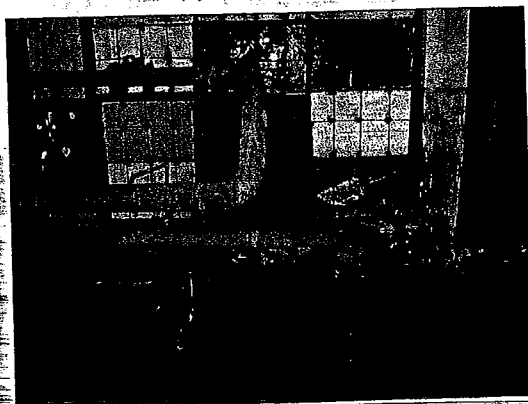
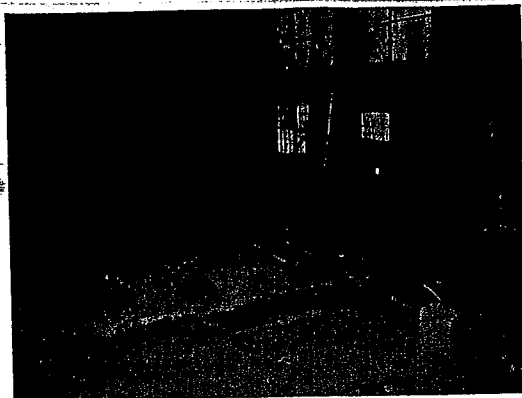
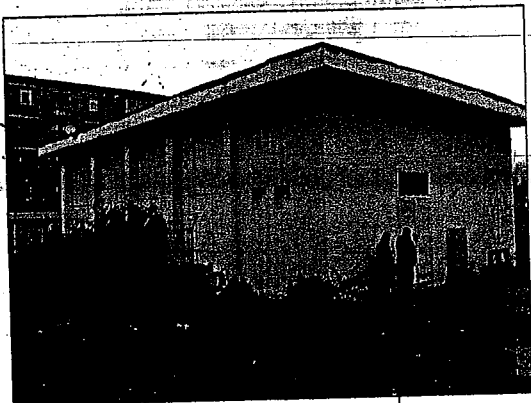
Scara 1:200

Număr topografic		Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
		112,24 mp.		
Cartea Funciară colectivă nr.		-	UAT	Mun. Reșița
Cod unitate individuală (U)		-	C.F. individuală	-



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă
Suprafața utilă -- mp.		
Suprafața totală -- mp.		
Executant		Data
Fotograf Cancea Vasile		09.06.2009

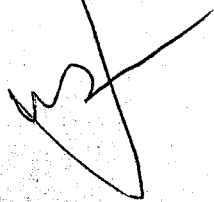
Punct termic nr. 16 - Resita, str. Aleea Galati nr. 1, judetul Caras-Severin:



Prețul unic de referință/m² care rezultă din rapoartele de evaluare pentru punctele termice este de 140 euro/m²

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Valoare de piață estimată [Eur/m ²]
0	1	2
1	Spațiu – punct termic	140

Președinte de ședință,
Simescu Sorin Daniel



Contrasemnează,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN-CORNEL

