

Address: Vasile Lucaci Str., no.10, sector. 3
Phone: (+40) 21 321 6823
Fax: (+40) 21 321 6801
Mobile: (+40) 722 281 670
E-mail: dorin.drula@preciss.ro
Web: www.preciss.ro



Raport de evaluare la data de 10.03.2014

pentru imobilul situat în

Săcălaz, județul Timiș

Beneficiari:

**S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment
ROMINSOLV SPRL - lichidator**

Dosar: 0035/13.02.2014

Martie 2014

Datele, informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC PRECISS CONSULTING SRL și al beneficiarilor



Sinteza evaluării

Obiectul acestui raport de evaluare îl reprezintă activele de natura terenurilor aparținând S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment, situate în Săcălaz, județul Timiș:

- Teren „pășune intravilan extins” în suprafață totală de **52.023 mp** compus din:
 - suprafața de **22.053 mp** cu nr. cadastral A Ps 714; Ps 703; ps 709/3; Ps 710/1; Ps 710/2; Ps 699/1; Ps 699/2; Ps 698/36, înscris în CF 3468 Săcălaz;
 - suprafața de **29.970 mp** cu nr. cadastral A Ps 714; Ps 703; ps 709/3; Ps 710/1; Ps 710/2; Ps 699/1; Ps 699/2; Ps 698/37, înscris în CF 3776 Săcălaz.

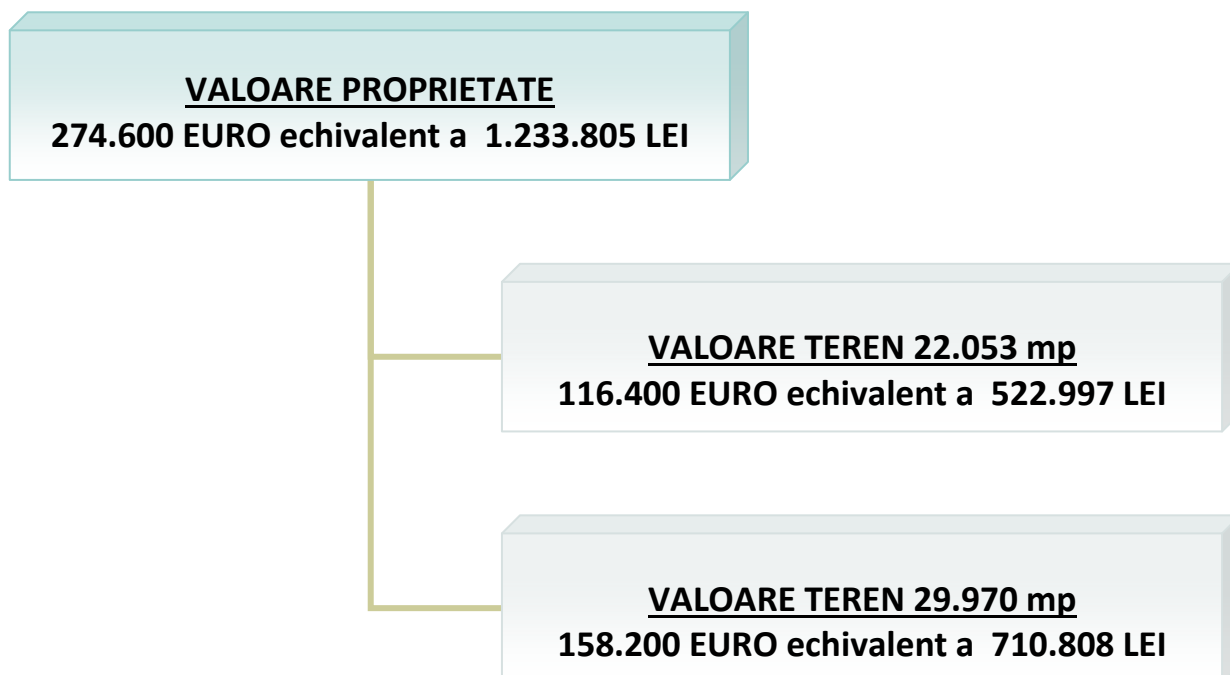
Dreptul de proprietate a fost dobândit S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment prin cumpărare, în baza Contractului de vânzare – cumpărare cu nr. 184810/2007 și Contractului de Vânzare-Cumpărare nr 645/2007, cu nr. 41697/2007.

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare pentru informarea beneficiarilor în vederea vânzării.

Raportul de evaluare va stabili **valoarea de piață** în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Pentru estimarea valorii s-a aplicat metoda comparației directe.

Prin aplicarea metodelor de evaluare agreeate de Standardele Internaționale de Evaluare și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a estimat **valoarea de piață** a proprietății imobiliare (**abordarea prin piață**) – rotunjit la euro, la:



La un curs de 1EUR = 4,4931 LEI din Data evaluării: 10.03.2014

Valorile obținute prin evaluare nu includ T.V.A.

Declarație de conformitate și certificarea evaluatorului

Prin prezenta declarație certificăm următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) - ediția 2011;
- Evaluatorul își asumă, pentru situațiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;
- Datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte;
- Evaluatorul certifică faptul că inspecția proprietății care face obiectul lucrării, a fost efectuată de reprezentantul S.C. PRECISS CONSULTING S.R.L. în limita accesului pe proprietate;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere nepărtinitor;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată și nici interes personal și nu este părtinitor față de nici una din părțile implicate;
- Atât evaluatorul cât și orice altă persoană afiliată sau implicată cu acesta nu sunt acționari sau asociați cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și are experiență în categoria de proprietate ce este evaluată;
- Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2014 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.

Expert evaluator:

Dorin Drulă

CUPRINS

Sinteza evaluării	2
Declarație de conformitate și certificarea evaluatorului	3
1. Capitolul I – Prezentare Generală	5
1.1. Obiectul evaluării	5
1.2. Scopul și utilizarea evaluării	5
1.3. Data evaluării	5
1.4. Moneda raportului	5
1.5. Beneficiarii raportului	5
1.6. Prezentarea evaluatorului	6
1.6.1. Date generale	6
1.6.2. Obiectul principal de activitate	6
1.6.3. Atestarea capacității	7
1.7. Baza de evaluare. Definiția valorii	7
1.8. Surse de informare	9
1.9. Ipoteze și condiții limitative	9
1.9.1. Condiții limitative	10
1.10. Responsabilitatea față de terți	11
1.11. Clauza de nepublicare	11
2. Capitolul II – Descrierea proprietății de evaluat	12
2.1. Identificarea proprietății	12
2.2. Situația juridică	12
2.3. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)	12
2.3.1. Descrierea terenului	15
3. Capitolul III – Analiza pieței specifice	16
3.1. Analiza pieței imobiliare	16
3.1.1. Piața terenurilor	17
4. Capitolul IV – Evaluarea proprietății	19
4.1. Procedura de evaluare	19
4.2. Cea mai bună utilizare	20
4.3. Evaluarea terenului – metoda comparației directe	20
4.3.1. Evaluarea terenului în suprafață de 22.053 mp, înscris în CF 3468	22
4.3.2. Evaluarea terenului în suprafață de 29.970 mp, înscris în CF 3776	23
4.4. Alegerea valorii finale	25
Anexe la raportul de evaluare	27

1. Capitolul I – Prezentare Generală

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul acestui raport de evaluare îl reprezintă activele de natura terenurilor aparținând S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment, situate în Săcălaz, județul Timiș:

- Teren „pășune intravilan extins” în suprafață totală de **52.023 mp** compus din:
 - suprafața de **22.053 mp** cu nr. cadastral A Ps 714; Ps 703; ps 709/3; Ps 710/1; Ps 710/2; Ps 699/1; Ps 699/2; Ps 698/36, înscris în CF 3468 Săcălaz;
 - suprafața de **29.970 mp** cu nr. cadastral A Ps 714; Ps 703; ps 709/3; Ps 710/1; Ps 710/2; Ps 699/1; Ps 699/2; Ps 698/37, înscris în CF 3776 Săcălaz.

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare pentru informarea beneficiarilor în vederea vânzării.

1.3. Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **10.03.2014 (data evaluării)**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

1.4. Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei (LEI) și în euro (EUR) la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării **10.03.2014**: 1EUR = 4,4931 LEI

1.5. Beneficiarii raportului

Beneficiarii prezentului raport sunt: **S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment și ROMINSOLV SPRL – lichidator**

S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment

Sediul social: București, Str. Preciziei nr. 38A, Sector 6

Nr. de înregistrare la Registrul Comertului: J40 / 260/1991

CUI: RO 41806

ROMINSOLV SPRL – lichidator

Sediul social: Splaiul Unirii nr. 223, etaj 3, sector 3, București;

Nr. de înregistrare: RFO II sub nr. 0122

CUI: RO 20791325

1.6. Prezentarea evaluatorului

1.6.1. Date generale

Denumirea firmei: S.C. PRECISS CONSULTING S.R.L.

Adresa: Bucuresti, Str.Vasile Lucaci nr.10, Sect.3;

Telefon: (021) 310 20 62; (021) 321 68 24; (031) 40 22 954; (031) 40 22 955; (031) 228 94 23;

Persoană contact: Dorin Drulă– 0722.281.670;

Fax: (021) 228 94 00;

Nr. de înregistrare la Of. Reg. Com: J40/12903/20.08.2004

CUI: 16667800

Atribut fiscal: RO

Capital social: 5.020 LEI

Cont IBAN: RO67 RNCB 5030 0002 6634 0001

Banca: BCR Sector 3

1.6.2. Obiectul principal de activitate

Conform nomenclatorului privind clasificarea activităților din economia națională – CAEN, obiectul de activitate al societății este:

Domeniul principal de activitate:

Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a. – cod CAEN 8299.

Alte activități desfășurate:

Activități de consultanță pentru afaceri și management – cod CAEN 7022;

Activități de evaluare a riscului de asigurare și a pagubelor – cod CAEN 6621;

Activități de contabilitate și audit financiar; consultanță în domeniul fiscal – cod CAEN 6920;

Activități de studiere a pieței și de sondaj – COD CAEN 7320;

Alte activități de servicii privind tehnologia informației – cod CAEN 6209.

PRECISS CONSULTING efectuează lucrări de evaluare și expertiză tehnică în scopul:

- privatizării/vânzării contra numerar a acțiunii societăților comerciale, conform metodologiilor stabilite de organisme abilitate;
- privatizării/vânzării activelor societăților comerciale;
- stabilirii valorii imobilelor (construcții și terenuri) - evaluări imobiliare;

- studii de fezabilitate pentru fuziuni/divizări;
- stabilirii aportului în natură la capitalul social sau majorării capitalului social;
- stabilirii valorii garanțiilor/studii de fezabilitate pentru obținerea creditelor bancare;
- studii de fezabilitate pentru finanțări de investiții noi sau dezvoltări;
- planuri de afaceri pentru constituirea de societăți mixte;
- studii de restructurare;
- stabilirii valorii bunurilor materiale la vânzarea prin licitație, fuzionări, lichidări, leasing, partaje, etc;
- stabilirii valorii dreptului de proprietate intelectuală: know-how, invenții, licențe, brevete.

1.6.3. Atestarea capacității

PRECISS CONSULTING asigură profesionalism și operativitate în executarea lucrărilor din obiectul de activitate prin:

- **Evaluatori** autorizați de Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, **consultanți de investiții** atestați CNVM, **experți contabili** – membrii ai Corpului Experților Contabili din România, **auditori** - membrii ai Camerei Naționale a Auditorilor din România.
- **Confidențialitatea lucrărilor** efectuate și asigurarea respectării codului deontologic al profesiei de evaluator;
- **Baza de date** permanent actualizată;
- **Spații corespunzătoare, echipament informatic și birotica** necesară elaborării lucrărilor;

Asigurare profesională: certificat nr. 3696/30.12.2013.

S.C. PRECISS CONSULTING S.R.L. este membru activ al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (Certificat de membru corporativ ANEVAR, Nr. 0044).

În acest moment suntem acreditați ca evaluatori pentru:

- BCR, Banca Românească SA, Libra Bank, Bank of Cyprus.
- CNVM;
- OFICIUL PARTICIPAȚIILOR STATULUI ȘI PRIVATIZĂRII ÎN INDUSTRIE.

1.7. Baza de evaluare. Definiția valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. Un tip al valorii este în mod clar diferențiat de :

- Abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii;
- Tipul activului care este evaluat;
- Starea efectivă sau atribuită a unui activ, la momentul evaluării;

- Orice ipoteze suplimentare sau ipoteze speciale care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice.

Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a 2011 – standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR începând cu 01.01.2012 (IVS – Cadrul general).

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a activului fără a se include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o corecție pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Standardele de evaluare, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- **IVS – Cadru general;**
- **Standarde generale:**
- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
- IVS 102 – Implementare
- IVS 103 – Raportarea evaluării
- **Standarde referitoare la active:**
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Ghidurile de evaluare (GE) și ghidurile metodologice de evaluare (GME), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- **GE 1 – Verificarea evaluărilor;**
- **GME 1 – Evaluarea terenului.**

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietății de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neaparat proporțional atât cu cererea cât și cu oferta;
- principiul substituției care aplicat metodei comparațiilor directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil;
- principiul echilibrului conform căruia relația între teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca o proprietate să reflecte valoarea de piață reală;
- conceptul de cea mai bună utilizare, care se bazează pe modul în care cumpărătorii și vânzătorii își fixează prețurile pentru proprietăți, bazate pe concluziile lor legate de cea mai profitabilă folosire a zonei sau a proprietății dintre utilizările legal permissive și fizic posibile;
- principiul anticipației care incubă perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.

1.8. Surse de informare

La baza lucrării de evaluare au stat în principal următoarele documente și elemente :

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR);
- b) Contract de Vânzare-Cumpărare nr 645/2007, cu nr. 41697/2007;
- c) Contract de Vânzare-Cumpărare cu nr. 184810/2007;
- d) Extrase CF cu nr. cerere 56176/22.04.2008 și 80009 din 12.12.2007;
- e) Plan de amplasament,
- f) Informații și propriile observații obținute în urma vizionării proprietății;
- g) Propria bază de date;
- h) Materiale privind piața imobiliară din România ("Proprietăți", "Ziarul Financiar", "Capital" etc.)

1.9. Ipoteze și condiții limitative

Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de condițiile limitative, fiind analize, opinii și concluzii profesionale obiective și personale ale evaluatorului.

- Acest raport de evaluare a fost elaborat având la baza informațiile culese de către evaluator și urmează a fi folosit în vederea estimării valorii proprietății ce face obiectul evaluării;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiari. Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate, acesta considerându-se a fi valabil;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentația cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia și limitele sale au fost indicate de către reprezentantul beneficiarului. Dacă eventualele lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida datele prezentate în prezentul raport de evaluare, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii cunoscuți care au influență asupra parametrilor economico-financiar ai proprietății, nefiind omisă deliberat nici o informație;
- Evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu, necesități de conformare la cerințele de clasificare etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu este cel în măsură să garanteze starea economică a acesteia;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății sau ale structurii de rezistență, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se

asumă nici o responsabilitate pentru această situație, evaluatorul neefectuând studii sau expertize tehnice pentru descoperirea lor;

- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător și este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raport, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și terțe persoane, ele nefiind verificate din surse independente;
- Lucrarea s-a elaborat pe baza datelor prelevate la inspecția proprietății și a informațiilor furnizate de către proprietar. Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ce ar influența valoarea.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în limita informațiilor disponibile la data evaluării;
- S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de particularitățile evaluării și statutul actual al proprietății evaluate.
- Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode de evaluare, prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de particularitățile evaluării și disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare.
- Suprafețele au fost preluate din documentația cadastrală și informații prezentate de beneficiar, fără a se efectua măsurători suplimentare.

1.9.1. Condiții limitative

- Prezentul raport este întocmit la solicitarea beneficiarului și evaluarea este valabilă numai pentru în scopul precizat;
- Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop fără acordul prealabil în scris al evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici ce pot apare ulterior evaluării și care pot influența opiniile din această lucrare;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată prin prezentul raport;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, luând în considerare informațiile de care s-a dispus la data evaluării;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

- Valorile determinate în diferite ipoteze de lucru prezentate la capitolele aferente sunt valabile doar în condițiile realizării scenariilor respective pentru care evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate;
- Evaluarea este valabilă numai pentru scopul precizat.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, raportul de evaluare fiind o expertiză extrajudiciară.

1.10. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data evaluării și pentru un interval de timp limitat după această dată, în situația în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a acestuia, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și a responsabilității evaluatorului.

2. Capitolul II – Descrierea proprietății de evaluat

2.1. Identificarea proprietății

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport se compune din:

- Teren „pășune intravilan extins” în suprafață totală de **52.023 mp** compus din:
 - suprafața de **22.053 mp** cu nr. cadastral A Ps 714; Ps 703; ps 709/3; Ps 710/1; Ps 710/2; Ps 699/1; Ps 699/2; Ps 698/36, înscris în CF 3468 Săcălaz;
 - suprafața de **29.970 mp** cu nr. cadastral A Ps 714; Ps 703; ps 709/3; Ps 710/1; Ps 710/2; Ps 699/1; Ps 699/2; Ps 698/37, înscris în CF 3776 Săcălaz.

Proprietatea este situată în în Săcălaz, județul Timiș.

2.2. Situația juridică

La data evaluării, imobilul se află în proprietatea .C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment.

Dreptul de proprietate a fost dobândit S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment prin cumpărare, în baza Contractului de vânzare – cumpărare cu nr. 184810/2007 și Contractului de Vânzare-Cumpărare nr 645/2007, cu nr. 41697/2007.

Dreptul de proprietate a fost înscris în Cărțile Funciare nr. 3468 și 3776 ale localității Săcălaz.

Elemente juridice de tip excepțional:

Evaluatorul nu a avut la dispoziție toate documentele ce atestă dreptul de proprietate, informațiile prezentate fiind menționate în documentele oferite de beneficiar și considerate reale și valabile la data evaluării.

Evaluatorul nu avut la dispoziție Extrase de Carte Funciară recente, în extrasele de carte funciară puse la dispoziția evaluatorului nefiind înregistrate sarcini asupra dreptului de proprietate.

Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute.

Pentru evaluare proprietatea se consideră liberă de sarcini și marketabilă.

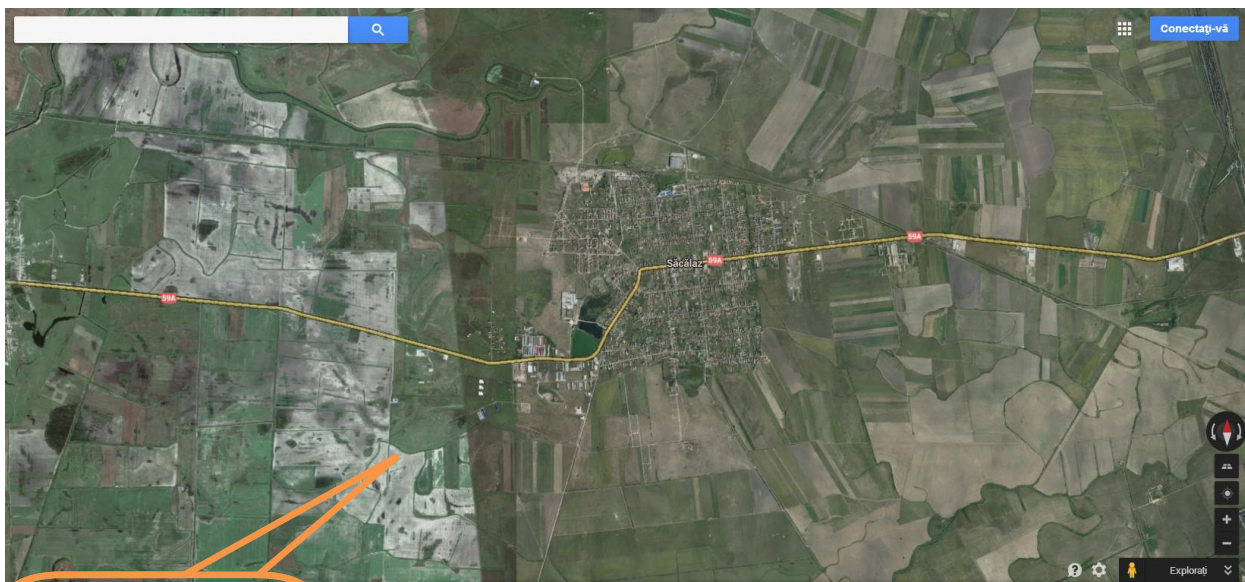
2.3. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)

Proprietatea imobiliară în cauză este amplasată în vestul orașului Timișoara, în zona industrială de vest a localității Săcălaz, județul Timiș.

Comuna Săcălaz este situată în județul Timiș, la o distanță de 10 Km, în partea de vest a municipiului Timișoara și se întinde pe o suprafață de 136,1 km².

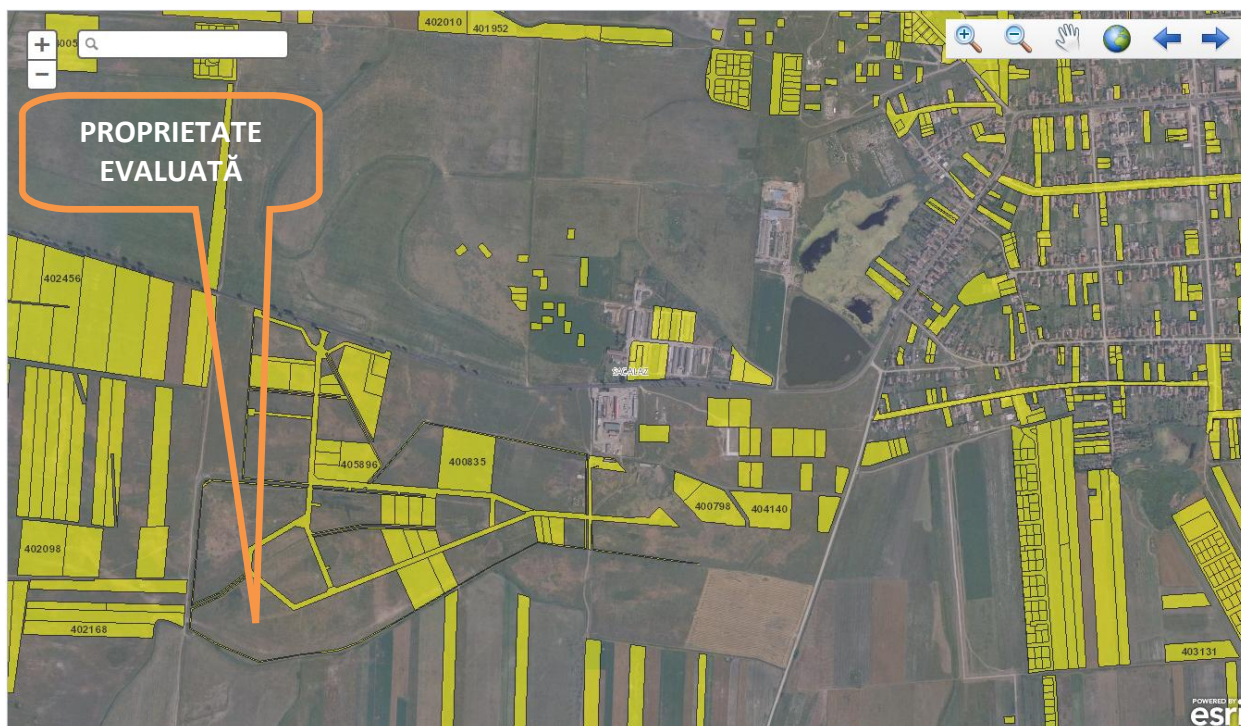
Localitățile componente ale comunei Săcălaz sunt satul Săcășaz, localitate de reședință și localitățile Beregsau Mare și Beregsau Mic.

Comuna Săcălaz se învecinează la est cu cartierul Mehala (10 km) care aparține de municipiul Timișora, la S-E se învecinează cu satul Uțvin (5,5 km), la S se află Sanmihaiul Roman (14 km), la S-V Sanmihaiul German (6,5 km), la V Beregsaul Mare (7,7 km), la N-V Becicherecul Mic (11,5 km), la N se afla Dudeștii Noi (58 km) și la N – E, Sanandrei.



**PROPRIETATE
EVALUATĂ**





Zona industrială Săcălaz este proprietatea comunei Săcălaz, în suprafață totală de 86,83 ha, prinn Plan Urbanistic Zonal, aprobat. Din suprafața totală, cca 45 ha sunt construite de firme locat în Zona Industrială Săcălaz, zonă cu spații de producție și depozitare, restul suprafeței fiind caracterizată de prezența terenurilor libere. Zona este căutată de societățile comerciale care doresc să își construiască unitățile de producție în apropiere de Timișoara.

Comuna este străbătută de drumul județean DN 59A, Timișoara - Jimbolia și drumurile comunale DC 46, DC 211, DC 212, DC 213 și DC 214.

Localitatea dispune de rețea electrică și rețea de alimentare cu apă.

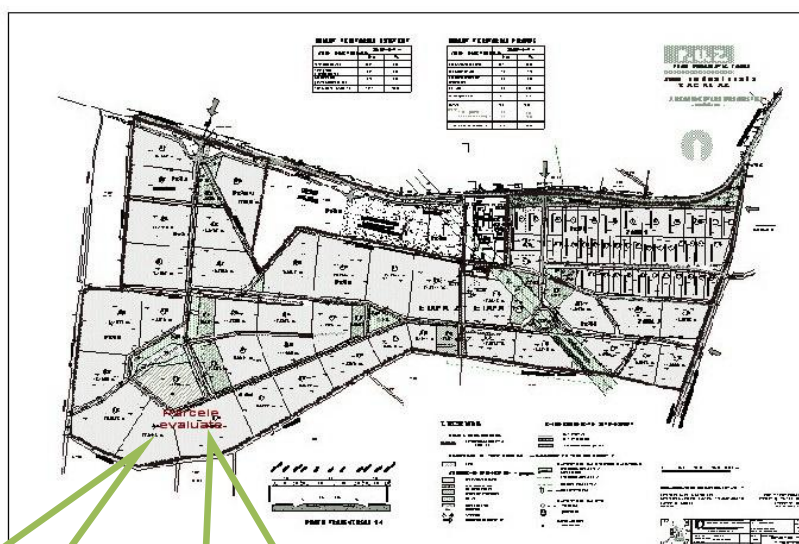
Principalele activități economice ale comunei sunt agricultura, creșterea animalelor, morărit și panificație. Marea majoritate a exploatațiilor sunt de tip individual. Gospodăriile individuale, asociațiile familiale nu pot fi performante, din lipsa structurilor organizatorice de valorificare a producției agricole, în condiții de eficiență. Situația actuală prezintă practicarea unei agriculturi de subsistență în sectorul privat.

În funcție de această localizare se stabilește și cea mai bună utilizare a construcției care trebuie să țină cont de specificitatea localizării.

Pentru a oferi o imagine mai amplă și mai clară asupra microzonei în care este situată proprietatea imobiliară în cauză, în capitolul Anexe se prezintă fotografiile executate atât imobilului în cauză cât și celor învecinate.

2.3.1. Descrierea terenului

- **Localizare** - Terenurile evaluate sunt situate în zona industrială de vest a satului Săcălaz, comuna Săcălaz, județul Timiș. Terenurile se află în linia a 2-a de parcele. Din prima linie de parcele fac parte parcelele cu front direct la DN 59 A, unde sunt amplasate spații de producție.
- **Regim juridic** - Parcelele sunt cuprinse în PUG Săcălaz, terenuri „pășune intravilan extins”.
- **Suprafața terenului** – terenul are o suprafață totală de **52.023 mp**, format din două loturi în suprafețe de **22.053 mp** și **29.970 mp**.
- **Forma și deschiderea** – parcelele de teren sunt plane, având o formă aproximativ regulată.
- **Accesul** la proprietăți se face din DN 59A, la ieșirea din Săcălaz, pe partea stângă în direcția de mers spre localitatea Jimbolia, pe un drum din pământ paralel cu clădirea Class, la aproximativ 500-600 m de drumul DN59 A, Timișoara-Jimbolia;
- **Solul** – în elaborarea raportului nu a fost întocmită o analiză a solului pentru acest amplasament. Ipoteza este că amplasamentul reprezintă un teren adecvat celei mai bune utilizări;
- **Amplasarea construcțiilor pe teren** – pe terenul în cauză nu există construcții;
- **Drepturi de servitute** – pe baza unei inspecții vizuale și a analizei planului de amplasament, proprietatea nu pare a fi afectată de vreun drept de servitute;
- **Utilități și restricții** – parcelele de teren nu dețin utilități. În apropiere se află punctul de transformare en. Electrică, P = 50KW;
- **Elemente de mediu înconjurător** – nu se cunoaște existența unor resurse minerale ascunse pe amplasament sau în jurul lui și se presupune că proprietatea nu este afectată de eventuala existență a acestora;
- **Concluzie** – amplasamentul este bine localizat și permite un acces ușor. Nu există factori cunoscuți care să împiedice dezvoltarea amplasamentului conform celei mai bune utilizări.



LOT 1 - S= 22.053 mp

LOT 2 - S= 29.970 mp

3. Capitolul III – Analiza pieței specifice

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la data evaluării.

Rareori piețele funcționează perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfecțiuni. Pot fi imperfecțiuni obișnuite ale pieței: fluctuații ale ofertei, creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria cunoștințelor deținute de participanții pe piață. Deoarece participanții pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piață să se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu prețul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mică față de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu piața este mai activă sau mai puțin activă față de cum a fost aceasta la o dată anterioară.

Când cererea este mai mare față de ofertă, se așteaptă ca prețurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piață a mai multor vânzători și, deci, o activitate în creștere. Opusul este cazul când cererea este mică și prețurile scad. Totuși, nivelurile diferite ale activității sunt mai degrabă un răspuns la mișcarea prețurilor decât o cauză a acesteia.

Participanții pe piață sunt toate persoanele, companiile sau alte entități care sunt implicate în tranzacții curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice optici atribuite participanților pe piață sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători sau cumpărători și vânzători potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele ale unor anumite persoane sau entități.

În efectuarea unei evaluări bazate pe date de piață, circumstanțele factice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumpărător potențial nu sunt relevante, deoarece atât vânzătorul hotărât, cât și cumpărătorul hotărât sunt persoane sau entități ipotetice care au atributele unui participant tipic pe piață.

3.1. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se

definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglementează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Piața imobiliară specifică în care se regăsește proprietatea evaluată este piața terenurilor libere cu destinație industrială, piață a cărei arie geografică se afla în zona industrială de vest a satului Săcălaz, Comuna Săcălaz, județul Timiș.

3.1.1. Piața terenurilor

În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat scăderi de peste 70%, numărul ofertelor a coborât la câteva zeci în orase și județe importante ale țării, iar terenuri destinate investițiilor sunt vândute în prezent chiar de către proprietari. Prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

Piața terenurilor a înregistrat o creștere evidentă a numărului de tranzacții, determinate de oferta atractivă, atât din punctul de vedere al indicatorilor urbanistici, dar mai ales al prețului solicitat. Pe fondul unei piețe cu lichiditate limitată, cumpărătorii speculează acest dezechilibru și pun presiune puternică asupra prețului manifestând agresivitate în negocierile de vânzare.

Achiziția de terenuri la prețuri mult mai mici decât cele înregistrate în anii anteriori a fost generată și de politica băncilor de vânzare rapidă a portofoliilor de proprietăți executate.

Obținerea unui echilibru echitabil între preț, indicatorii urbanistici și localizare a stimulat tranzacțiile cu terenuri în 2013. Indicatorii urbanistici în sine nu aduc automat o creștere a valorii proprietății și implicit a prețului; de aceea cererea de terenuri s-a focalizat pe segmentul proprietăților propice dezvoltării imobiliare de birouri, precum și pe segmentul rezidențial, în special ansambluri mici de apartamente.

(Sursa: <http://socialnet.naiglobal.com>)

În ceea ce privește terenurile din Timișoara, prețurile acestora au înregistrat de-a lungul crizei imobiliare o reducere de aproximativ 68%, scăderea aferentă anului 2013 fiind de aproximativ 8%.

Timișul este în topul județelor cu cele mai multe vânzări de case și terenuri, cu 3.081 de tranzacții, după București (3.382) și Bihor (3.186).

În ianuarie 2014, numărul operațiunilor de cadastru și carte funciară la nivel național a fost de 430.029, cu aproape 71.000 mai mult față de ianuarie 2013. Cele mai multe operațiuni de cadastru și carte funciară au fost înregistrate în București - 22.730, Timiș - 21.268 și Cluj - 21.003, iar cele mai puține în județele Buzău- 4.116, Olt- 4.219 și Vâlcea - 4.439. (www.insse.ro)

În zona în care este amplasată proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării au fost identificate oferte de vânzare terenuri cu prețuri cuprinse între 2 euro/mp și 12 euro/ mp, diferit în funcție de suprafață, destinație, apropiere de utilități, etc.

Nr. crt.	Zona	Preț (EUR/mp)	Suprafață (mp)	Sursa de informatie	Data
1	Sacalaz, P1268/3/3 și P1268/3/4	2,00	5.000	mercador.ro	12.03.2014
2	Sacalaz, zona industrială	6,00	20.000	mercador.ro	11.03.2014
4	Sacalaz, zona industrială	4,25	50.019	mercador.ro	06.03.2014
5	Salacaz, strada principală	5,80	5.000	mercador.ro	01.03.2014
6	Salacaz, -Dc Sanmihaiu	8,00	20.000	mercador.ro	27.02.2014
7	Salacaz DN59A, Sere Nova Tim	8,00	41.100	mercador.ro	24.02.2014
8	Salacaz, fost CAP	12,17	30.000	mercador.ro	11.02.2014
9	Salacaz	7,00	5.000	mercador.ro	10.02.2014
10	Sacalaz, zona industrială	10,00	9.500	tocmai.ro	10.03.2014
11	Timisoara-Sacalaz DN 59A, post Trafo	10,00	80.000	imobiliare.ro	23.01.2014
12	Sacalaz, Gara	2,69	26.000	intessasanpaolobank.ro	20.08.2013
13	Salacaz	8,00	26.800	terenuri-devanzare.ro	28.09.2013

4. Capitolul IV – Evaluarea proprietății

4.1. Procedura de evaluare

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2011, "IVS Cadrul general"). Abordările utilizate în evaluare sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Pentru evaluarea proprietăților, respectând Standardele Internaționale de Evaluare există următoarele abordări:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit.

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care sunt amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) (GME 1 Evaluarea terenurilor – ANEVAR 2012).

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- Comparația directă;
- Extracția de pe piață;
- Alocarea;
- Tehnica reziduală;
- Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
- Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit.

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele Internaționale de Evaluare a fost utilizată metoda comparației directe.

Etapile parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
- Inspecția amplasamentului;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor;
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

Surse de informații:

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare au fost:

- Documentele și planurile tehnice privind proprietatea imobiliară;

- Informații privind istoricul proprietății;
- Publicații de specialitate;
- Agenții imobiliare;
- Baza proprie de date.

4.2. Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2012, "IVS Cadrul general"- cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă, determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

1. Să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
2. Să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
3. Cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibil fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Acest concept reprezintă alternativa optimă selectată din mai multe variante posibile și este baza de plecare în aplicarea abordărilor în evaluare pentru estimarea valorii de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată atât pentru teren în varianta liberă, cât și pentru proprietatea imobiliară existentă.

Cea mai bună utilizare a terenurilor supuse evaluării este de teren constructibil cu destinație industrială și administrativă.

4.3. Evaluarea terenului – metoda comparației directe

Evaluarea terenului se realizează prin metoda comparației directe ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării.

Această metodă se recomandă pentru proprietăți, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă. Analiza prețurilor la

care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

În IVS 230 „Dreptul asupra proprietății imobiliare” - se precizează că în procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- Dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supuse evaluării;
- Localizările respective;
- Calitatea terenului ;
- Utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

În Ghidul Metodologic de Evaluare GME 1 – Evaluarea terenurilor, în afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente: mărimea suprafeței, forma, deschiderea, utilități, topografia, traficul în zonă, priveliștea, calitatea vecinilor, poluarea fonică și a aerului , acces, teren în surplus.

Etapile aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat liber sunt:

- Colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, cu caracteristici cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;
- Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.
- Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, de obicei exprimată ca o valoare singulară (dată de obicei, de prețul unitar la care

corecția brută totală este cea mai mică) sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

În cazul abordării prin comparația de piață se vor utiliza în evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între terenul evaluat și terenurile cu care se face comparația.

S-au selectat oferte de vânzare de terenuri amplasate în zona în care este amplasată proprietatea evaluată, ce s-au utilizat în metoda comparației directe (detaliile privind aceste proprietăți comparabile sunt anexate prezentului raport de evaluare).

Nr. crt.	Zona	Preț (EUR/mp)	Suprafață (mp)	Sursa de informație	Data
1	Sacalaz, zona industrială	6,00	20.000	mercador.ro	11.03.2014
2	Salacaz, fost CAP	12,17	30.000	mercador.ro	11.02.2014
3	Timisoara-Sacalaz DN 59A, post Trafo	10,00	80.000	imobiliare.ro	23.01.2014

4.3.1. Evaluarea terenului în suprafață de 22.053 mp, înscris în CF 3468

Corecțiile avute în vedere sunt:

Corecție pentru negociere. S-au estimat corecții în urma analizei de piață, precum și a discuțiilor purtate cu agenții imobiliari specializați în acest tip de proprietate, pentru vânzătorii hotărâți să vândă într-o perioadă rezonabilă de timp.

Drepturi de proprietate transmise. Prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Generarea venitului potențial este deseori determinată sau limitată de condițiile contractuale existente. În cazul proprietății evaluate, nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, dreptul de proprietate transmis este considerat același.

Condiții de finanțare. Prețul de tranzacționare a unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți identice datorită aranjamentelor financiare diferite (credite la o dobândă avantajoasă, contracte de vânzare-cumpărare în rate, leasing imobiliar). În cazul proprietății evaluate, nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, condițiile de finanțare sunt aceleași.

Condițiile de vânzare. Reflectă motivația cumpărătorului și /sau vânzătorului. Se consideră toate tranzacțiile la piață. În cazul proprietății evaluate, nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, condițiile de vânzare sunt aceleași (negociere liberă).

Condițiile pieței. Țin cont de data tranzacției și de evoluția prețurilor proprietăților imobiliare. Ofertele de vânzare fiind valabile la data evaluării, nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu.

Localizare (Amplasare și Vecinătăți): Ajustările pe motivul amplasării și vecinătăților se fac atunci când caracteristicile proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Ajustările se exprimă de regulă procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o zonă. S-au efectuat corecții negative proprietăților comparabile B și C, pentru amplasare și vecinătăți mai atractive decât proprietatea evaluată.

Caracteristici fizice și tehnice: Fiecare diferență între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și ajustare. Diferențele fizice și tehnice înseamnă diferențe de suprafață, rețea edilitară, tipul drumului de acces.

- ✓ **Suprafață** – Corecțiile pentru suprafața terenurilor au ținut cont de faptul că o suprafață mai mare este mai puțin accesibilă, având o piață mai restrânsă. Astfel s-au efectuat corecții pozitive comparabilei C pentru suprafețe mai mari decât proprietatea evaluată.
- ✓ **Rețeaua edilitară** – Corecțiile au avut în vedere utilitățile disponibile și costurile de racordare sau suplinire a lipsei de utilități. Nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu, proprietățile comparabile fiind similare proprietății evaluate.
- ✓ **Tipul drumului de acces** – Această corecție cuantifică diferența de valoare dată de facilitatea accesului la proprietate. Comparabilele B și C au fost corectate negativ, având deschidere la DN 59A, comparativ cu proprietatea evaluată ce are deschidere la drum comunal.

Regim juridic – Corecția ține cont de atractivitatea terenurilor situate în intravilanul localității, comparativ cu cele situate în extravilanul localității. S-au corectat pozitiv, proprietățile comparabile A și C pentru acest criteriu.

Categorie de folosință (Eficiență) - Corecția ține cont de posibilitățile de utilizare ale terenului și de segmentul căruia i se adresează. Comparabilele B și C au fost corectate negativ pentru acest criteriu, având posibilitate de utilizare mai eficientă decât proprietatea evaluată.

Pentru estimarea valorii unitare a terenului prin metoda comparației directe, s-au efectuat corecții proprietăților comparabile prin analiza pe perechi de date și s-a ales varianta cu suma corecțiilor procentuale în valoare absolută cea mai mică. Valoarea estimată a terenului în suprafață de 22.053 mp este:

$$V_{\text{TEREN 22.053 MP}} = 116.400 \text{ EURO, echivalent a } 522.997 \text{ LEI}$$

4.3.2. Evaluarea terenului în suprafață de 29.970 mp, înscris în CF 3776

Corecțiile avute în vedere sunt:

Corecție pentru negociere. S-au estimat corecții în urma analizei de piață, precum și a discuțiilor purtate cu agenții imobiliari specializați în acest tip de proprietate, pentru vânzătorii hotărâți să vândă într-o perioadă rezonabilă de timp.

Drepturi de proprietate transmise. Prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Generarea venitului potențial este deseori determinată sau limitată

de condițiile contractuale existente. În cazul proprietății evaluate, nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, dreptul de proprietate transmis este considerat același.

Condiții de finanțare. Prețul de tranzacționare a unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți identice datorită aranjamentelor financiare diferite (credite la o dobândă avantajoasă, contracte de vânzare-cumpărare în rate, leasing imobiliar). În cazul proprietății evaluate, nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, condițiile de finanțare sunt aceleași.

Condițiile de vânzare. Reflectă motivația cumpărătorului și /sau vânzătorului. Se consideră toate tranzacțiile la piață. În cazul proprietății evaluate, nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, condițiile de vânzare sunt aceleași (negociere liberă).

Condițiile pieței. Țin cont de data tranzacției și de evoluția prețurilor proprietăților imobiliare. Ofertele de vânzare fiind valabile la data evaluării, nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu.

Localizare (Amplasare și Vecinătăți): Ajustările pe motivul amplasării și vecinătăților se fac atunci când caracteristicile proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Ajustările se exprimă de regulă procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o zonă. *S-au efectuat corecții negative proprietăților comparabile B și C, pentru amplasare și vecinătăți mai atractive decât proprietatea evaluată.*

Caracteristici fizice și tehnice: Fiecare diferență între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și ajustare. Diferențele fizice și tehnice înseamnă diferențe de suprafață, rețea edilitară, tipul drumului de acces.

- ✓ **Suprafață** – Corecțiile pentru suprafața terenurilor au ținut cont de faptul că o suprafață mai mare este mai puțin accesibilă, având o piață mai restrânsă. *Astfel s-au efectuat corecții pozitive comparabilei C pentru suprafețe mai mari decât proprietatea evaluată.*
- ✓ **Rețeaua edilitară** – Corecțiile au avut în vedere utilitățile disponibile și costurile de racordare sau suplینire a lipsei de utilități. *Nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu, proprietățile comparabile fiind similare proprietății evaluate.*
- ✓ **Tipul drumului de acces** – Această corecție cuantifică diferența de valoare dată de facilitatea accesului la proprietate. *Comparabilele B și C au fost corectate negativ, având deschidere la DN 59A, comparativ cu proprietatea evaluată ce are deschidere la drum comunal.*

Regim juridic – Corecția ține cont de atractivitatea terenurilor situate în intravilanul localității, comparativ cu cele situate în extravilanul localității. *S-au corectat pozitiv, proprietățile comparabile A și C pentru acest criteriu.*

Categorie de folosință (Eficiență) - Corecția ține cont de posibilitățile de utilizare ale terenului și de segmentul căruia i se adresează. *Comparabilele B și C au fost corectate negativ pentru acest criteriu, având posibilitate de utilizare mai eficientă decât proprietatea evaluată.*

Pentru estimarea valorii unitare a terenului prin metoda comparației directe, s-au efectuat corecții proprietăților comparabile prin analiza pe perechi de date și s-a ales varianta cu suma corecțiilor procentuale în valoare absolută cea mai mică. Valoarea estimată a terenului în suprafață de 29.970 mp este:

$$V_{\text{TEREN 29.970 MP}} = 158.200 \text{ EURO, echivalent a } 710.808 \text{ LEI}$$

Fișele de evaluare ale terenurilor evaluate prin metoda comparației directe sunt anexate prezentului raport de evaluare.

4.4. Alegerea valorii finale

Pentru a obține o indicație asupra valorii se pot utiliza mai multe abordări sau metode de evaluare, mai ales dacă există date de intrare reale sau observabile insuficiente, pentru ca o singură metodă să conducă la obținerea unei concluzii credibile.

Când se utilizează mai multe abordări și metode, indicațiile asupra valorii obținute trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii.

În concepția standardelor, reconcilierea presupune analiza rezultatelor și informațiilor în baza cărora au fost estimate valorile, respectiv cantitatea și calitatea informațiilor, adecvarea metodei și precizia rezultatelor. În urma acestei analize se propune o valoare care în accepțiunea evaluatorului se bazează pe cele mai multe informații credibile și este metoda cea mai adecvată în funcție de scopul evaluării.

În cadrul procesului de reconciliere, se analizează procesul de evaluare din fiecare abordare utilizată, având în vedere cantitatea informațiilor avute la dispoziție, consistența informațiilor, verificarea informațiilor, tipul proprietății evaluate, scopul evaluării, etc.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii și criterii de analiză a rezultatelor:

- valoarea este predicție, principiu prin care se reexaminează obiectivitatea rezultatelor, iar aceasta reprezintă o previziune realistă a comportamentului forțelor care creează piața;
- valoarea este subiectivă, principiu prin care se enunță că valoarea unei anumite proprietăți poate fi diferită pentru diferiți cumpărători, dar piața este alcătuită din suma acestor decizii subiective;

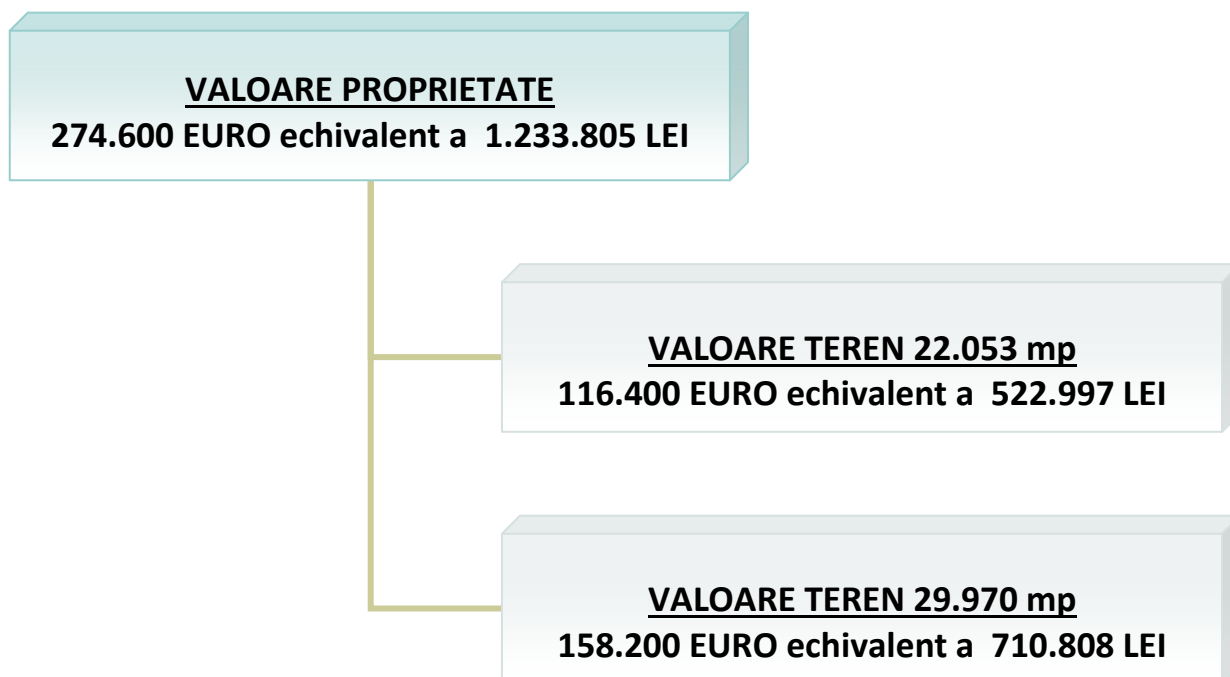
- evaluarea este o comparare, principiu prin care analiza rezultatelor ce duc la estimarea valorii finale trebuie să ia în considerație o mulțime de comparații efectuate în decursul procesului de evaluare;
- orientarea spre piață, principiu prin care evaluarea trebuie să reflecte piața proprietății evaluate.

Criteriile de analiză a rezultatelor sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la concluzii corecte.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, având în vedere informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare și relevanța acestora, și ținând cont de scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, pentru valoarea proprietății vom folosi rezultatul estimat prin metoda comparației directe.

Prin aplicarea metodelor de evaluare agreate de Standardele Internaționale de Evaluare și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a estimat **valoarea de piață** a proprietății imobiliare (**abordarea prin piață**) – rotunjit la euro, la:



La un curs de 1EUR = 4,4931 LEI din Data evaluării: 10.03.2014

Valorile obținute prin evaluare nu includ T.V.A.

Anexe la raportul de evaluare

ANEXA 1

FISA EVALUARE TEREN (22.053 mp)						
Amplasament: Sacalaz, CF 3468						
-Metoda comparatiei directe -						
Constă în analiza pieței terenurilor comparabile, incluzând analiza prețurilor la care au fost înregistrate tranzacții și a elementelor de comparații cu terenuri similare.						
Nr.crt.	Denumirea corecției	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila C	Comparabila D
	Preț ofertă	EURO/mp		6,00	12,17	10,00
	Corecție	%		-20%	-20%	-20%
	Corecție	EURO/mp		-1,20	-2,43	-2,00
	Preț tranzacție	EURO/mp		4,80	9,73	8,00
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corecție	EURO/mp		0	0	0
	Preț corectat	EURO/mp		5	10	8
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	9,73	8,00
3	Condițiile de vânzare		Negociere liberă	Negociere liberă	Negociere liberă	Negociere liberă
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	9,73	8,00
4	Condițiile pieței (Data tranzacției)	z.l.an	10.03.2014	oferta	oferta	oferta
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	9,73	8,00
5	Localizare:					
5.a	Zona amplasamentului		Sacalaz, CF 3468	Sacalaz, zona industrială	Salacaz, fost CAP	Timisoara-Sacalaz DN 59A, post Trafo
	Corecție	%		0%	-10%	-10%
	Corecție	EURO/mp		0,00	-0,97	-0,80
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	8,76	7,20
5.b	Vecinătăți		zona industrială	zona industrială	zona industrială, cale CFR	zona industrială, cale CFR
	Corecție	%		0%	-5%	-5%
	Corecție	EURO/mp		0,00	-0,44	-0,36
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	8,32	6,84
6	Caracteristicile fizice si tehnice:					
6.a	Suprafața	mp	22.053,00	20.000	30.000	80.000
	Corecție	%		0,00%	0,00%	10,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,68
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	8,32	7,52
6.b	Rețeaua edilitară (gaze, apă, canalizare, curent electric)		en electrica in apropiere	Comparabil	Comparabil	Comparabil
	Corecție	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	8,32	7,52
6.c	Tipul drumului de acces		drum comunal neamenajat	comparabil	DN 59A	DN 59A
	Corecție	%		0,00%	-30,00%	-30,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	-2,50	-2,26
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	5,83	5,27
7	Regim juridic		pășune intravilan extins	extravilan	intravilan	extravilan
	Corecție	%		10,00%	0,00%	10,00%
	Corecție	EURO/mp		0,48	0,00	0,53
	Preț corectat	EURO/mp		5,28	5,83	5,79
8	(Eficiență) CMBU		industrial	industrial	industrial, comercial, depozit	industrial, comercial, depozit
	Corecție	%		0,00%	-10,00%	-10,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	-0,58	-0,58
	Preț corectat	EURO/mp		5,28	5,24	5,21
	Suma corecțiilor (în valoare absolută)	EURO/mp		0,5	4,5	5,2
	Suma corecțiilor procentual (în valoare absolută)	%		10%	46%	65%
	Corecția procentuala cea mai mica		10,0%			
	Preț final	EURO/mp LEI/mp	5,28 24			
Se alege varianta cu suma corecțiilor în valoare absolută cea mai mică.						
Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (EURO):						
				116.400		
Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (LEI):						
				522.997		
Data evaluarii: 10.03.2014						
				1EURO=	4,4931	

ANEXA 2

FISA EVALUARE TEREN (29.970mp)						
Amplasament: Sacalaz, CF 3776						
-Metoda comparatiei directe -						
Constă în analiza pieței terenurilor comparabile, incluzând analiza prețurilor la care au fost înregistrate tranzacții și a elementelor de comparații cu terenuri similare.						
Nr.c rt.	Denumirea corecției	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila C	Comparabila D
	Preț ofertă	EURO/mp		6,00	12,17	10,00
	Corecție	%		-20%	-20%	-20%
	Corecție	EURO/mp		-1,20	-2,43	-2,00
	Preț tranzacție	EURO/mp		4,80	9,73	8,00
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corecție	EURO/mp		0	0	0
	Preț corectat	EURO/mp		5	10	8
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	9,73	8,00
3	Condițiile de vânzare		Negociere liberă	Negociere liberă	Negociere liberă	Negociere liberă
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	9,73	8,00
4	Condițiile pieței (Data tranzacției)	z.l.an	10.03.2014	oferta	oferta	oferta
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	9,73	8,00
5	Localizare:					
5.a	Zona amplasamentului		Sacalaz, CF 3776	Sacalaz, zona industrială	Salacaz, fost CAP	Timisoara-Sacalaz DN 59A, post Trafo
	Corecție	%		0%	-10%	-10%
	Corecție	EURO/mp		0,00	-0,97	-0,80
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	8,76	7,20
5.b	Vecinătăți		zona industrială	zona industrială	zona industrială, cale CFR	zona industrială, cale CFR
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	8,76	7,20
6	Caracteristicile fizice si tehnice:					
6.a	Suprafața	mp	29.970,00	20.000	30.000	80.000
	Corecție	%		0,00%	0,00%	10,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,72
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	8,76	7,92
6.b	Rețeaua edilitară (gaze, apă, canalizare, curent electric)		en electrica in apropiere	Comparabil	Comparabil	Comparabil
	Corecție	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	8,76	7,92
6.c	Tipul drumului de acces		drum comunal neamenajat	comparabil	DN 59A	DN 59A
	Corecție	%		0,00%	-30,00%	-30,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	-2,63	-2,38
	Preț corectat	EURO/mp		4,80	6,13	5,54
7	Caracteristici economice		pășune intravilan extins	extravilan	intravilan	extravilan
	Corecție	%		10,00%	0,00%	10,00%
	Corecție	EURO/mp		0,48	0,00	0,55
	Preț corectat	EURO/mp		5,28	6,13	6,10
8	(Eficiență) CMBU		industrial	industrial	industrial, comercial, depozit	industrial, comercial, depozit
	Corecție	%		0,00%	-10,00%	-10,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	-0,61	-0,61
	Preț corectat	EURO/mp		5,28	5,52	5,49
	Suma corecțiilor (în valoare absolută)	EURO/mp		0,5	4,2	5,1
	Suma corecțiilor procentual (în valoare absolută)	%		10%	43%	63%
	Corecția procentuala cea mai mica		10,0%			
	Preț final	EURO/mp LEI/mp	5,28 24			
Se alege varianta cu suma corecțiilor în valoare absolută cea mai mică.						
Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (EURO): 158.200						
Suprafata: 29.970,00 mp X 5,28						
Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (LEI): 710.808						
Data evaluarii: 10.03.2014 1EURO= 4.4931						

ANEXA 3

PROPRIETĂȚI COMPARABILE – OFERTE TEREN

COMPARABILA A

Mercador.ro Contul meu + Adauga anunt nou

Scrie aici ce cauti... 🔍

[Inapoi](#) [Anunturi Timisoara](#) » [Imobiliare Timisoara](#) » [Terenuri Timisoara](#) [Urmatorul anunt](#)

20000 mp zona industriala Sacalaz

📍 Sacalaz | Adaugat La 12:21, 11 Martie 2014, Numar anunt: 23608907

[Trimite](#) [Tweet](#) 0 [G+](#) 0

[Salveaza](#)

Anuntul nu contine fotografii.
[Cere-i vanzatorului sa adauge!](#)

Oferit de: Proprietar	Suprafata: 20 000 m²	Extravilan / intravilan: Extravilan
---------------------------------	---	---

Persoana fizica vand 2 ha. teren in zona industriala din localitatea Sacalaz , la 8 km de Timisoara, apa, canal, curent, 6 euro/mp .

[Inapoi](#) [Urmatorul anunt](#)

Vizualizari: 17

Contacteaza vanzatorul

📞 0731 181 121

6 €
Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

[Trimite mesaj](#)

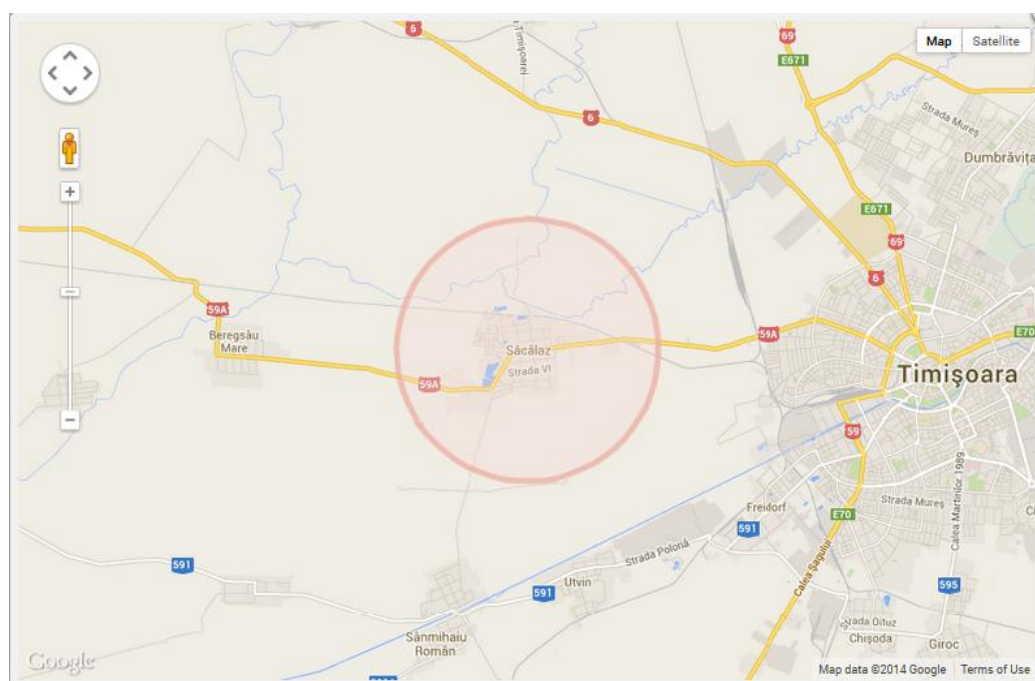
📞 0731 181 121

📍 Sacalaz, judet Timis
[Vezi pe harta](#)

Alin
Pe site din oct 2012

[Salveaza](#)
[Tipareste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)

Rată fixă de la 16 lei pe săptămână.
Solicita un imprumut



COMPARABILA B

Mercador.ro
Contul meu
+ Adauga anunt nou

Q


Inapoi
Anunturi Timisoara » Imobiliare Timisoara » Terenuri Timisoara
Urmatorul anunt

vand teren 30000mp in soseaua timisoara - sacalaz

Timisoara | Adaugat La 16:02, 11 Februarie 2014, Numar anunt: 19242181

Trimite
Tweet 0
+1 0

★
Salveaza



Oferit de:
Proprietar

Suprafata:
30 000 m²

Extravilan / intravilan:
Intravilan

vand teren 30000 mp parcelat sau neparcelat in soseaua Timisoara - Sacalaz chiar la bariera, lipit cu gardul fostului C.A.P ,si linga remat.parcela 573/1.utilitati aproape.

365 000 €

Contacteaza vanzatorul:

✉ Trimite mesaj

☎ 0761681514

📍 Timisoara
[Vezi pe harta](#)

👤 aurelian
Pe site din sep 2011
Anunturile utilizatorului

📄 Salveaza
[Tipareste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)

Rată fixă de la 16 lei pe săptămână.
PROVIDENT

Solicita un imprumut!

COMPARABILA C



[+ Adaugă anunț](#)

[Anunțuri imobiliare](#) > [Terenuri construcții de vânzare](#) > [Terenuri construcții de vânzare în Sacalaz](#)

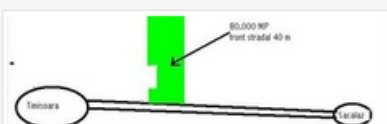
PRETABIL PENTRU COMERT , INDUSTRIE, DEPOZITARE !

Sacalaz

800.000 EUR 10 EUR / mp Preț negociabil - Comision: 1%+TVA

Tip teren: extravilan constructii Suprafață teren: 80.000 mp Front stradal: 40 m

[Prezentare](#) [Imagini](#) [Poziționare pe hartă](#)



scita teren



amplasament in zona

Caracteristici

Suprafață teren:	80.000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	extravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	---	Suprafața construită:	---
Înclinație teren:	---		

Specificații

Modificat la: 23/01/2014

Date agenție/agent

SEDAKO GROUP
www.sedako.ro



Ovidiu Varga
Timisoara, str. Paul Chinezu,
nr.2, etaj 1



Contactează prin telefon

0256.437.192
0722.692.939
Alte telefoane:
0256.437.192
0256.437.196 (fax)

Nu uita să spui agenției că ai văzut oferta X02K130N0 pe Imobiliare.ro

Contactează prin email

Numele tău:

Telefonul tău:

Email-ul tău:

Mesajul tău:

Trimite-mi o copie a mesajului

Trimite

[Urmărește proprietatea](#)

[Trimite unui prieten](#)

[Raportează oferta incorectă](#)

[Tipărește](#)

[Salvează anunț](#)

Utilități

- ▶ Curent
- ▶ Utilități in zona

Alte detalii zonă


- ▶ Amenajare strazi: asfaltate

▶ Alte detalii: Teren situat la sosea, intre timisoara si sacalaz, pe partea stanga cum ne deplasam dinspre Timisoara, in zona postului trafo. Terenul se preteaza pentru activitati comerciale, depozitare, industrie, diverse activitati. Este foarte atractiv datorita bunei amplasari, in apropiere de timisoara si pe drumul care face legatura cu Jimbolia. Informatii: 0723... [vezi tot numărul 0](#).

🌐 <http://www.imobiliare.ro/anunt/X02K130N0>

Date agenție/agent

Ovidiu Varga	SEDAKO GROUP Timisoara, str. Paul Chinezu, nr.2, etaj 1 www.sedako.ro	
--------------	---	--

Ai o întrebare? 

Ultimele intrebari si raspunsuri

Apartamentul este situat la etajul 2, DN.6 ,central,are [Fii primul care răspunde ...](#)

ce motive impiedica aprobarea vanzarii unei case prin prima [Fii primul care răspunde ...](#)

Daca vreau un apartament la programul prima casa trebuie [Fii primul care răspunde ...](#)

accesul spre restul de proprietate se poate face doar prin [Fii primul care răspunde ...](#)

Am gasit un teren prin munti de 1000m2 unde as vrea sa fac mai exista oameni ca alexandru ,stima Pamanteanule uite ca... (acum 2 zile)


[Vezi toate întrebările si răspunsurile date](#)

Scriso întrebarea ta aici pentru a primi cele mai bune răspunsuri

ÎNTREABĂ

Tip teren: extravilan constructii Suprafață teren: 80.000 mp Front stradal: 40 m

Prezentare **Imagini** **Poziționare pe hartă**



© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA