



HOTĂRÂREA NR. 156
din 29.03.2022

privind aprobarea cumpărării imobilului construcție, în suprafață construită la sol de 108 mp, identificată în C.F. nr. 44471 Reșița, nr. cad. 44471-C1, situată în Reșița, str. Mociur, nr. 18, proprietatea privată a Bisericii Penticostale Nr. 5 Reșița, și aprobarea dării în folosință gratuită, pentru o perioadă de 49 de ani, în favoarea Bisericii Penticostale Nr. 5 Reșița, a terenului în suprafață de 300 mp, identificat în C.F. nr. 47272 Reșița, nr. cad. 47272, în vederea reconstruirii lăcașului de cult afectat de investiția: *"Legătura rutieră între artera principală a Reșiței și parcul industrial și zona de regenerare urbană Mociur în vederea extinderii transportului în comun - Faza 1+2"*

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 29.03.2022;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 20344/22.03.2022 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 20345/22.03.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând extrasul C.F. nr. 44471 Reșița, nr. cad. 44471-C1 și extrasul C.F. nr. 47272 Reșița, nr. cad. 47272;

Având în vedere adresa emisă de Municipiul Reșița, nr. 16716/07.03.2022, prin care se aducea la cunoștință Bisericii Penticostale nr. 5 Reșița, faptul că proiectul de utilitate publică privind realizarea de rețele rutiere afectează imobilului pe care aceștia îl dețin în proprietate, precum și răspunsul înregistrat cu același număr, al Bisericii Penticostale nr. 5 Reșița;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 133/07.10.2021, înregistrat la D.A.D.P.P. sub nr. 71679/08.10.2021, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru construcția în suprafață construită la sol de 108 mp, identificată în C.F. nr. 44471 Reșița, nr. cad. 44471-C1, situată administrativ în Municipiul Reșița, str. Mociur, nr. 18, proprietatea privată a Bisericii Penticostale Nr. 5, Reșița;

Luând în considerare prevederile H.C.L. nr. 380/2021 privind aprobarea depunerii Cererii de finanțare și a Devizului general estimativ, pentru obiectivul de investiții: *"Legătura rutieră între artera principală a Reșiței și parcul industrial și zona de regenerare urbană Mociur în vederea extinderii transportului în comun - Faza 1+2"*, în vederea includerii la finanțare în cadrul Programului Național de Investiții *"Anghel Saligny"*;

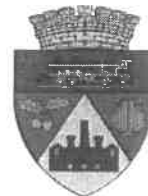
Având în vedere prevederile O.G. nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 14 din O.M.F.P. nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art. 8 alin. (1) și (2) din Legea nr. 489/2006 privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile H.G. nr. 2139/2004 privind aprobarea Catalogului cu clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, cu modificările și completările ulterioare;



Ținând seama de Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Conform prevederilor art. 858-863 și art. 874 - 876 Cod Civil;

În temeiul art. 108 lit. d), art. 129 alin. (2) lit. c) și d), coroborat cu alin. (6) lit. a) și alin. (8) lit. a) și alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1) și alin. (2), art. 199 alin. (1) și alin. (2), art. 243 alin. (1) lit. a), art. 349, art. 350 și art. 351, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește Raportul de evaluare nr. 133/07.10.2021, înregistrat la D.A.D.P.P. sub nr. 71679/08.10.2021, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru construcția (Casa de Rugăciuni) în suprafață construită la sol de 108 mp, identificată în C.F. nr. 44471 Reșița, nr. cad. 44471-C1, situată administrativ în Municipiul Reșița, str. Mociur, nr. 18, proprietatea privată a Bisericii Penticostale Nr. 5, Reșița, ce devine document oficial și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul autorizat Potocean Dorel Vasile, răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare.

Art. 2 – (1) Se aprobă cumpărarea unui imobil, reprezentând construcție (Casa de Rugăciuni), în suprafață construită la sol de 108 mp, identificată în C.F. nr. 44471 Reșița, nr. cad. 44471-C1, situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Mociur, nr. 18, proprietatea privată a Bisericii Penticostale Nr. 5, Reșița, la prețul total de **126.000 euro**, conform Raportului de evaluare nr. 133/07.10.2021, înregistrat la D.A.D.P.P. sub nr. 71679/08.10.2021, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

(2) Prețul prevăzut la alin. (1) va fi achitat în lei, la cursul B.N.R. din ziua efectuării plății.

(3) Imobilul menționat la alin. (1) va avea regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița.

Art. 3 – Se împuternicește Primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 4 – În urma perfectării în formă autentică a transferului de proprietate prevăzut la art. 2, se aprobă scoaterea din funcțiune și casarea imobilului construcție, în suprafață construită la sol de 108 mp, identificată în C.F. nr. 44471 Reșița, nr. cad. 44471-C1, situată administrativ în Municipiul Reșița, str. Mociur, nr. 18, pentru începerea procedurii de demolare și valorificare, în vederea eliberării amplasamentului pentru implementarea proiectului: *"Legătura rutieră între artera principală a Reșiței și parcul industrial și zona de regenerare urbană Mociur în vederea extinderii transportului în comun - Faza 1 +2"*.

Art. 5 – (1) Pentru o perioadă de 6 luni de la transferul dreptului de proprietate al imobilului prevăzut la art. 2, dar nu mai târziu de momentul începerii efective a lucrărilor de demolare a acestuia (Casa de Rugăciuni), se permite accesul enoriașilor în vederea participării la slujbele organizate de Biserica Penticostală Nr. 5, Reșița.

(2) Pe parcursul efectuării lucrărilor de demolare ale lăcașului de cult (Casa de Rugăciuni), se permite Bisericii Penticostale Nr. 5, Reșița, să recupereze din acesta componentele/



elementele specifice ce țin de cult, în vederea utilizării lor ulterioare pentru reconstruirea noului lăcaș de cult, pe terenul ce urmează a fi pus la dispoziție de către Municipiul Reșița, în acest scop.

Art. 6 – Consiliul Local al municipiului Reșița, aprobă radierea dreptului de folosință gratuită, notat în favoarea Bisericii Penticostale Nr. 5 Reșița, asupra terenului în suprafață de 300 mp, identificat în C.F. nr. 44471 Reșița, nr. cad. 44471, în vederea eliberării acestuia de sarcini.

Art. 7 – (1) Consiliul Local al municipiului Reșița, aprobă darea în folosință gratuită, pentru o perioadă de 49 de ani, în favoarea Bisericii Penticostale Nr. 5, Reșița, a terenului în suprafață de 300 mp, identificat în C.F. nr. 47272 Reșița, nr. cad. 47272, în vederea reconstruirii lăcașului de cult prevăzut la art. 2, a cărui demolare a fost necesară în vederea implementării proiectului de utilitate publică locală: *"Legătura rutieră între artera principală a Reșiței și parcul industrial și zona de regenerare urbană Mociur în vederea extinderii transportului în comun - Faza 1 + 2"*.

(2) Titularul dreptului de folosință gratuită va respecta prevederile art. 350 alin. (2) și art. 351 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

(3) Predarea-primirea imobilului prevăzut la aliniatul (1). se va realiza pe bază de proces verbal în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri;

(4) Obligațiile legale specifice privind paza și protecția cad în sarcina titularului dreptului de folosință gratuită asupra imobilului prevăzut la aliniatul (1), după semnarea procesului verbal de predare-primire;

(5) Biserica Penticostală este entitatea care suportă cheltuielile de întreținere a bunului, potrivit destinației sale;

(6) Biserica Penticostală va fi cea care răspunde în condițiile legii pentru toate obligațiile ce decurg din folosința gratuită asupra acestui imobil teren.

Art. 8 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat și Direcția Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane, din cadrul Primăriei Municipiului Reșița.

Art. 9 – Cheltuielile ocazionate de semnarea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare ce revin municipiului Reșița, vor fi suportate din bugetul municipiului Reșița pe anul 2022.

Art. 10 – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art. 11 – Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului – Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Bisericii Penticostale Nr. 5, Reșița.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
QUINT FELICIA



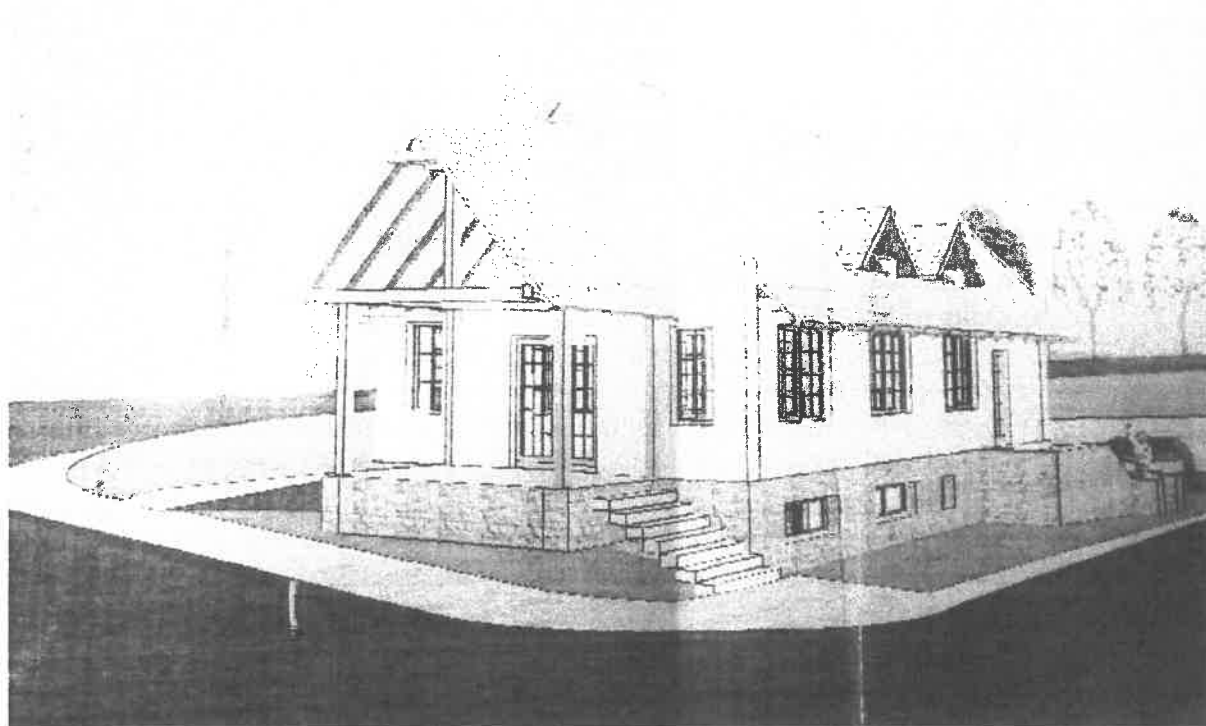
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR DUCIAN CORNEL

ANEXĂ LA HCL NR. 156/29.03.2022

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniul@primariareșita.ro

INTRARE NR. 71679
Ziua 08 Luna 10 Anul 2021

RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară – Casa de rugaciuni –
Biserica Penticostala nr.5 – Resita, Mociur, nr.18,
judetul Caras-Severin



Evaluator:
Ing. Potocean Dorel Vasile
ANEVAR 15514 EI, EBM, EPI, EIF



Nr. : 133/07.10.2021

Solicitare : 71088/07.10.2021

CUPRINS

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUĂRII

- 1.1. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE
- 1.2. OBIECTUL EVALUĂRII. TIPUL PROPRIETĂȚII
- 1.3. SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII
- 1.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 1.5. BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE
- 1.6. DATA ESTIMĂRII VALORII
- 1.7. MONEDA RAPORTULUI
- 1.8. MODALITĂȚI DE PLATĂ
- 1.9. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII
- 1.10. PROCEDURA DE EVALUARE

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII
- 2.2. DESCRIEREA JURIDICA
- 2.3. DATE DESPRE ZONA , ORAS , VECINATATI SI AMPLASRE
- 2.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT
- 2.5. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR
 - 2.5.1. AMPLASAREA PE TEREN
 - 2.5.2. DESCRIEREA TEHNICA A CONSTRUCTIEI
- 2.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE
- 2.7. ISTORIC PRIVIND PIATA IMOBILIARA .
CONSIDERENTE PRIVIND PIATA IMOBILIARA
- 2.8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
 - 2.8.1. ANALIZA PIETEI SPECIFICE
 - 2.8.2. ANALIZA CERERII
 - 2.8.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
 - 2.8.4. ECHILIBRUL PIETEI

CAPITOLUL 3. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI A TERENULUI CONSIDERAT LIBER SI A TERENULUI CONSTRUIT

CAPITOLUL 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 4.1. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PRIN PRIN COSTURI
 - 4.1.1. EVALUAREA COMPLEXULUI SOCIAL CULTURAL

CAPITOLUL 5. REZULTATELE EVALUĂRII. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

- 5.1. REZULTATELE EVALUĂRII
- 5.2. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI
 - 5.2.1. RECONCILIAREA REZULTATELOR
 - 5.2.2. OPINIA EVALUATORULUI

REZUMATUL RAPORTULUI

Proprietatea evaluată:	Casa de Rugaciuni, situata în localitatea Resita, Mociur nr.18, jud. Caras-Severin
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară de tip administrativ si social cultural
Proprietar:	Biserica Penticostala nr.5
Terenul:	Terenul are regimul juridic intravilan, proprietar - Statul Roman cu drept de folosinta intabulat asupra 300 mp, teren, folosinta gratuita pe o durata de 49 ani incepand cu 30.05.2006, Biserica Penticostala Nr.5, Resita
Cea mai bună utilizare:	Teren construit pentru proprietate administrativa
Data construirii:	2005
Destinatarul lucrării lucrării:	Primaria Resita
Data evaluării:	07.10.2021
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piață in vederea compensarii intre proprietarul de teren si proprietarul constructiei.
Condiții limitative:	Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu are sarcini.
Metode de evaluare utilizate:	a) Abordarea prin comparatii - DA b) Abordarea prin costuri - DA c) Abordarea prin venit - NU
Rezultatele evaluării:	Abordarea prin comparatii Teren - 4.500 Eur / 22.267 Lei Abordarea prin costuri imobil- 125.939 Eur / 623.185 Lei Abordarea prin venit - NU
Valoarea recomandată imobil	126.000 Euro , adică 623.500 Lei la cursul de 4,9483 lei / Euro stabilit de BNR la data de 07.10.2021 (Round)

Executantul evaluării: Ing. Potocean Dorel Vasile, evaluator ANEVAR 15514



Certificarea valorii

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate . Valoarea exprimată nu are nici o legatură cu suma încasată pentru executia lucrării și nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu a fost condiționată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte .

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator . În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane .

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare , a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Ing. Potocean Dorel Vasile



CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-au ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt :

Ipoteze :

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune ca dezvoltarea terenului nu va fi una care va pune în valoare sub potențialul dat de avizele de urbanism existente
- Nu am realizat o analiză a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- Presupun că nu există nici un fel de contaminari și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informată de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;



- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor brute și ale veniturilor brute percepute pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea metodei de randament;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- Documentele prezentate (schite) sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestuia și până la data evaluării;
- La inspecția proprietății a fost prezent reprezentantul proprietarului. Cu această ocazie s-a efectuat identificarea și inspecția proprietății, au fost efectuate fotografii și au fost cerute date pentru aprecierea/estimarea stării tehnico-funcționale a clădirii. Granițele proprietății evaluate au fost stabilite pe baza informațiilor furnizate de către proprietar;
- Documentele puse la dispoziție de către proprietar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării, sunt: copie extras CF,



relevee ale construcției, plan de amplasament al proprietății, veridicitatea și exactitatea celor înscrise în aceste documente fiind responsabilitatea proprietarului;

- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar;
- Valorile estimate în prezentul raport cuprind valoarea construcțiilor și valoarea terenului;
- Valorile estimate sunt valabile pentru data întocmirii raportului, prezentată în raport
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate (și/sau unitare) va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit planurile clădirilor și situațiile legate de venituri sau restricții (dacă există).

Analiza făcută de evaluator s-a efectuat pe baza informațiilor culese fără limitări, sau restricționări deosebite din partea proprietarului, toate documentațiile deținute de acesta fiind puse la dispoziția evaluatorului.

1.2. Obiectul evaluării. Tipul proprietății

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip administrativ și social cultural, situată în județul Caras-Severin, localitatea Resita, Mociur, numărul 18..



1.3. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață sau juste** a imobilului din localitatea Resita, Mociur, numărul 18..

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul de 300 mp. situat în localitatea Resita , județul Caras-Severin, se află în proprietatea Statului Roman conform CF nr 44471 Resita, cu drept de FOLOSINTA asupra 300 mp.intabulat pe o perioada de 49 ani incepand cu 30.05.2006, Biserica Penticostala Nr.5 Resita. Cladirea edificata pe acest teren se afla in proprietatea Biserici Penticostale nr.5.

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață sau juste** a proprietății imobiliare, aceasta făcând obiectul Standardului International de Evaluare ”.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

" Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoarea justa este compatibila cu valoarea de piata (dar nu si echivalenta)

1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie 2021. data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (**data evaluării**) este **07.10.2021** iar **data raportului de evaluare este de 07.10.2021.**

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în **lei si euro**. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **1 euro = 4,9483 lei curs BNR din data de 07.10.2021.**



Exprimarea în valută a opiniei finale se consideră adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul veniturilor, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

1.8. Modalități de plată

Valoarea estimată în prezentul raport s-a făcut considerându-se o plată în numerar (cash) sau Banca, achitată integral în momentul semnării contractului. În alte condiții de plată (rate, leasing, etc.) valoarea estimată se modifică.

1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată personal de către evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente, au fost analizate starea fizică și funcțională a imobilului, s-au făcut fotografii ale proprietății supuse evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

1.10. Procedura de evaluare (etape parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus, în conformitate cu Standardele Internaționale.

Evaluarea proprietății a fost făcută pe baza datelor furnizate de beneficiar și a observațiilor făcute în teren de către evaluator. Veridicitatea și corectitudinea datelor furnizate sunt de responsabilitatea beneficiarului.

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparații – DA
- abordarea prin costuri - Da
- abordarea pe bază de venit - NU



În abordarea prin costuri este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al complexului comercial la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul estimat, după scăderea deprecierii clădirii, se adaugă și valoarea estimată a terenului.

În abordarea pe bază de venit se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin prisma rentabilității pe care o reprezintă aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din utilizarea complexului socio-cultural în scopul proiectat. În calculele pentru determinarea valorii se folosește o metodă de capitalizare adecvată și ratele de capitalizare corespunzătoare.

În abordarea prin comparația directă se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate. În cazul de față pe piața imobiliară nu s-au identificat tranzacții pentru proprietăți similare suficiente și în consecință s-au utilizat propunerile de vânzare.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea proprietății imobiliare.

Etapetele parcurse pentru estimarea valorii de piață au fost:

- ◆ Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului actual al proprietății;
- ◆ inspectarea amplasamentului, cu analiza schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare;
- ◆ Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor;
- ◆ Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare;



- ◆ Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii;
- ◆ Determinarea valorii de piață.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

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

- ◆ Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietar;
- ◆ Informații de la Cartea Funciară, Primărie: Serviciul de Arhitectură și Urbanism, Direcția Județeană de Statistică;
- ◆ Agențiile imobiliare din municipiu: agenții imobiliare, publicațiile locale de profil și anunțuri de mică publicitate ale ziarelor locale, precum și anunțuri de publicitate imobiliară prin Internet, participanții pe piața imobiliară, baza de date a evaluatorului, preturi minimale stabilite pentru vânzarea proprietăților
- ◆ Buletine informative ale ANEVAR și IROVAL;
- ◆ Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire-Corneliu Schopu, Ed.IROVAL București -2010
- ◆ Indici de actualizare august 2021-aug.2022 la costurile de reconstrucție și înlocuire –Corneliu Schiopu

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE DE
EVALUARE ANEVAR–
2020

IVS – Cadru general
IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
IVS 103 – Raportarea evaluării
IVS 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietății pentru
garantarea împrumutului
IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
Altele – după caz

ALTE REGLEMENTĂRI

Dacă este cazul



CAPITOLUL 2.PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip social si cultural situata în judetul Caras-Severin , localitatea Resita, Mociur la numarul 18.

2.2. Descrierea juridica

Spatiul administrativ si social cultural situata în jud.Caras-Severin, loc. Resita se află în proprietatea : Biserica Penticostale nr.5 Resita , drept de proprietate asupra terenului inscris in CF 44471 Cad. 3949 Top.259/a/8/b/4/a/1/a/1/a/1/a/1/b/1/a/1/1/a/1/16/c/a Statul Roman cu drept de FOLOSINTA intabulat pe o durata de 49 ani incepand cu 30.05.2006 Biserica Penticostala nr.5 Resita.

Conform declarației proprietarului, a documentelor prezentate, **imobilul este folosit de catre proprietarul imobilului**

2.3. Date despre zona , zona de amplasare , vecinatati si amplasare

Amplasament, vecinătăți și căi de acces

◇ Localizare imobil . Descrierea zonei

- **Proprietatea imobiliară** în cauza este **situată** în municipiul Resita judetul Caras-Severin, localitate de rang II .
- **Proprietatea imobiliara** în cauza este **amplasată** în zona C a localitatii
- **Zona** se constituie într-o zona cu constructii preponderente vechi o parte reabilitate si modernizate. Populatia în zona este stabilă si în majoritate proprietari .
- **Zona** în care este situată proprietatea imobiliară în cauza dispune de următoarele **facilități** :
 - **dotări social** școlare (școla generala, grădinița),
 - apropiere față de **mijloace de transport în comun** : cca. 500m.



autobuz;

- apropiere fata de **unități comerciale mici sau mai mari de tip complexe comerciale in imediata apropiere**;

- amplasare într-o zonă cu circulație scăzută;

- este deservită și asigură clădirii **toate utilitățile** necesare : alimentare apă-canalizare, alimentare energie electrică, gaz.

Localizare , scurta prezentare

Municipiul Resita este situata in sud-vestul tarii. Accesul in localitate este facil si poate fi asigurat pe toate directiile spre Timisoara, Caransebes, Lugoj, Semenic pe drumuri nationale si europene sau pe calea ferata.

Structura si veniturile populatiei afecteaza cel mai mult tranzactiile , aceasta reflectandu-se in valoarea proprietatilor .

2.4 .Informatii despre amplasament

◇ Descrierea terenului

- Terenul pe care este edificat imobilul este **situat** în intravilanul municipiului Resita, în **zona C constructibilă pentru acest tip de imobile**.
- Terenul este în proprietatea Statului Roman
- Forma în plan a terenului este regulată, dreptunghi, plat la nivelul constructiilor si nu este împrejmuit constructia principala avand front direct la strada

Amplasarea construcțiilor în cadrul întregii incinte – în incinta o casa cu regim de inaltime D+P.

Terenul în cauză este **racordat la toate utilitățile tehnico-edilitare** , pozitionate pe teren , beneficiind de tot pachetul de utilitati, alimentare apă , canalizare , energie electrică, gaz.

- **Transportul public** este asigurat de microbuze , autobuze cu statii la cca 500m.
- **Aspectul urbanistic și estetic** al imobilelor vecine este **favorabil**. Locatarii din zona sunt în **majoritate** proprietari ai imobilelor .



- Din discuțiile purtate cu beneficiarii și din informațiile culese, rezulta ca **nu există probleme deosebite de mediu**: nu au fost observați factori poluanți ai solului și subsolului și se presupune ca infestarea terenului în cauza se află în condiții acceptabile, neinfluențând valoarea construcțiilor.
- **Terenul de fundare** este încadrat în categoria "teren normal de fundare", ce se pretează la ridicarea de construcții, fără să necesite măsuri speciale. Terenul nu este traversat de nici un curs de apă sau conducte magistrale, nu necesită lucrări speciale de captare a apei sau deviere de conducte.
- **Gradul seismic** al zonei este cel al județului Caras-Severin: gradul 7
- **Regimul de înălțime constructibil** al zonei este P + 4.
- Proprietatea imobiliară nu are acces feroviar direct, cea mai apropiată linie de cale ferată fiind situată la cca. 0,5 km:

2.5. Descrierea amenajărilor și construcțiilor

2.5.1. Amplasarea Imobilului

Imobilul se află amplasat în zona mediană a localității, zona C.

Accesul în clădire

- **Accesul în clădire** se realizează pe două intrări fără legătură directă între corpurile clădirii

2.5.2. Descrierea tehnică a imobilului

◇ Anul construirii

Construcția Casei de Rugăciuni demarează în anul 1994, iar finalizarea ei se realizează în anul 2005

Regim de înălțime

Regimul de înălțime este :D+P; clădire robustă, fără decorații exterioare, destinată ritualului de cult (100 locuri)

Imobilul este alcătuit conform proiectului din următoarele spații :

- Parter : Sala de rugăciune, holul de intrare din strada principală cu uși de termopan, Sc=115 mp.



- Demisol : hol cu intrare la capatul opus al cladiri si trei incaperi si un grup sanitar cu diverse destinatii $S_c = 110$ mp.
- suprafața desfasurata, $S_d = 225$ mp
- suprafata teren $S_{\text{teren}} = 300$ mp

◇ Structura de rezistență

Obiectivul a fost realizat intr-o structura de diafragme din beton armat longitudinale, in grosimi de ziduri de dimensiune constanta (40 cm.), creind in zona centrala parter, un spatiu pentru desfasurarea ceremoniei de cult, de forma dreptunghiulara. Planseul peste demisol este din beton armat, iar tavanul ca si sarpanta de altfel, din lemn cu acoperis din tabla izolat in interior si placat cu rigips.

Infrastructura

Este realizata din fundatii din beton, pereti din beton.

^ Planșeele sunt, beton

^ Acoperișul este cu sarpanta din lemn si invelitoare din tabla

^ Anvelopa / Compartimentări

Închiderile exterioare sunt executate din ziduri de caramida.

Compartimentările sunt executate din ziduri de caramida

◇ Finisaje imobilului evaluat

Fațade: - tencuiala decorativa

Soclu: tencuiala decorativa.

Tamplărie exterioara (usi,ferestre): din PVC cu termopan; usile de acces PVC cu termopan, ușile de interior PVC.

Pardoseli: - gresie si parchet

Pereți : - tencuieli subtiri și zugrăveli cu vopsea lavabila in toate spatiile

Tavane : - tencuieli subtiri si zugrăveli lavabile.

Instalații funcționale

• Instalații sanitare:

- alimentare apă din retea;



- canalizare la retea
- **Instalații electrice** - alimentare energie electrică de la rețeaua publică de joasă tensiune (iluminat și prize).
- **Instalație de încălzire** – centrala termică pe gaz funcțională de la construcția clădirii.

Datorită exploatării corecte și atenției acordate întreținerii, spațiul se află într-o stare bună, prezentând toate facilitățile unui imobil cu destinație social culturală, amplasamentul, dotările, arhitectura exterioară și interioară și funcționalitatea.

2.6. Date privind impozitele și taxele

Conform Codului Fiscal fiind un lacas de cult nu se percep taxe și impozite.

2.7. Istoric piața imobiliară . Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta



pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;

e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

2.8. Analiza pieței imobiliare

2.8.1. Analiza pieței specifice

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața imobilelor administrative și social culturale de dimensiuni medii. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a orașului, populația și forța de muncă, venituri ale populației, tendințe ale ultimei perioade, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piața din județul Caras - Severin a cunoscut în ultimii ani un trend drescrescător, doar în ultimul an simținduse o creștere, dacă până în 2007 tranzacțiile au fost mai numeroase pe toate tipurile de piețe imobiliare, existând o tendință de apropiere între cerere și oferta, în 2008-2019, decalajul s-a marit în favoarea cererii, oferta fiind mare, cererea redusă din cauza puterii reduse de cumpărare. Tendința cumpărătorilor a fost spre investiții mici și medii aflate în zonele urbane. Proprietățile de acest tip se tranzacționează destul de rar datorită prețurilor mai ridicate și mai mult în condiții diferite de piață. Prețurile terenurilor s-



au redus si cu 40% avand in vedere ca s-a redus si posibilitatea executiei unor constructii noi , pe motiv financiar . Un motiv al scaderii preturilor terenurilor este si reducerea elementului de speculatie . Segmentul de cumparatori prefera in aceste conditii sa execute de nou un asemenea imobil. Aceasta scadere vertiginoasa a pietei imobiliare s-a produs si pe baza conjuncturii economice si politice actuale . In acest moment existand o tendinta de crestere din partea cererii si o tendinta de stagnare din partea ofertei .

2.8.2. Analiza cererii

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

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

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este scăzută, fapt ce conduce la un nivel scăzut al tranzacțiilor comparativ cu alte zone din România.

Un segment important al cererii îl reprezintă societatile comerciale care își manifestă dorința de a achiziționa astfel de proprietăți si care indeplinesc conditiile de angajare credit precum si societatile mici si mijlocii care doresc sa desfasoare o activitate aducatoare de profit.

2.8.3 Analiza ofertei competitive

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. 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.



Imobilele rezidentiale noi, construite în ultimii ani sunt din punct de vedere constructiv de o calitate superioară față de situația fondului existent.

Pe termen mediu este de așteptat ca nivelul ofertei să crească având în vedere că:

- Interesul participanților la piața imobiliară pentru acest tip de proprietate exista
- Proprietarii care au construit cu credite bancare au sperat la o stabilitate economica pentru rambursarea datoriilor , iar in situatia actuala inearca sa obtina lichiditati din vanzarea proprietatilor .

Oferta pentru acest tip de proprietate, se manifestă si din partea celor ce dețin astfel de proprietăți și vor să renunțe la ele, fie prin lichidarea unor societati, fie dintr-un prost management nu mai sunt rentabile sau nu își mai permit să le întrețină.

Având în vedere proprietatea imobiliară evaluată, au fost luate în considerare proprietăți imobiliare comparabile din punct de vedere al destinației și al localizării, iar pentru studiul ofertei competitive au fost analizați diverși factori, cum ar fi: tipul și aria proprietății, caracteristicile, costurile de construire, condițiile de finanțare.

2.8.4 Echilibrul pieței

În prezent punctul de echilibru al pieței pentru asemenea imobile nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumparatorilor, oferta generală depășind cererea .

Se preconizeaza ca tendință de crestere a valorilor proprietatilor de orice tip datorita conjuncturii economice actuale.

Cap. 3 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI A TERENULUI CONSIDERAT LIBER SI A TERENULUI CONSTRUIT

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – **“cea mai bună utilizare”**, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.



Când scopul unei evaluări este estimarea **valorii de piață**, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită astfel :

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Analiza celei mai bune utilizări se face atât pe terenul liber cât și pentru proprietatea imobiliară existentă (teren plus construcția de pe el) pentru care trebuie să se justifice și explice concluziile fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

A. Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului liber

Datorită faptului că edificiul analizat se găsește într-o stare bună iar costurile cu demolarea acestuia ar fi ridicate dar terenul aferent imobilului are alt proprietar se pune problema reconcilierii, a rezolvării acestei situații după aceea a analizării celei mai bune utilizări.

CAPITOLUL 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparații pentru teren
- abordarea prin costuri



4.1.Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri poate fi aplicată când utilizarea metodei comparației directe este limitată (piața imobiliară nu este activă) sau când proprietatea nu este destinată realizării de venituri (locuințe ocupate de proprietari, sau imobile cu destinații speciale ca în cazul de față).

Prin aplicarea **abordării prin costuri** se estimează costul de a construi o reproducere a proprietății de evaluat din care se scade deprecierea construcției estimată la data evaluării.

Pentru a ajunge la valoarea estimată prin metoda costurilor, trebuie parcurse următoarele **etape** :

- **estimarea valorii terenului – se va evalua terenul fiind proprietatea societății;**
- **estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a spațiului la data evaluării;**
- **estimarea deprecierei spațiului;**
- **scăderea deprecierei cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;**
- **adăugarea valorii terenului – se va evalua terenul .**

Evaluarea terenului

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări sau oferte comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanța valorică pentru loturi similare.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă, în măsura în care există amplasamente similare.



Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemanările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție

Procesul de comparare ia în considerare asemanările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile respectiv ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Caracteristici tehnice și de piață ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>V_{uct1...n}</i> și <i>V_{uct}</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parțial, închiriat, proprietate în cotă indiviză ș.a.)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune tuistică de interes național/local ...) și județul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	intravilan; Resita-Valea Terovei	diverse	intravilan; Resita-Valea Terovei
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul de evaluat.	5750	dimensiuni diverse	4846
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata



6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare adiacente	curent electric, apa, canalizare adiacente	curent electric, apa, canalizare adiacente
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzacții Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	14,00 1 14,000 romimo.ro / mai.2021	15,00 1 15,000 romimo.ro / mai.2021	15,50 1 15,500 publi24.ro / mai.2021

Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt.	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		14	15	16
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		romimo.ro / mai.2021	romimo.ro / mai.2021	publi24.ro / mai.2021
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		14,00	15,00	15,50
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita - Mociur	intravilan; Resita- Valea Terovei	diverse	intravilan; Resita- Valea Terovei
	corectie procentuala		10%	0%	0%
	corectie bruta		1,40	0,00	0,00
	Pret corectat		15,40	15,00	15,50
3	Suprafata terenului [mp]	37.353,00	5750	dimensiuni diverse	4846
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		15,40	15,00	15,50

4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala	0%	0%	0%	0%
	corectie bruta	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	15,40	15,00	15,50	
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apă, canal, gaz in apropiere	curent electric, apă, canalizare adiacente	curent electric, apă, canalizare adiacente	curent electric, apă, canalizare adiacente
	corectie procentuala	0%	0%	0%	0%
	corectie bruta	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	15,40	15,00	15,50	
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala	0%	0%	0%	0%
	corectie bruta	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	15,40	15,00	15,50	
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor		15,40	15,00	15,50	
Total corectii brute absolute (EUR/mp)		1,40	0,00	0,00	
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=		15,00	EUR/ mp		

In consecinta valoarea terenului de 300 mp. la un pret de 15 EUR/mp. este :

V teren=4.500 EUR respectiv 22.267 LEI



4.1.1 Evaluarea construcțiilor

Esența acestei metode constă în estimarea valorii de nou a spațiului social cultural din care se deduce deprecierea cumulată.

Stabilirea valorii pensiunii urmărește stabilirea *costului de reconstrucție* sau a *costului de înlocuire*.

Costul de reconstrucție este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate, manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Se cunosc trei metode de estimare a costului:

- metoda comparațiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.

Estimarea deprecierei cumulate— deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare față de costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Metodele de estimare a deprecierei sunt:

- metoda duratei de viață economică;
- metoda modificată a duratei de viață economică;
- metoda segregării;
- metoda comparației.



Determinarea valorii de înlocuire

Valoarea construcției determinată prin această metodă este prezentată în fișa de calcul anexată.

ABORDAREA PRIN COST							
Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:							
1. Cataloge "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădiri rezidențiale -							
2. Indici de actualizare aug.2021-iul.2022 pentru cataloge "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București							
Denumire obiectiv:		Casa/vila cu teren		An construire	2005		
Adresă obiectiv:		Resita ,		Subgrupa clădire			
Localitate:	Județ / Sector:	Mociur, 18		Structură	caramida	beton	
		RESITA				cadre	
Data evaluării:		44.476,0		Mediu de folosință	normal		
Suprafața construită		Sc (mp) =	110,0	Grad seismic loc.	VII		
Suprafața utilă		ESTIMATA		Regim înălțime	D+P		
Suprafața desfășurată construită		Su (mp) =		Înălțime interioară (m)	2,00	parter	4,5
Sdc (mp) =		225,0					
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport D	Coef. corecție manoperă E	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	1,000	1,000	F=CxDxE
Infrastructură / Structură							
1	FSUBSTOT	110,0	2.021,1	222.321,0	1,000	1,000	222.321,0
2	7ZIDBCA35PFS	115,0	967,0	111.205,0	1,600	1,000	177.928,0
	Total						400.249,0
Finisaj interior / exterior							
1	FOBPFS	225,0	1.771,1	398.497,5	1,000	1,000	398.497,5
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						398.497,5
Instalații electrice							
1	ELINGR	225,0	150,0	33.750,0	1,000	1,000	33.750,0
	Total						33.750,0
Instalații sanitare							
1	DUSLAWC	1,0	4.968,1	4.968,1	1,000	1,000	4.968,1
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total	1					4.968,1
Instalații de încălzire și ventilație							
1	INCELFS	225,0	219,6	49.410,0	1,000	1,000	49.410,0
	Total						49.410,0
Înveliuri							
1	INVTZ	115,0	383,9	44.148,5	1,000	1,000	44.148,5
	Total						44.148,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							931.023,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							4.137,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							782.372,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							3.337,0



Estimarea deprecierei construcției

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metoda se analizează separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica și apoi se totalizează o suma globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- ⇒ uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ⇒ neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- ⇒ depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

În cazul de față a fost determinată doar deprecierea datorată **uzurii fizice**, celelalte fiind considerate nule.



STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizica: 17,0% 567

***Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"**

Grupa constructii: 1 Cladiri

Subgrupa: 1.6 Constructii de locuinte si social-culturale

Cod clasificare: 1.6.1.a

Structura: caramida

Mediu de folosinta: normal

Stare tehnica: buna

Vechime clădire de evaluat (ani) 16

Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18)

	varsta (ani)	uzura (%)
minim	15	16%
maxim	20	21%

Grad uzura calculat (%) 17,0%

Depreciere functionala: 0% 0

Depreciere totala: 567

VALOAREA CLADIRE

LEI/mp 2.770

LEI 623.185

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
clădire initiala	225,0	2005	16	16,00
modernizare 1 -	0,0	0		-
modernizare 2 -	0,0	0		-
Total	225,0	Varsta efectiva		16,00

Estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară în cauză, prin metoda costului de inlocuire aplicata la clădire este de:

$$V = 623.185 \text{ Lei} / 125939 \text{ €}$$



CAP. 5. REZULTATELE EVALUĂRII . RECONCILIAREA REZULTATELOR . OPINIA EVALUATORULUI.

5.1.Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori rotunjite :

Specificație	Abordarea prin cost Imobil	Abordarea prin venit	Abordarea prin comparația vânzărilor Teren
Estimare valoare Euro	125.939	NU	4.500
Estimare valoare Lei	623.185	NU	22.267

5.2. Reconcilierea rezultatelor.Opinia evaluatorului

5.2.1. Reconcilierea rezultatelor

Abordarea prin costuri a dus la obținerea unei valori a costului de înlocuire al imobilului, din care s-au scăzut deprecierile, s-a bazat pe metoda costurilor de reconstrucție – costuri de înlocuire. Având în vedere că imobilul este o construcție social culturală cu destinație mai deosebită, tranzacționarea construcțiilor de acest gen facându-se extrem de rar sau deloc am concluzionat că această abordare este cea mai potrivită pentru alegerea opiniei finale.

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă. În acest caz, se consideră că datorită datelor avute la dispoziție, valoarea rezultată este *cea mai adecvată* pentru estimarea valorii de piață pentru terenului evaluat.

În concluzie pentru alegerea valorii finale s-a optat pentru valoarea obținută prin abordarea comparațiilor de piață pentru teren și pentru construcție s-a optat pentru abordarea prin costuri.



5.2.2. Opinia evaluatorului

Avand în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin comparații pentru teren și abordarea prin costuri pentru clădire. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare este în **opinia evaluatorului de:**

125.939 EUR echivalent 623.185 LEI

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției etc.)
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Piesele desenate anexate și suprafețele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu ne asumăm nici o răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea intabulării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport.
- Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate, diferențe nesemnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;
- Valoarea proprietății nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține T.V.A.



Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Resita,

07.10.2021

Intocmit,

POTOCEAN DOREL VASILE

ANEVAR 15514



CAP. 6 ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

1. Extras de carte funciara
2. Plan de situatie ; Planuri cladire
3. Fotografii

1. EXTRAS DE CARTE FUNCARA

IASPI
IANP

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
pentru
INFORMARE

A. Partea I-a

Nr. dosar	Data	Locul
15.10.1994	15.10.1994	15.10.1994
15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994		

B. Partea II-a

Nr. dosar	Data	Locul
15.10.1994	15.10.1994	15.10.1994
15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994		

C. Partea III-a

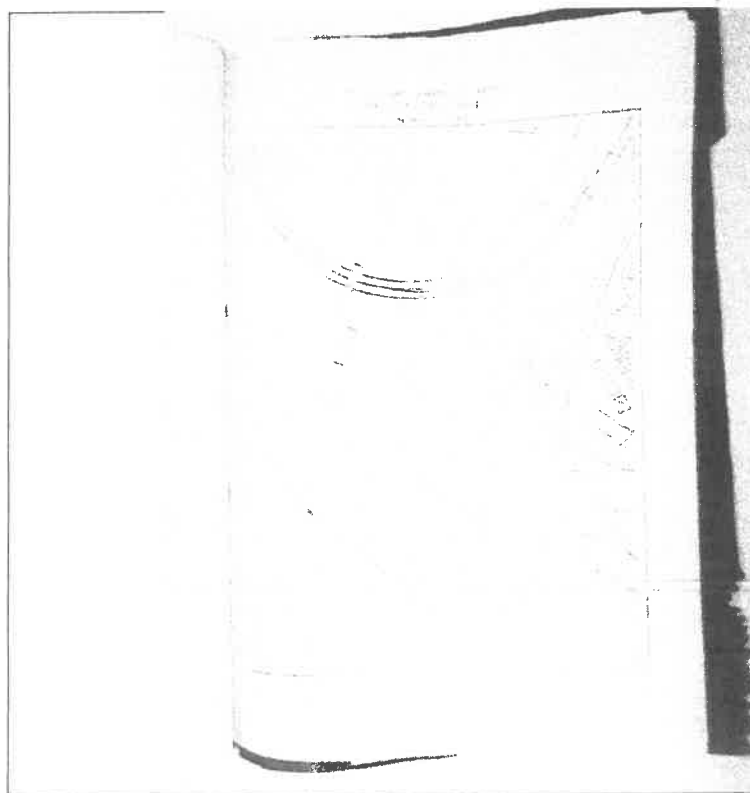
Nr. dosar	Data	Locul
15.10.1994	15.10.1994	15.10.1994
15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994		

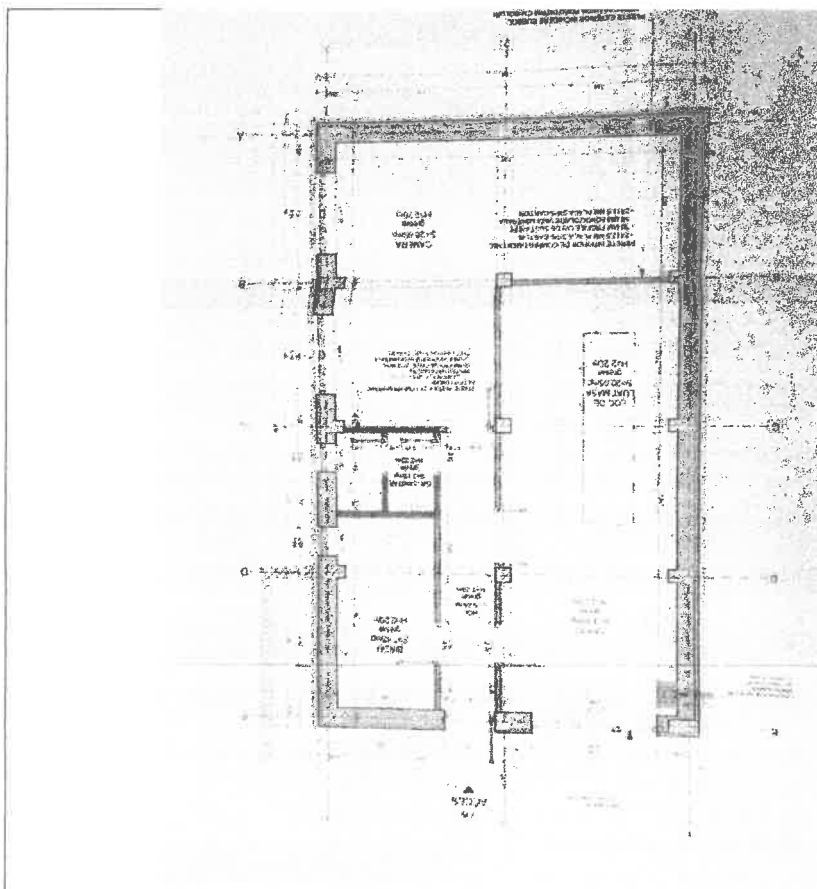
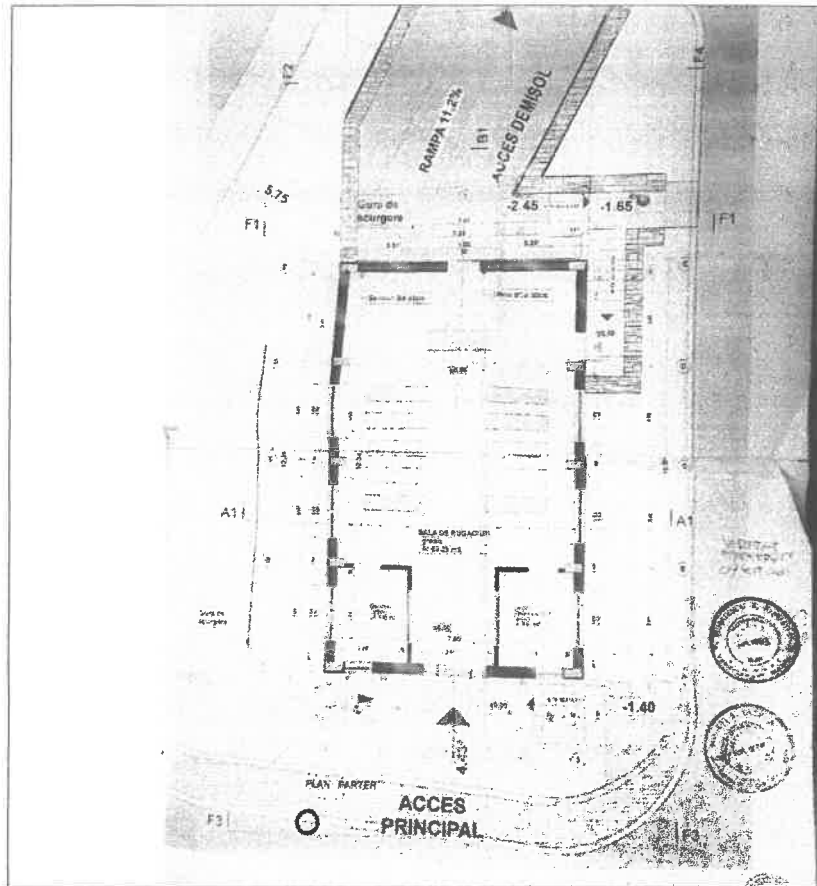
15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994
 15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994

DIPO
DIPO
DIPO

15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994
 15.10.1994 15.10.1994 15.10.1994

2. PLAN DE SITUATIE, PLANURI CLADIRE





3. FOTOGRAFII





PRESEDINTE DE SEDINTA
 QUINT FELICIA

ROMANIA
 JUDEATA DE GALATI
 CONSILIUL LOCAL
 COMUNA DE CALUGARASI

CONTRASEMNEAZA
 SECRETAR GENERAL,
 DOMINIC RIVAN CORNEA