

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 240
DIN 24.06.2019

prin care Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de necesitatea punerii în aplicare a prevederilor HCL nr. 408/2018 și aprobă rezilierea prin acordul părților a Contractului de concesiune nr. 11694/08.10.2007 încheiat între Consiliul Local al municipiului Reșița și S.C. TERFĂLOAGĂ TIBI & MARIANA S.R.L., în condițiile achiziției de către municipiul Reșița a imobilului construcție, proprietate extratabulară a TERFĂLOAGĂ TIBI & MARIANA S.R.L., amplasat pe suprafața de teren de 63 mp, identificată în CF nr. 31639 Reșița, nr. CF vechi 14469 UAT Reșița, nr. Cad: 5583, nr. top: R 201/o/17/2, respectiv aprobă concesiune fără licitație publică a unui spațiu de aproximativ 100 mp

Consiliul Local al municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din data de 24.06.2019;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Reșița și raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Ținând cont de prevederile HCL 408/26.11.2018 privind aprobarea proiectului și a cheltuielilor legate de: Proiect complex de revitalizare a zonei centrale a municipiului Reșița, Componenta 1.2 Amenajare piste de biciclete și alei pietonale pe străzile de legătură dintre arterele majore de circulație: Bulevardul Revoluției din Decembrie și Bulevardul AI Cuza;

Văzând declarația notarială a domnului TERFĂLOAGĂ TIBERIUS, autenticată prin încheierea de autentificare nr. 2909/19.06.2019 de către notarul public NEAMȚU CORNELIA;

Cunoscând prevederile HCL nr. 79/25.03.2008;

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Reșița nr. 21/31.01.2019 “ privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație publică/fără licitație publică a imobilelor proprietatea municipiului, constituirea comisiei de soluționare a contestațiilor, precum și aprobarea regulamentului de funcționare” cu modificările și completările ulterioare.

Tinând seama de prevederile Ordonanței Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Văzând prevederile din Legea nr. 50/ 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b), art. 45 alin.(3), art. 49, art. 115 alin. 1 lit. b), alin. (3) și alin.(6), precum și art. 123 alin. (1), alin. (2) ale Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de necesitatea punerii în aplicare a prevederilor HCL nr. 408/2018 și aprobă rezilierea prin acordul părților a Contractului de concesiune nr. 11694/08.10.2007 încheiat între Consiliul Local al municipiului Reșița și S.C. TERFĂLOAGĂ TIBI & MARIANA S.R.L., în condițiile achiziției de către municipiul Reșița a imobilului construcție, proprietate extratabulară a TERFĂLOAGĂ TIBI & MARIANA S.R.L., amplasat pe suprafața de teren de 63 mp, identificată în CF nr. 31639 Reșița, nr. CF vechi 14469 UAT Reșița, nr. Cad: 5583, nr. top: R 201/o/17/2.

Art.2 – Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de necesitatea strămutării SC TERFĂLOAGĂ TIBI & MARIANA S.R.L. din imobilul și de pe amplasamentul menționat la art. 1 ca urmare a implementării proiectului aprobat prin HCL nr. 408/2018 finanțat din fonduri europene .

Art.3 – Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat LĂUTAȘ OVIDIU și aprobă achiziția imobilului CONSTRUCȚIE, proprietate extratabulară a SC TERFĂLOAGĂ TIBI & MARIANA S.R.L., amplasat pe suprafața de teren de 63 mp, identificată în CF nr. 31639 Reșița, nr. CF vechi 14469 UAT Reșița, nr. Cad: 5583, nr. top: R 201/o/17/2, teren ce a făcut obiectul contractului de concesiune prevăzut la art. 1, la **prețul de 59.239 lei**, conform acestui raport de evaluare.

Art. 4 - Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de prevederile art. 2 aprobă concesionarea fără licitație publică concesionarea a unui spațiu de aproximativ 100 mp în Complexul Comercial Reșița Sud către S.C. TERFĂLOAGĂ TIBI & MARIANA S.R.L.

Art.5 – Consiliul Local al municipiului Reșița împuternicește comisia constituită prin H.C.L. nr. 21/2019 în vederea încheierii contractului de concesiune cu S.C. TERFĂLOAGĂ TIBI & MARIANA S.R.L., a unui spațiu de **aproximativ 100 mp** în Complexul Comercial Reșița Sud, după ce construcția acestui spațiu va fi finalizată.

Art. 6 – Prețul concesiunii fără licitație va fi stabilit în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 79/25.03.2008, la momentul finalizării construcției spațiului comercial din Complexul Comercial Reșița Sud.

Art. 7– Cheltuielile aferente operațiunilor prevăzute la art.3 precum și operarea acestora în Cartea Funciară vor fi suportate conform legii de către municipiul Reșița și SC TERFĂLOAGĂ TIBI & MARIANA S.R.L., pentru obligațiile financiare ce îi revin acesteia.

Art. 8. – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art.9.– Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”.

Art. 10. – Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului județului Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița;
- Direcției Urbanism;
- SC TERFĂLOAGĂ TIBI & MARIANA S.R.L

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL



RAPORT DE EVALUARE PENTRU IMPOZITARE

Estimarea valorii impozabile a cladirilor detinute de
catre SC TERFALOAGA TIBI&MARIANA S.R.L la 31
decembrie 2018

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si utilizatorului

1. Sinteza evaluarii

Client / contribuabil	SC TERFALOAGA TIBI&MARIANA S.R.L								
CUI/CNP	18382973								
Tip contribuabil	Persoana juridica								
Utilizator desemnat (UAT)	Resita								
Judet	Caras-Severin								
Localitate	Oravita								
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR	Lautas Ovidiu, Evaluator Autorizat EPI, Legitimatie 17768								
Nr. raport	12								
Data raportului	27.03.2019								
Data inspectiei	25.03.2019								
Data evaluarii	31.12.2018								
Curs de schimb valutar	4,6639 lei / euro								
Scopul evaluarii	Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea contribuabilului, in scopul estimarii valorii impozabile a cladirilor aflate in proprietatea acestuia si este interzisa utilizarea raportului de evaluare integral sau in parte, pentru orice alt scop. In consecinta, in mod expres, este interzisa utilizarea valorii impozabile rezultate in urma aplicarii GEV 500 „Determinarea valorii impozabile a cladirilor” in scopul raportarii financiare, garantarii imprumutului, vanzarii sau oricarui alt scop cu exceptia impozitarii cladirii de catre Autoritatea Locala pe raza careia contribuabilul are obligatia legala a achitarii impozitului pe cladiri.								
Identificarea cladirilor supuse evaluarii	Obiectul evaluarii pentru impozitare se refera exclusiv la cladirile cladirea prezentate in Anexa 1 „ Declaratia contribuabilului privind cladirile supuse evaluarii pentru impozitare” , aflate in proprietate clientului/contribuabilului.								
Lista cladiri conform Anexa 1 „Declaratia contribuabilului privind cladirile supuse evaluarii pentru impozitare”	Nr. crt.	Denumire cladire	An P+P	R/N/M	Judet	Localitate	Adresa	Incadrare In zona de localitati*	Rangul localitatii
	1	Cladire parter utilizata ca spatiu comercial	2010	N	CS	Resita	Resita, Str. Nicolae Titulescu, FN. Caras-Severin		
Categoria de utilizare conform Anexa 1	nerezidential								
Nr. unic recipisa BIF	BIF_17768_20190327_090787724								

REZULTATELE EVALUARII

Rezultate evaluare							
Ref. Anexa	Denumire	Categorie de utilizare R / N / M	Localitate	Adresa	Numar cadastral Distinct Da/ Nu	Valoare impozabila	
						R Lei	N Lei
1	Cadire parter utilizata ca spatiu comercial	N	Resita	Resita, Str. Nicolae Titulescu, FN, Caras-Severin			59.239
Total						-	59.239

Lautas Ovidiu
Membru titular ANEVAR



[Handwritten signature]

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul și concluziile evaluarii numai fata de clientul și utilizatorul lucrarii și certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevarate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele și conditiile limitative prezentate și reprezinta analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și impartiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de partile implicate;
- ✓ Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- ✓ Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- ✓ Detin cunoștințele și experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ✓ Nu mi-a fost oferita asistenta profesionala semnificativa;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România).
- ✓ La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Lautas Ovidiu
Evaluator Autorizat EPI



Cuprins

1. Sinteza evaluarii	2
Certificarea evaluatorului	4
2. Termenii de referinta ai evaluarii	6
Obiectul evaluarii.....	6
Adresa proprietatii.....	6
Cod Postal.....	6
Scopul evaluarii.....	6
Client.....	6
Utilizator desemnat raport	6
Proprietar.....	6
Drepturi de proprietate evaluate	6
Baza de evaluare.....	6
Tipul valorii estimate	6
Data evaluarii.....	7
Inspectia cladirilor.....	7
Moneda in care se exprima valoarea estimata	7
Modalitati de plata	7
Conformitatea evaluarii cu SEV	7
Procedura de evaluare.....	8
Natura si sursa informatiilor	8
Responsabilitatea fata de terti	8
Ipoteze	9
Ipoteze speciale	10
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
3. Prezentarea datelor	11
Identificarea cladirilor evaluate.....	11
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	11
Descrierea amenajarilor si cladirilor	12
4. Evaluarea pentru impozitare	13
Abordarea prin piata.....	13
Abordare prin venit.....	14
Abordarea prin cost.....	15
5. Concluzii.....	16
6. Anexe	17

2. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii	Cladirea/cladirile prezentate in Anexa 1 - "Declaratia contribuabilului privind cladirile supuse evaluarii pentru impozitare".
Adresa proprietatii	Resita – Str. Nicolae Titulescu, FN, Caras-Severin
Cod Postal	320085
Scopul evaluarii	Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea contribuabilului, in scopul estimarii valorii impozabile a cladirilor aflate in proprietatea acestuia si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop. In consecinta, in mod expres, este interzisa utilizarea valorii impozabile rezultate in urma aplicarii GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a cladirilor" in scopul raportarii financiare, garantarii imprumutului, vanzarii sau oricarui alt scop cu exceptia impozitarii cladirii de catre Autoritatea Locala pe raza careia contribuabilul are obligatia legala a achitarii impozitului pe cladiri.
Client	SC TERFALOAGA TIBI&MARIANA S.R.L
Utilizator desemnat raport	UAT Resita
Proprietar	SC TERFALOAGA TIBI&MARIANA S.R.L
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra cladirii analizate, detinut de catre SC TERFALOAGA TIBI&MARIANA S.R.L in baza documentelor avute la dispozitie si anexate la raport. Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in Cartea Funciara dupa cum urmeaza: - SC TERFAELOAGA TIBI&MARIANA S.R.L – Conform Extrasului de CF nr 31639 - Resita, cu nr. Cad. 5583 nr. Top R201/o/17/2 si nr. cerere 7899/10.03.2016 (nu s-a pus la dispozitie extras CF actualizat)
Baza de evaluare.	Având in vedere scopul si utilizarea evaluarii, s-au avut in vedere
Tipul valorii estimate	recomandarile Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 - GEV 500 <i>Determinarea valorii impozabile a unei cladiri.</i> GEV 500, pct. 4: Valoarea impozabila este un tip al valorii estimat in scopul impozitarii cladirilor nerezidentiale detinute de persoane fizice sau juridice si a cladirilor rezidentiale detinute de persoane juridice.

GEV 500, pct. 5: Valoarea impozabila nu reprezinta „valoarea de piata” sau „valoarea justa” definite ca tipuri ale valorii in standardele de evaluare in vigoare, respectiv in legislatia romana privind reglementarile contabile conforme cu directivele europene sau alte reglementari contabile specifice si in Standardele Internationale de Audit.

GEV 500, pct. 6: Valoarea impozabila nu se inregistreaza in situatiile financiare ale contribuabililor.

GEV 500, pct. 10: Verificarea evaluarii pentru impozitare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 Verificarea evaluarii, numai de catre un evaluator autorizat având ca specializare verificarea evaluarii (VE), dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 31.12.2018, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna Martie 2019. **Data evaluarii este 31.12.2018.**

Inspectia cladirilor

Inspectia a fost efectuata in data de 25.03.2019, de catre evaluator autorizat Lautas Ovidiu legitimatie nr. 17768 in prezenta proprietarului.

Moneda in care se exprima valoarea estimata

Opinia finala a valorii impozabile este prezentata in LEI. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluarii (31.12.2018) este cel afișat de BNR, și anume 4,6639 lei/EUR.

Modalitati de plata

Nu este cazul.

Conformitatea evaluarii cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 si cu ipotezele, respectiv ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport. Valoarea impozabila a cladirii a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – *Cadrul general*
- ✓ SEV 101 – *Termenii de referinta ai evaluarii*
- ✓ SEV 102 – *Implementare*
- ✓ SEV 103 – *Raportare*
- ✓ SEV 104 – *Tipuri ale valorii*
- ✓ SEV 400 – *Verificarea evaluarii*
- ✓ GEV 500 – *Determinarea valorii impozabile a unei cladiri*

Procedura de evaluare	Etapele parcurse pentru determinarea valorii impozabile au fost: ✓ Completarea „Anexei 1 – Declaratie contribuabil” de catre proprietarul cladirii; ✓ Stabilirea termenilor de referinta ai evaluarii; ✓ Inspectia Cladirii/cladirilor prezentate in Anexa 1; ✓ stabilirea ipotezelor si a ipotezelor speciale care au stat la baza procesului de evaluare; ✓ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii; ✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii impozabile si fundamentarea opiniei evaluatorului.
Natura si sursa informatiilor	Documentele puse la dispozitie de catre proprietarul imobilului, respectiv: ✓ Anexa 1 – Declaratia contribuabilului privind cladirile supuse evaluarii pentru impozitare; ✓ - Contract de concesiune Nr. 11694/08.10.2007 ✓ - Extras de CF nr 31639 - Resita, cu nr. Cad. 5583 nr. Top R201/o/17/2 si nr. cerere 7899/10.03.2016 ✓ Autorizatie de Construire nr. 168/02.07.2008 ✓ Certificat de inregistrare Alte Informatiile puse la dispozitie de catre client/ contribuabil: ✓ Informatii despre anul punerii in functiune pentru cladire; ✓ Categoria de utilizare a cladirii (N) ✓ Chestionar – Informatii suplimentare cladire (suprafete cladire, extinderi modernizari, reparatii capitale, curente etc); Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv ✓ Codul Fiscal și normele de aplicare; ✓ Cataloage de cost (IROVAL, MATRIX ROM) ✓ STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2018; ✓ GEV 500 –Determinarea valorii impozabile a cladirilor; ✓ Publicatii privind piata imobiliara; ✓ Cursul de referinta al monedei nationale afișat de BNR Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.
Responsabilitatea fata	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor

de terti

furnizate de catre client și de catre proprietarul cladiri/cladirilor, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si utilizator iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- ✓ Identificarea s-a realizat in baza informatiilor/ datelor furnizate de catre contribuabil. Suprafetele cladirilor, informatiile despre cladiri, extinderi, renovari, reparatii si anul de punere in functiune a cladirii/ cladirilor au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client si/sau fost comunicate de catre acesta. Se presupune ca aceste informatii sunt corecte, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru informatiile care se dovedesc a fi eronate, valorile declarate fiind valabile in situatia in care aceste informatii sunt corecte;
- ✓ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- ✓ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor când neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- ✓ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza cladirea. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;

- ✓ S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinând seama de tipul cladirilor, tipul valorii exprimate (**prevederile Gev 500**) și de informatiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;
- ✓ Valoarea impozabila estimata este valabila la data evaluarii. Intrucât piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- ✓ Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorii nu au cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu sunt responsabili pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

Nu sunt

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ 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 marturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

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 autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

3. Prezentarea datelor

Identificarea clădirilor evaluate

Nr. crt.	Denumire clădire	An PIF	R/N/M	Județ	Localitate	Adresă	Încadrare în zonă pe localități*	Rangul localității
1	Clădire parter utilizată ca spațiu comercial	2010	N	CS	Resița	Resița, Str. Nicolae Titulescu, FN, Caras-Severin		

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în zona mediană a mun. Resița. Amplasarea proprietăților este prezentată în anexele prezentului raport.
- Tipul zonei: Cartier rezidențial, blocuri, case și spații comerciale.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale, mijloace de transport în comun
- Unități comerciale în apropiere: magazine mici de cartier
- Unități de învățământ: Da
- Unități medicale: Da

- Institutii de cult: Da
- Sedii de banci: Nu
- Muze: Nu
- Parcuri: Da
- Lacuri: Nu este cazul
- Cursuri de apa: Nu este cazul
- Altele: -

**Identificarea
proprietatii
imobiliare
din face
parte
cladirea
evaluata
Descrierea
juridica**

Proprietatea este inregistrata in CF nr 31639 - Resita, cu nr. Cad. 5583 nr. Top R201/o/17/2 si nr. cerere 7899/10.03.2016 si este descrisa astfel:
- Cladire parter utilizata ca spatiu comercial cu o suprafata construita de 63.00 mp
Adresa: Resita – Str. Nicolae Titulescu, FN, Caras-Severin

**Descrierea
amenajarilor
si cladiriilor**

Cladire parter utilizata ca spatiu comercial

Obiectul evaluarii il reprezinta un spatiu comercial

- Denumire cladire: Spatiu comercial
- Categoria de utilizare : nerezidential (conform Anexa 1)
- Suprafete (conform documente primite de la proprietar):
 - Sc (suprafata construita) = 63.00 mp;
 - Scd (suprafata construita desfasurata)= 63.00 mp;
- Regim de inaltime: P
- An PIF: 2010 (conform declaratiei proprietarului)
- Sistem constructiv cladire (de baza):
 - Fundatii din beton
 - Structura de rezistenta este : zidarie caramida portanta
 - Pereti de compartimentare zidarie caramida
 - Pereti de inchidere perimetrala din zidarie caramida
 - Planseu : beton
 - Acoperis sarpana lemn cu tigla
- Finisaj: mediu: (pardoseli din gresie, zugraveli lavabile)
- Tamplarie: PVC cu geam termopan;
- Instalatii electrice: da
- Instalatii sanitare: da
- Instalatii termice: Nu
- Extindere / modernizari: nu

- An reparatii capitale: -.
- Aspect exterior ingrijit ; aspect interior ingrijit
- Stare tehnica constatata: buna
- Mediu de folosinta: normal

4. Evaluarea pentru impozitare

Abordari in evaluare

Pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare.

Conform GEV 500, pct. 13: Abordarile in evaluare sunt: abordarea prin cost, abordarea prin venit și abordarea prin piata, asa cum sunt definite acestea in standardele de evaluare in vigoare, aplicate in conformitate cu prevederile din prezentul Ghid. Valoarea impozabila nu include TVA.

Conform GEV 500, pct. 14: „In determinarea valorii impozabile se poate aplica doar o singura abordare in evaluare, in conditiile in care nu exista informatii suficiente pentru aplicarea celorlalte abordari, fiind obligatoriu insa ca aceasta sa fie abordarea prin cost.”

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci când exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile.

In cadrul estimarii valorii impozabile abordarea prin piata se aplica numai in cazul in care terenul aferent proprietatii imobiliare, din care face parte clădirea evaluata pentru impozitare, nu este in cota indiviza si contribuabilul a pus la dispozitia evaluatorului informatii privind suprafata terenului. (conform GEV 500- pct. 27)

Abordarea prin piata cuprinde doua etape: (1) estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare care include clădirea subiect al

impozitarii, precum si aportul terenului corespunzator acesteia; si (2) alocarea valorii de piata obtinuta in etapa (1) intre valoarea cladirii si valoarea terenului.

Abordarea prin piata aplicata atât pentru întreaga proprietate imobiliară (etapa 1), cât si doar pentru teren (etapa 2), va avea in vedere comparabile identificabile din punct de vedere fizic. Nu se vor folosi informatii privind comparabile preluate de pe site-uri de specialitate sau din alte surse, daca aceste comparabile nu pot fi identificate din punct de vedere fizic. Prin identificare fizica se intelege posibilitatea vizualizarii in teren a proprietatii cu ocazia evaluarii sau in cazul unor verificari ulterioare. (conform GEV 500, pct. 29).

Aceasta abordare nu s-a aplicat in prezentul raport terenul fiind in concesiune

Abordare prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit se aplica numai in cazul in care terenul aferent proprietatii imobiliare, din care face parte cladirea evaluata pentru impozitare, nu este in cota indiviza si daca contribuabilul a pus la dispozitia evaluatorului informatii documentate privind suprafata terenului corespunzatoare cladirii subiect. (conform GEV 500- pct. 23)

Aplicarea abordarii prin venit consta in doua etape: (1) estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare care include cladirea subiect al impozitarii, precum si aportul terenului aferent acesteia; si (2) alocarea valorii de piata a proprietatii imobiliare obtinuta in etapa (1), intre valoarea cladirii si valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicata pentru evaluarea proprietatilor imobiliare inchiriate si pentru proprietatile imobiliare pentru care exista o piata activa a inchirierilor. Prin piata activa a inchirierilor se intelege existenta a cel putin trei comparabile inchiriate la data estimarii valorii impozabile. In cazul unei proprietati imobiliare inchiriate la data evaluarii, al carei nivel al chiriei este diferit de chiria de piata, in raportul de evaluare se va utiliza chiria de piata. In cazul in care nu exista informatii de piata comparabile, abordarea prin venit nu se va

aplica.

Aceasta abordare nu s-a aplicat in prezentul raport terenul fiind in concesiune.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost consta in estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizica si/sau deprecierea functionala, dupa caz. Nu se vor aplica depreciere economice/externe.

Evaluatorul trebuie sa aleaga intre cele doua tipuri de cost de nou – costul de inlocuire si costul de reconstruire – si sa utilizeze unul dintre aceste tipuri in mod consecvent in aplicarea acestei abordari. Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie sa fie preluate din surse credibile care vor fi prezentate in raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din doua surse de date credibile, diferite, inainte de a fi utilizate in raport.

Deprecierea fizica reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Deprecierea fizica va fi estimata in conformitate cu metodologia prezentata in Anexa 2 a ghidului SEV 500. Estimarea deprecierei fizice, precum si metoda de calcul a vârstei cronologice ponderate, va avea in vedere modernizarile/ extinderile aduse cladirii supuse evaluarii.

In anexele raportului vor fi prezentate fisele de calcul pentru estimarea valorii impozabile prin abordarea prin cost. Astfel:

V impozabila = 59.239 LEI

5. Concluzii

Valorile rezultate în urma aplicării abordărilor în evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piață = **nu s-a aplicat**

Abordarea prin venit = **nu s-a aplicat**

Abordarea prin cost = **59.239 LEI**

Pentru determinarea valorii impozabile a clădirii prezentate în Anexa 1 „Declarația contribuabilului privind clădirile supuse evaluării pentru impozitare”, în conformitate cu prevederile Standardelelor de Evaluare ANEVAR – GEV 500 „Determinarea valorii impozabile a clădirilor”(respectiv metodologia de determinare a valorii impozabile pentru clădirile nerezidențiale deținute de persoane fizice sau juridice), s-a utilizat o singură abordare în evaluare, considerată obligatorie, respectiv **abordarea prin cost**.

Luând în considerare cele de mai sus, valoarea impozabilă a clădirii din Anexa 1 „Declarația contribuabilului privind clădirile supuse evaluării pentru impozitare”, a fost estimată la:

V impozabilă = 59.239 LEI

6. Anexe

Anexa nr. 1 – Estimare valoare impozabila – Abordare Cost (Conform GEV 500)

Prezinta evaluarea constructiei aflate pe amplasament luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiei si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) fiecarui element constructiv analizat.

Ca o particularitate metodologica, in determinarea valorii impozabile, GEV 500 – „Determinarea valorii impozabile a cladirilor”, abordarea prin cost consta in estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizica si/sau deprecierea functionala, dupa caz. Nu se vor aplica depreciere economice/externe.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de nou (cost de inlocuire)

Costul de inlocuire = costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o cladire cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

2. Stabilirea deprecierei

Deprecierea fizica reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Deprecierea fizica va fi estimata in conformitate cu metodologia prezentata in Anexa 2 a ghidului SEV 500. Estimarea deprecierei fizice, precum si metoda de calcul a vârstei cronologice ponderate, va avea in vedere modernizarile/ extinderile aduse cladirii supuse evaluarii.

Estimarea deprecierei fizice conform Anexei 2 Estimarea deprecierei fizice, precum si metoda de calcul a varstei cronologice ponderate presupune:

- a) Stabilirea subgrupeii, a clasei si a subclasei in care se incadreaza cladirea, a structurii constructive, a mediului de folosinta (mediu normal, mediu agresiv, mediu puternic agresiv), a starii tehnice (foarte buna (FB), buna (B) si satisfacatoare (S) și varstei cronologice ponderate (durata de viata consumata) pe baza tabelor prezentate in Anexa 2 din GEV 500.
- b) Determinarea varstei cronologice ponderate a cladirii prin una din cele doua variante prevazute in Anexa 2 din GEV 500
- c) Se estimeaza starea tehnica a cladirii cu depreciere normala pe urmatoarele categorii
 - **Foarte buna (FB)** – situatie in care s-au efectuat la timp și in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale.
 - **Buna (B)** – situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere și de reparatii curente, la timp și in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale.
 - **Satisfacatoare (S)** – situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrarile de reparatii curente și capitale.

d) Se încadrează mediul de folosință în următoarele categorii:

- ✓ **mediu normal**
- ✓ **mediu agresiv** (cu umiditate, cu temperaturi înalte, coroziv obișnuit)
- ✓ **mediu puternic agresiv** combinat (cu umiditate și temperaturi înalte, cu umiditate și mediu coroziv, cu temperaturi înalte și mediu coroziv, mediu puternic coroziv).

e) Se determină deprecierea normală conform Tabelelor 1 – 20 din Anexa 2 din GEV 500 corespunzător sugbrului, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei efective a clădirii. La determinarea deprecierei pentru vârste (vechimi) necuprinse în anexe se va folosi interpolarea.

3. Estimarea deprecierei funcționale, dacă este cazul.

Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul.

Atunci când se utilizează costul de înlocuire nu este cazul să se determine deprecierea funcțională.

4. Deducerea din costul de nou al clădirii a deprecierei fizice și/sau funcționale

În continuare este prezentată fișa de calcul pentru estimarea valorii impozabile a clădirii subiect.

Fișa 1: Determinarea valorii impozabile a clădirilor din Anexa 1: "Declarația contribuabilului privind clădirile supuse evaluării pentru impozitare"

Clădire parter utilizată ca spațiu comercial

Structura: zidărie cărămidă portantă

Mediul de folosință: normal

Starea tehnică: bună

Costul de nou (cost de înlocuire) pentru clădirea subiect a fost stabilit prin metoda comparației unitare. Baza valorilor estimate a fost „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale - Autor Corneliu Schiopu - Editura Iroval 2009, cu indicii de actualizare din august 2018-2019.

Metoda comparației unitare constă în efectuarea de investigații privind sistemul constructiv utilizat pentru clădirea supusă evaluării, apoi selectarea din catalog a clădirii cu sistem constructiv similar, pentru care sunt prezentate costuri de reconstrucție/mp, în funcție de localizare (distanță de transport și manoperă orară) și condițiile seismice ale zonei. Din cauza defalcării costurilor pe subsisteme se impune selectarea elementelor care se regăsesc la clădirea evaluată, diferite față de clădirea luată ca substitut modern.

Determinarea costului de nou (cost de înlocuire):

Schiopu Corneliu, Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale, Editura Iroval, București, 2009 - actualizat august 2018 -2019

Schiopu Corneliu, Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale, Editura Iroval, București, 2014- actualizat august 2018 -2019

Clădire parter utilizată ca spațiu comercial

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE

Clădire parter

ADRESA CLĂDIRII: RESITA, STR. NICOLAE TITULESCU, FN, CARAS-SEVERIN

Suprafete						Regim înălțime	An construcție	RESITA	
Sc (mp)	63,00	Sd (mp)	63,00	Su (mp)	52,50	P	2010	Distanța	Manopera
Clădire parter utilizată ca spațiu comercial								1,0000	1,0000
								Coefficienti de lucru	
								Distanța	Manopera
								1,0000	1,0360

1 Euro = 4,6639 lei

Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indici actualizare	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat (LEI)	Cost total corectat (LEI) fara TVA	Cost total corectat (EUR)
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/1,19	I=H/Curs E
1	Suprastructura	GARAJ/BCA7	63,00	316,3	1,050	23.021,55	1,0000	0,9653	22.221,57	18.674	4.004
2	Înveliș	INVTIG	76,86	363,4	1,050	33.380,25	1,0000	0,9653	32.220,32	27.076	5.805
3	Finisaj exterior	STROP	63,00	114,8	1,050	10.860,90	1,0000	0,9653	10.483,49	8.810	1.889
4	Finisaj interior	B1S	63,00	54,9	1,050	4.765,40	1,0000	0,9653	4.599,80	3.865	829
5	Instalații electrice	ELINGR	63,00	82,4	1,050	5.849,44	1,0000	0,9653	5.646,18	4.745	1.017
6	Instalații sanitare	LAWWC	1,00	1.424,6	1,050	1.498,96	1,0000	0,9653	1.446,88	1.216	261

TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE

PREȚ EURO/MP CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE

TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE + CONSTRUCȚII SPECIALE

PREȚ EURO/MP

COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

64.390 Lei

13.800 Euro

Se estimează starea tehnică a clădirii cu depreciere normală pe următoarele categorii:

- Foarte bună (FB) - situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale.
- Bună (B) - situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale.
- Satisfăcătoare (S) - situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale.

Se încadrează mediul de folosință în următoarele categorii:

- mediu normal
- mediu agresiv (cu umiditate, cu temperaturi înalte, corozivobisnuit)
- mediu puternic agresiv combinat (cu umiditate și temperaturi înalte, cu umiditate și mediu coroziv, cu temperaturi înalte și mediu coroziv, mediu puternic coroziv).

Se determină deprecierea normală conform Tabelor 1-20 corespunzător subgrupei, structuri constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei cronologice ponderate a clădirii.

La determinarea deprecierei pentru vârstă (vechime) necuprinse în tabele se va folosi interpolarea.

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta cronologică ponderată (Vcp) se determină astfel:

$$Dfn = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (Vcp - V1)$$

unde:

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.

Calculul Valorii de impozitare conform tabel nr. 17 pg 21 GEV 500 ANEVAR

Clădire Locuit din zidărie (caramida, înlocuitori, beton armat):

- Structură: caramida autoportantă
- Mediul de folosință: normal
- Starea tehnică: BUNA
- Vârsta efectivă: 8

COST DE ÎNLOCUIRE BRUT	64.390 Lei	13.800 Euro
------------------------	------------	-------------

Gradul de uzură conform tabel nr. 17 pg 21 GEV 500 ANEVAR	8%
---	----

Uzura =	5.151,20
---------	----------

Valoarea de impozitare = Cost înlocuire brut * Uzura calculată conform GEV 500, tabel 17

Valoarea de impozitare = 64.390 * 5.151,20

Valoarea de impozitare = 59.239 RON

In concluzie, valoarea impozabilă a clădirii rezultată prin abordarea prin cost este (rotund):

V impozabilă = 59.239 LEI

ANEXA 1

**Declarația contribuabilului privind
clădirile supuse evaluării pentru impozitare**

Denumire/ Nume, prenume contribuabil

SC TERFALOAGA TIBI&MARIANA S.R.L

Adresă sediu/ domiciliu

Mun. Resita, Jud. Caras-Severin, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 13

Cod de identificare fiscală/ Cod numeric personal

18382973

Declarația contribuabilului privind
clădirile supuse evaluării pentru impozitare
la data 31.12.2018

Număr clădiri	<u>1</u>
Număr județe	<u>1</u>
Număr localități	<u>1</u>
Număr pagini Anexa 1	<u>1</u>

Data

Semnătura/Ștampila

Denumire/ Nume, prenume contribuabil

SC TERFALOAGA TIBI&MARIANA S.R.L

Adresă sediu/ domiciliu

Mun. Resita, Jud. Caras-Severin, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 13

Cod de identificare fiscală/ Cod numeric personal

18382973

Lista clădirilor supuse evaluării pentru impozitare

Nr. crt.	Denumire cladire	An PIF	R/N/M	Judet	Localitate	Adresa	Incadrare Tn zona pe localitati*	Rangul localitatii
1	Cladire parter utilizata ca spatiu comercial	2010	N	CS	Resita	Resita, Str. Nicolae Titulescu, FN, Caras- Severin		

* R – utilizare rezidențială

N – utilizare nerezidențială

M – utilizare mixtă

****NOTĂ:** În cazul proprietăților rezidențiale deținute de persoane juridice încadrarea în zone pe localități și rangul localității se va face de către contribuabil.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

NICOLAEȘCU

BOGDAN

NICOLAEȘCU



CONFIRMARE,
SECRETAR

WILHELM WERNER