

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 74

din 27.03. 2012

privind însușirea raportului de evaluare înregistrat cu nr. 1520/30.01.2012 pentru proprietățile imobiliare aparținând domeniului public și privat al municipiului Reșița, județul Caraș-Severin

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din 27 Martie 2012;

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 raportul de evaluare înregistrat cu nr. 1520/30.01.2012 întocmit de S.C. MS Business Partners S.R.L.;

În baza Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de Ordonanța de Guvern nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice cu modificările și completările ulterioare

În temeiul 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 însușește raportul de evaluare înregistrat cu nr. 1520/30.01.2012 pentru proprietățile imobiliare aparținând domeniului public și privat al municipiului Reșița, județul Caraș-Severin conform anexa 1 la prezenta hotărâre, anexă ce face parte integrantă din aceasta.

Art. 2 Se aprobă prețul de referință rezultat din raportul de evaluare înregistrat cu nr. 1520/30.01.2012 conform anexei nr. 2, care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 3 Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii ei la cunoștință publică.

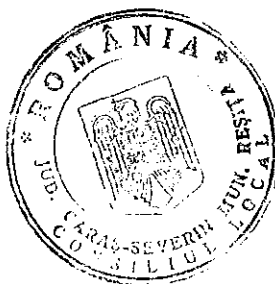
Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița – Serviciul Evidență, Actualizare și Control Patrimoniu”, și Compartimentul Financiar Contabil și Venituri

urmând ca prin grija acestuia să se realizeze măsurile necesare efectuării mențiunilor în evidențele contabile.

Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică:

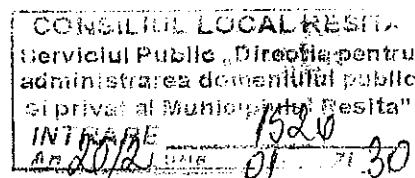
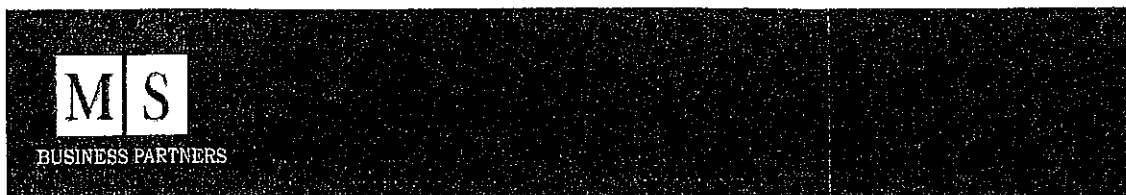
- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului Județului Caraș-Severin;
- Consiliului Județean al Județului Caraș-Severin;
- Direcției Buget, Finanțe – Contabilitate, Resurse Umane;
- Serviciului public – „Direcția Impozite și Taxe”;
- Serviciului public – „Direcția pentru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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CSOKE DANIEL MARIAN



CONTRAȘEMNEAZĂ
SECRETAR
BUCUR LUCIAN-CORNEL





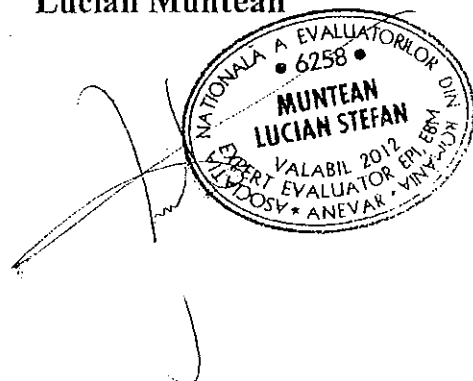
RAPORT DE EVALUARE
pentru PROPRIETATILE IMOBILIARE
– imobile subsol si supraterane –
localitatea Resita, judetul Caras-Severin

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.

- 30.01.2012 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietati imobiliare (imobil subsol si suprateran)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiul Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	27.01.2012
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,33(94) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea unor valori medii de piata orientative, avand drept scop actualizarea valorilor contabile
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate ale pietei specifice.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valorile medii orientative unitare, pentru proprietatile imobiliare (imobil subsol si suprateran) situate in localitatea Resita, judetul Caras-Severin, sunt estimate la:

Proprietati imobiliare	Valoare medii orientative [EUR/mp]	Valoare medii orientative [RON/mp]
Imobil subsol (construit inainte de 1990)	81	351
Imobil subsol (construit dupa de 1990)	114	495
Imobil suprateran (construit inainte de 1990)	135	586
Imobil suprateran (construit dupa de 1990)	192	833
<i>Pentru imobilele vechi din caramida cruda, valorile unitare se discounteaza cu 20%</i>		

- 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
Calificarea profesionala	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI	 8
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE	 11
Generalitati	11
Evaluare -- abordarea prin comparatia de piata	12
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 14
 CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE	 15
 ANEXE	
Evaluare -- abordarea prin comparatia de piata	
Fotografii - imobil subsol si suprateran	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrarii

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

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

1.2. Obiectul si scopul evaluarii

1.2.1. Obiectul evaluarii il constituie proprietatile imobiliare de tip - imobil subsol si suprateran, situate in localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

1.2.2. Scopul evaluarii il constituie estimarea unor valori de piata orientative (generale) pentru proprietatile mentionate mai sus, in vederea actualizarii valorii contabile (valorile orientative estimate in acest raport sunt destinate strict beneficiarului - Consiliul Local al Municipiului Resita).

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piata a proprietatii (Standarde Internationale de Evaluare 2011; Standarde Internationale de Evaluare: IVS – "Cadrul general"), precum si celelalte categorii de valori definite in standardele ANEVAR.

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unor experti autorizati, exprimata pe baza standardelor nationale si internationale in vigoare.

1.3. Data evaluarii si moneda raportului

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii ianuarie anul 2012.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 27.01.2012.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,33(94) RON pentru 1 EUR. Exprimarea in valuta a opiniei finale se considera a fi adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara specifica etc.).

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

1.4. Bazele evaluarii

1.4.1. Baza de evaluare aleasa este "Valoarea de piata".

1.4.2. In conformitate cu Standarde Internationale de Evaluare 2011, adoptate si de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), definitia valorii de piata asa cum este aceasta prezentata in Standarde Internationale de Evaluare: IVS – "Cadrul general", este:
"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

1.4.3. Evaluarea conforma prezentului raport reprezinta o estimare a valorii medii de piata imobiliara a proprietatilor, acestea fiind valori generice ce se pot folosi numai pentru stabilirea valorilor contabile din evidentele Consiliul Local al Municipiului Resita.

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- date tehnice generale/caracteristicile proprietatii imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- Expertizele anuale actualizate de Camera Notarilor Publici privind valorile de circulatie orientative ale imobilelor.

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

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

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

1.6.4. Surse bibliografice:

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS "Cadrul general";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 "Sfera misiuni de evaluare";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 "Implementarea";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 "Raportarea evaluarii";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 "Drepturi asupra proprietatii imobiliare".

1.6.5. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Insectia proprietatii a fost realizata la data de 25.01.2012, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

- o Prezentul raport este intocmit la cererea beneficiarului si in scopul precizat (vezi subcap. 1.2.);
- o Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina;
- o Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- o Evaluatorul nu a verificat in mod special autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu a facut alte investigatii privind statutul juridic al proprietatii evaluate;
- o 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;
- o Nu s-au luat in considerare implicatiile pe care le poate avea o eventuala schimbare de destinatie a spatiului dupa o eventuala vanzare;
- o Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a proprietatilor 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;
- o Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii imobilelor, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului;
- o Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea proprietatii, fata de opiniile prezentate in acest raport;
- o Evaluatorul a inspectat personal proprietatile, in limita posibilitatilor de deplasare si a orizontului vizual;
- o Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- o Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informatii care pot influenta valoarea si care nu au fost puse la dispozitie de catre beneficiar;
- o Documentatiile tehnice se presupun a fi corecte;
- o Evaluarea fiind cu caracter general de perceptie asupra valorii diverselor tipuri de imobile, metoda comparatiilor de piata este singura metoda ce poate fi aplicata stabilind un pret aproximativ apropiat de pretul ce poate fi obtinut pe piata, pentru un anume tip de imobil;
- o Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut intotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimarile evidentiate.

Conditii limitative:

- o Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia;

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

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

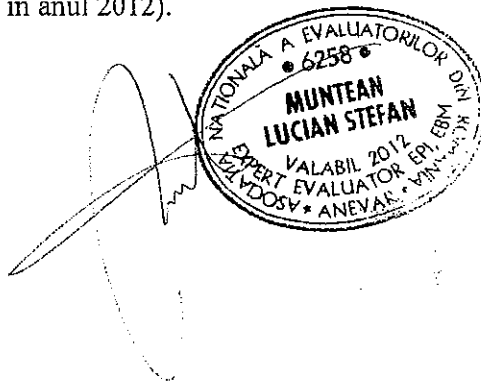
1.8.2. In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate.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

1.9. Calificarea profesionala

Expert Evaluator (membru titular ANEVAR): Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabila in anul 2012).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietati imobiliare de tip – imobil subsol si suprateran, 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.

2.4. Descriere proprietati imobiliare -- imobil subsol si suprateran

Tipuri de imobile analizate:

1. Imobil subsol
 - construit inainte de anul 1990;
 - construit dupa anul 1990.
2. Imobil suprateran
 - construit inainte de anul 1990;
 - construit dupa anul 1990.

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 piete sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit.

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

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

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

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

3.2. Piata 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: imobil tip subsol si suprateran.

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor de tip constructii, 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.

3.4. 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, chiriarii sau clientela pe care o poate atrage).

3.5. Echilibrul pietei

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

3.6. 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

construciile 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: cele din prezent.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

4.1. Generalitati

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

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS "Cadrul general";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 "Sfera misiuni de evaluare";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 "Implementarea";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 "Raportarea evaluarii";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 "Drepturi asupra proprietatii imobiliare".

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 de pe piata locala;
- informatii preluate de la beneficiar;
- zona locala aprobata de Consiliul Local;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatilor (imobil subsol si supraterran) s-a folosit – abordarea prin comparatia de piata.

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

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

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

Evaluare proprietate imobiliara

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

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

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

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

4.5. Metoda comparatiei de piata

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

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

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

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

4.5.5. Pe baza datelor si informatiilor culese de la agentii imobiliare ce activeaza in localitate, din diverse publicatii de specialitate (Prisma, Jurnalul Caras-Severin etc.), de pe diverse site-uri de specialitate (www.imobiliare.ro; www.romimo.ro; www.e-imobiliare.ro etc.) si in urma inspectarii locatiilor si a proprietatii imobiliare, au fost selectate o serie de proprietati imobiliare similare.

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

4.5.7. Elemente de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (la data vanzarii), data ofertei, localizare, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zona cea mai buna utilizare. Elementele de comparare care difera, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice (suprafata, compartimentarea, finisaje, structura etc.).

4.4.8. Analizand informatiile mai sus amintite, in corelare cu caracteristicile si amplasarea imobilelor evaluate, apreciem urmatoarele valori medii orientative unitare:

Proprietati imobiliare	Valoare medii orientative [EUR/mp]	Valoare medii orientative [RON/mp]
Imobil subsol (construit inainte de 1990)	81	351
Imobil subsol (construit dupa de 1990)	114	495
Imobil supratcran (construit inainte de 1990)	135	586
Imobil supratcran (construit dupa de 1990)	192	833
<i>Pentru imobilele vechi din caramida cruda, valorile unitare se discounteaza cu 20%</i>		

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatilor evaluate (imobil subsol si suprateran), 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 (imobil subsol si suprateran) situate in localitatea Resita, judetul Caras-Severin, ne rezulta urmatoarele valori medii orientative unitare:

Proprietati imobiliare	Valoare medii orientative [EUR/mp]	Valoare medii orientative [RON/mp]
Imobil subsol (construit inainte de 1990)	81	351
Imobil subsol (construit dupa de 1990)	114	495
Imobil suprateran (construit inainte de 1990)	135	586
Imobil suprateran (construit dupa de 1990)	192	833
<i>Pentru imobilele vechi din caramida cruda, valorile unitare se discounteaza cu 20%</i>		

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

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

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

5.7. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.8. Valoarea este subiectiva.

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

CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare 2011 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 25.01.2012;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatilor imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe sollicitarea obtinerii unei anumite valori, sollicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea sollicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- In prezent sunt membru titular ANEVAR si am indeplinit / indeplinesc programul de pregatire profesionala continua;
- Posed cunostintele, competenta si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod eficient si in conexiune cu Standardele Internationale de Evaluare 2011;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in prezentul raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

6.1. Scurta prezentarea a evaluatorului:

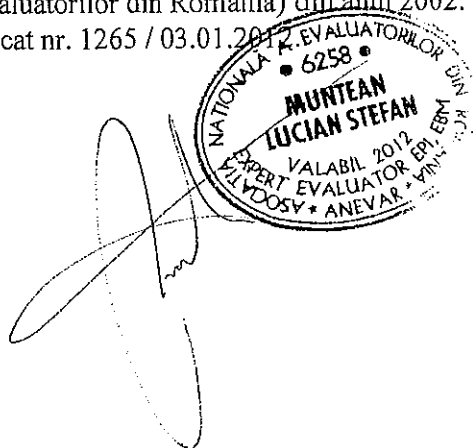
Expert Evaluator (membru titular ANEVAR): Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabila in anul 2012).

Profesia: inginer-economist.

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

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



- **EVALUARE IMOBILE – ABORDAREA PRIN
COMPARATIA DE PIATA**

CENTRALIZATOR EVALUARE - IMOBILE SUBTERANE SI SUPRATERANE:

Proprietate imobiliara	An constructie	Valori orientative minime [EUR/mp]	Valori orientative maxime [EUR/mp]	Valori medii orientative estimate [EUR/mp]	Valori medii orientative estimate [RON/mp]
Imobil subteran	< 1990	80	160	81	351
Imobil subteran	> 1990	150	220	114	495
Imobil suprateran	< 1990	200	280	135	586
Imobil suprateran	> 1990	280	400	192	833

Anexa nr. 2
la H.C.L. Nr. _____ din _____

Tabel

privind prețurile/m² pentru proprietățile imobiliare aparținând domeniului public al Municipiului Reșița.

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Valoare de piață estimată [Eur/m ²]	Valoare de piață estimată [lei/m ²]
0	1	2	3
1	Imobil subsol (construit înainte de 1990)	81	351
2	Imobil subsol (construit după 1990)	114	495
3	Imobil suprateran (construit înainte de 1990)	135	586
4	Imobil suprateran (construit după 1990)	192	833
Pentru imobilele vechi din cărămidă crudă valorile unitare se discountează cu 20%			

Anexa nr. 2

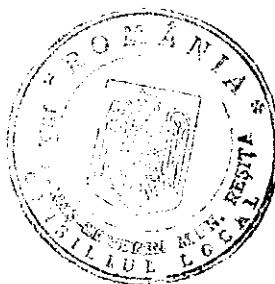
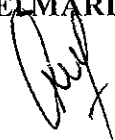
la H.C.L. Nr. 74 din 27 Martie 2012

Tabel

privind prețurile/m² pentru proprietățile imobiliare aparținând domeniului public al Municipiului Reșița.

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Valoare de piață estimată [Eur/m ²]	Valoare de piață estimată [lei/m ²]
0	1	2	3
1	Imobil subsol (construit înainte de 1990)	81	351
2	Imobil subsol (construit după 1990)	114	495
3	Imobil suprateran (construit înainte de 1990)	135	586
4	Imobil suprateran (construit după 1990)	192	833
Pentru imobilele vechi din cărămidă crudă valorile unitare se discountează cu 20%			

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CSOKE DANIELMARIAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
BUCUR LUCIAN-CORNEL

