JUDEŢUL CARAŞ-SEVERIN
MUNICIPIUL REŞIŢA

HOTĂRÂREA NR. 34
DIN 26.01.2023
privind atestarea apartenenţei la domeniul privat al municipiului Reşiţa a imobilului construcţie (parţial executată), cu suprafaţa construită la sol de 726 mp, înscrisă în CF nr. 31739 Reşiţa, nr. cad. 31739 (CF vechi nr. 17065 Cilnic, nr. cadastral vechi 4029, nr top. G100/s/1/2/a), în vederea înscrierii în evidenţele de cadastru şi publicitate imobiliară şi completarea cu această poziţie a Anexei 14.1 la HCL nr. 310/2022 privind modificarea şi completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reşiţa şi al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Consiliul Local al municipiului Reşiţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 26.01.2023;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reşiţa nr. 2351/12.01.2023 şi Raportul de specialitate comun al Direcţiei pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat şi Direcţiei Juridice nr. 2353/12.01.2023, precum şi rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcţiei Juridice nr. 4796/25.01.2023;

Luând în considerare Raportul de evaluare nr. 1194/09.01.2023 întocmit de evaluator Potocean Dorel;

Văzând CF nr. 31739 Reşiţa, nr. cad. 31739 (CF vechi nr. 17065 Cilnic, nr. cadastral vechi 4029, nr top. G100/s/1/2/a);

Ţinând cont de conţinutul Sentinţei civile nr. 742/29.05.2019, pronunţată de Tribunalul Caraş-Severin, în Dosar nr. 226/115/2019;

Având în vedere prevederile Deciziei civile nr. 12/29.01.2020 pronunţată de Curtea de Apel Timişoara în Dosar nr. 226/115/2019, rămasă definitivă la data de 11.06.2020;

Luand în considerare Dispoziţia nr. 365/24.03.2021 privind constituirea Comisiei speciale avand ca atributii intocmirea si actualizarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public si privat al Municipiului Resita conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Ţinând cont de procesul-verbal de constatare întocmit de Executor judecătoresc Grimacovschi Iustin în data de 11.03.2021;

Având în vedere declaraţia înregistrată sub nr. 20779/18.03.2021 prin care domnul Dragomir Radu Cristinel, în calitate de administrator al SC CONSIRON TRUST SRL, predă construcţia executată parţial şi înscrisă în CF vechi nr. 17065 Cilnic, nr. cadastral vechi 4029, nr top. G100/s/1/2/a, actualmente CF nr. 31739 Reşiţa, nr. cad. 31739.

HCL nr. 310/2022 privind modificarea şi completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reşiţa şi al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

În temeiul prevederilor Ordinul ministrului finanţelor publice nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor şi capitalurilor proprii.

Conform prevederilor Ordonantei Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

Ţinând seama de Ordinul nr. 3471/25.11.2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art. 20 alin.1 lit e) din Legea nr. 273/2006 a finanţelor publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile Legii contabilităţii nr. 82/1991, republicată cu modificările şi completările ulterioare;

Ţinând seama de Ordinul Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi publicitate imobiliară, cu modificările şi completările ulterioare;

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

Având în vedere art. 876 şi următoarele din NCC;

În temeiul art.129 alin. 2 lit.c, alin. 9, lit. a, art.139 alin. 3, lit. g, art. 196 alin.1, lit.a, art. 197 alin. (1) şi alin. (2), art. 199 alin. (1) şi alin. (2), art. 243 alin. (1) lit. a) şi art. 354 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 – Se atestă apartenenţa la domeniul privat al municipiului Reşiţa a imobilului construcţie (parţial executată), cu suprafaţa construită la sol de 726 mp, înscrisă în CF nr. 31739 Reşiţa, nr. cad. 31739 (CF vechi nr. 17065 Cilnic, nr. cadastral vechi 4029, nr top. G100/s/1/2/a), în vederea înscrierii în evidenţele de cadastru şi publicitate imobiliară şi completarea cu această poziţie a Anexei 14.1 la HCL nr. 310/2022 privind modificarea şi completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reşiţa şi al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 2 - Consiliul Local al municipiului Reşiţa aprobă completarea Anexei 14.1 la HCL nr. 310/2022 privind modificarea şi completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reşiţa şi al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în vederea punerii în aplicare a prevederilor art. 1, conform Anexei nr. 1 la prezenta, ce face parte integrantă.

Art. 3- Consiliul Local al municipiului Reşiţa ia act de Raportul de Evaluare înregistrat cu nr. 1194/09.01.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, care devine document oficial certificat prin ştampile şi semnături şi care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz, administrativ, civil şi penal pentru exactitatea menţiunilor, a datelor, a calculelor, a preţurilor cuprinse în acesta şi pentru respectarea întocmai a actelor normative naţionale în vigoare, conform Anexei nr. 2 la prezenta.

Art. 4- La data prezentei se consideră îndeplinită obligaţia privind dezafectarea zonei concesionate şi aducerea la starea iniţială, pe cheltuiala sa, stabilită prin Decizia civilă nr. 12/29.01.2020 pronunţată de Curtea de Apel Timişoara în Dosar nr. 226/115/2019, rămasă irevocabilă la data de 11.06.2020.

Art. 5- Cheltuielile ocazionate de punerea în aplicare a prezentei hotărâri, se suportă de la bugetul local al municipiului Reşiţa, pe anul 2023.

Art. 6- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredinţează Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat.

Art. 7- Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.
Art. 8- Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reşiţa;
- Prefectului şi Instituţiei Prefectului Judeţul Caraş-Severin;
- Direcţiei pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat;
- Directiei Buget,Finante- Contabilitate, Rersurse Umane;
- Direcţiei Urbanism.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
BOGDAN NICOLAE MATICHESCU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXA LA HCL NR. 34/26.01.2023

Completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat statului conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ aprobat prin HCL nr. 310/2022 Anexa 14.1

LOCALURI-BUNURI IMOBILE

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare/Nr.inventar	Anul dobandirii si/sau al darii în folosinta	Valoarea de inventar	Situația juridica actuala
0	1	2	3	4	5	6
/	1.5.	Zona Gara Reșița Nord/ Hotel Select Reșița	/	2021	338.000 lei	Procesul-verbal de constatare întocmit de Executor judecătoresc Grimacovschi Iustin în data de 11.03.2021 și declarația înregistrată sub nr. 20779/18.03.2021

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Bîrsanu Adela

ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN MUN. REȘIȚA CONSILIUL LOCAL

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOGDAN NICOLAE MATICHESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL POCUR

ANEXĂ LA H.C.L. NR. 34/26.01.2023

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 1194
Ziua 09 Luna 01 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Proprietate imobiliara de tip:	***Constructie in curs de executie(infrastructura, stalpi si planseu)***
Adresa:	*Resita, CF 31739*
Suprafata teren:	*1600*
Suprafata construita:	*726*
Suprafata desfasurata:	*726*
Numar nivele:	*P*
An PIF:	*2009*

Luna si anul elaborarii:	***23.12.2022***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare prestari servicii:	87744/20.12.2022

Elaborator:
ing. Potocean Dorel
EI,EBM,EPI,EIF

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - ANEVAR
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 12510
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF

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 Primariei Resita si al evaluatorului Potocean Dorel Vasile

CUPRINS

1 Generalitati
1.1 Data evaluarii
1.2 Client
1.3 Destinatarul lucrarii

2 Rezumatul evaluarii

3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii

4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice.

5 Etapa I
Verificarea documentatiilor

6 Etapa II
Inspectia la fata locului

7 Etapa III
Elaborarea propriu zisa

8 Declaratia de conformitate

Anexe:

Anexa 1 Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei
Anexa 2 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului
Anexa 3 Fisa de inregistrare a caracteristicilor comparabilelor pentru teren
Anexa 4 Fotografiile bunului evaluat
Anexa 5 Metoda comparatiei directe pentru teren
Anexa 6 Determinarea valorii apreciate a terenului
Anexa 7 Determinarea costului de reconstructie
Anexa 8 Determinarea costului de demolare si readucere aterenului in starea initiala

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv: **23.12.2022**

Cursul valuatr la data 23.12.2022 1 EUR= 4,9020 LEI

1.2.Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client: PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii: PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Obiectul evaluarii				Valori rezultate			
	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar teren	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar constructie	Valoarea de piata fundatie (Vpp)		Costurile de demolare a fudatiei si readucere a terenului in starea initiala (Vpd)	
					EUR	LEI	EUR	LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:			23.12.2022					
1	Valoarea teren (EUR)	STATUL ROMAN cu drept de administrare operativa Primaria Resita asupra terenului	Constructie in curs de executie(infrastructura, stalpi si planseu)	SC CONSIRON TRUST SRL - constructie in curs de executie- din care s-a executat infrastructura, stalpi si planseu	77.600	380.393	75.524	370.220
	Lei 414121		Adresa:					
	EUR 84.480		Resita, CF 31739					
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:	nu se cunoaste.		intocmita de				
1.1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respecatrea prevederilor Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare.

Scopul evaluarii: Evaluarea la valoarea de piata in vederea preluarii imobilului.

Baza de evaluare este **valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere,** determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metodeda costurilor de inlocuire, metoda capitalizari veniturilor, metoda comparatiilor de piata.

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

Raportul de evaluare este intocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitarii acestuia.

Raportul de evaluare este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat de catre client, in alte scopuri decat cel pentru care a fost eleborat si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a bazat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe baza datelor culese in urma inspectiei la fata locului.

Evaluatorul nu a verificat in mod special, autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu s-au efectuat alte investigatii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea bunurilor, fata de opiniile si rezultatele prezentate in raportul de evaluare.

Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului terenului, sau dupa caz ale structurii constructiilor, care ar avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de catre evaluator, prin parcurgerea etapelor a-I-a si a-II-a ale procedurii de lucru pentru evaluare;

In cadrul evaluarii de fata nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv, nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii de rezistenta, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca fiind surse de incredere.

Relativ la problemele de mediu se apreciaza ca bunurile, evaluate individual, sunt in concordanta cu reglementarile privind mediul inconjurator si raportul de evaluare s-a intocmit in ipoteza ca nu exista contaminare.

Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare

Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele si nu exista nici o servitute.

Se presupune ca proprietatea evaluata este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile au fost considerate, in procesul evaluarii, ca fiind

Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a bunurilor evaluate.

Se presupune ca utilizarea terenului si dupa caz a constructiilor corespunde cu granitele proprietatii

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 13514
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBA, EVM
ANEVAR

5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	**Constructie in curs de executie(infrastructura, stalpi si planseu)**	
Suprafata desfasurata luata in calcul:	**726**	**mp**
Regim inaltime:	**P**	
Terenul aferent proprietatii :	**1600**	**mp**
Anul PIF:	**2009**	Proces verbal de receptie partiala
Utilizare:	**Constructie partiala - in prezent cladire abandonata**	
Adresa:	**Resita, CF 31739**	
Document de proprietate (dupa caz):	**CF 31739 RESITA-**	
Proprietar actual:	**STATUL ROMAN cu drept de administrare operativa Primaria Resita asupra terenului**	
	SC CONSIRON TRUST SRL -constructie in curs de executie- din care s-a executat infrastructura, stalpi si planseu	
CF / Numar cadastral:	**CF 31739 RESITA-**	

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in consideratie la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente

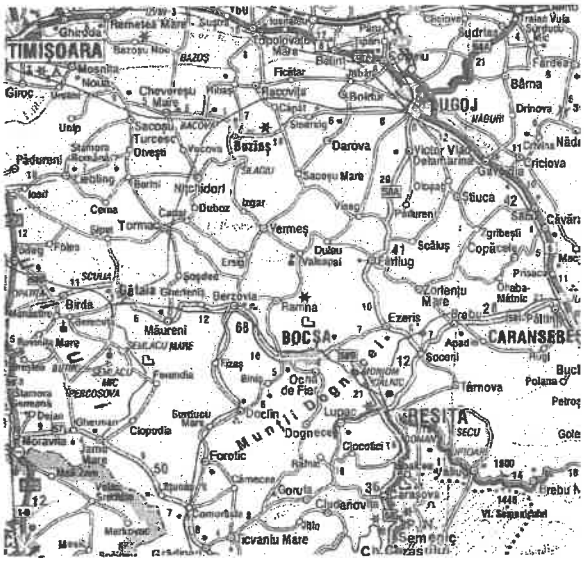
Document de proprietate:	CF 31739 RESITA-			
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	Cad 31739		
Releveul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Releveu cadastral		

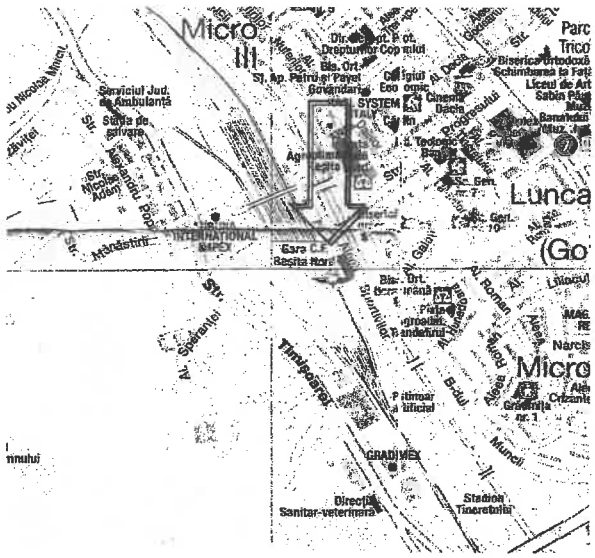
In urma verificarii documentelor, de mai sus, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare de elaborare a raportului

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu clientul.

Rezultatele inspectiei la fata locului sint cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei", Anexa 2 "Fisa de inregistrare caracteristici teren" si anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat"





Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona mediana. In zona sunt cladiri cu spatii rezidentiale dar si institutii si parcuri, spati comerciale si splaiul Barzavei

Proprietatea imobiliara evaluata se afla intr- o zona intre raul Barzava si intersectia din fata Garii de Nord. Accesul se face printr-o strada pavata fara locuri de parcare .

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- Cladirea a fost realizata in anii 2005-2009 cu o receptie partiala in 2009 (infgrastructura, stalpi si planseu) .
- Constructia ar fi avut destinatia de HOTEL SELECT, dar a fost abandonata si lucrarile au fost sistate in 2009.

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta datelor din actele si documentele puse la dispozitie de client (releveu, adresa, tip

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca bunurile indeplinesc conditiile de a fi ipotecate si se poate trece la etapa urmatoare - evaluarea propriu zisa.

POTOCEAN DOREL VASILE Legitimația Nr. 19514 Valabil 2022 Specializarea: EI, EPI, EFM, ETI ANEVAR

7 Etapa III: ***Evaluarea propriu zisa***

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăţilor imobiliare il constituie **„principiul celei mai bune utilizări"** , care implica o utilizare legala, posibila, si probabila a proprietăţii imobiliare care ii va da cea mai mare valoare in prezent, pastrandu-i utilitatea.

Condiţiile avute in vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietăţii au fost:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Permisa legal - in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementările privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveşte inchirierea unei proprietăţi pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietăţii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

Fizic posibila - dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăţi imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilităţile utilităţilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizări ale proprietăţilor cum ar fi: clădiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, condiţiile fizice influenţează si costurile de conversie ale utilizării actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar - toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea aşteptata de investitori pe piaţa atunci utilizarea este fezabila.

Maxim productiva - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piaţa pentru acea utilizare.

In conformitate cu elementele identificate in cadrul analizei de piaţa, prezentata anterior, se considera ca pentru proprietatea descrisa cea mai buna utilizare este folosirea spaţiului cu destinaţia actuala.

EVALUAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

Valoarea este o mărime extrinsecă a bunului la care se referă exprimând percepţia persoanelor care constituie piaţa, asupra acestui bun.

Factorii economici independenţi care participă la crearea valorii sunt:

- **-utilitatea :** abilitatea unui bun, sau a unui serviciu, de a satisface o cerere, necesitate sau dorinţă umană.
- **-raritatea :** oferta redusă prezentă sau anticipată a unui bun, relativ la cererea pentru el.
- **-puterea efectivă de cumpărare :** abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achiziţiona bunuri sau servicii cu

Relaţiile care creează valoarea sunt complexe, acestea schimbându-se odată cu modificarea factorilor care o influenţează.

In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii/tranzactionarii in vederea ***inchirierii.*** *din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net si o valoare de capitalizare.*

Abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri se bazează pe **principiul substituţiei,** care arată că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pe o propretate imobiliară decât costul de a obţine imediat un teren şi o clădire cu o utilitate şi atractivitate similară.

Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

-costul de reconstrucţie : -cost estimat pentru a construi la preţurile curente de la data evaluării, o copie(o replică exactă) a clădirii evaluate, folosind aceleaşi materiale, aceleaşi normative de producţie, arhitectură şi planuri şi aceeaşi calitate de manoperă, înglobând toate deficienţele, supradimensionările şi deprecierile clădirii evaluate.

-costul de înlocuire : -cost estimat pentru a construi la preţurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale modeme, normative de constmcţie, arhitectură şi planuri actualizate.

Metoda de randament - capitalizarea directa

Premise generale

Proprietăţile imobiliare care generează profituri se achiziţionează ca investiţii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influenţează puternic proprietatea. Una din premisele de baza ale abordării investitionale este relaţia direct proporţionala dintre capacitatea beneficiara si valoarea unei proprietăţi.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietăţi constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentm acest gen de metode.

Capitalizarea directa este o metoda de randament folosita pentm transformarea nivelului estimat al venitului net aşteptat intr-un indicator de valoare al proprietăţii.

Câştigul luat in considerare este in mod curent cel prognozat pentm anul următor. Capitalizarea directa se bazeaza pe venitul bmt potential, venit bmt efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădiri.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ROMÂNI
Evaluator Autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, ESM, EIT
ANEVAR • VENUS

Rata de capitalizare reprezintă relaţia dintre câştig si valoare, relaţia acceptata de piaţa si rezulta dintr-o analiza comparativa a vanzarii de proprietăţi comparabile.
Se va considera ca rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu si ca perspectivele unor câştiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficient de atractive si realizabile.
Orice interes intr-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directa:
Valoarea = $V_{net operational}$ / rata de capitalizare generala (factor de multiplicare).
In condiţii normale de pe piaţa se anticipează obţinerea unui profit datorat fie creşterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din re-vanzarea acestuia.

Argumentele care susţin aceasta afirmaţie si* justifica folosirea acestei metode sunt de natura previzionala si de anticipare a schimbării:

- Valoarea si venitul ce s-ar obţine prin inchirierea proprietăţii se pot aprecia prin substituire cu alte proprietăţi similare la care se cunoaşte preţul, chiria sau randamentul;
- Proprietatea asupra activului da posibilitatea proprietarului sa realizeze venituri din utilizarea lui pe toata durata de viata fizica sau sa realizeze profit din revanzarea dreptului de proprietate asupra proprietăţii la finele perioadei de investiţie .

Abordarea prin comparatii de piata

În abordarea prin comparaţia directă se urmăreşte estimarea valorii proprietăţii imobiliare prin analiza pieţei pentru proprietăţi similare şi prin compararea acestor proprietăţi cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparaţiei directe, valoarea de piaţă este estimată prin compararea proprietăţii imobiliare cu proprietăţi similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare , ori sunt contractate.
In cazul de fata pe piata imobiliara nu s-au identificat tranzactii pentru proprietati similare suficiente si in consecinta s-au utilizat propunerile de vanzare
Prin aplicarea acestor metode s-au obţinut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator şi prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea proprietăţii imobiliare.

CONCLUZIE

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate in Anexa nr,1 si 2
Caracterristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate in Anexa nr 3
Metoda comparatiei directe pentru valoarea terenului este prezentata in Anexa nr 5
Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat in Anexa 6,
Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 7,
Calculul costurilor de demolare si readucere aterenului in starea initiala este prezentata in Anexa 8

Vp teren=	**84.480**	**EUR**
Crib=	**158366**	**EUR**
Crin=	**77.600**	**EUR**
V demolare=	**75.524**	**EUR**

Avand în vedere, pe de o parte, rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicarii lor şi pe de alta parte, scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea în discuţie va trebui să ţina seama de valoarea determinată prin cost. Astfel, în circumstantele actuale, valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare este în opinia evaluatorului de:

Vpp= **77.600** **EUR**

Pentru demolarea fundatiei si readucerea terenului in starea initiala costurile estimative sunt:

Vpd= **75.524** **EUR**

Acestea sunt echivalente cu pretul terenului

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM, EF
ANEVAR

8 Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul ing. Potocean Dorel
elaborator, membru titular ANEVAR nr 15514, inginer.

Ca elaborator declar ca evaluuarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile procedurii de evaluare ale ANEVAR, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si ca nu am nici un interes actual sau viitor fata de bunul evaluat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori sau solicitare venita din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client sau de produsul evaluat, iar remunerarea evaluatorului se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si informatiile prezentate in prezentul raport de evaluare.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM, EF
ANEVAR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

*Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)*

Proprietar : *STATUL ROMAN cu drept de administrare operativa Primaria Resita asupra terenului*
Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, CF 31739
Numărul cadastral: *CF 31739 RESITA-*
Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 1600 *mp*
Construcţiile proprietăţii: *Constructie in curs de executie(infrastructura, stalpi si planseu)*

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale constructiei în ansamblu (initială si extinderile):**				
	- denumire	-	Constructie in curs de executie(infrastructura, stalpi si planseu)	Constructie in curs de executie(infrastructura, stalpi si planseu)	
	- utilizare	-	Constructie partiala - in prezent cladire abandonata	Constructie partiala - in prezent cladire abandonata	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	2009		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	-arie utila **(Au)**				
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	726		CF
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	726		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura	-		*fundatii continue de beton*	
	-suprastructura	-		mixta	stalpi
	- consolidări realizate	-			
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m			fara
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-		*planseu din beton armat*	
	- planşeu peste ultimul etaj (structură, materiale ş. a.)				fara
	- pereţi exteriori	-			
	- acoperis			*sarpanta lemn*	fara
	- învelitoare	-			fara
	- uşi şi ferestre exterioare	-			fara
	- tamplarie interioara				fara
	- pereţi despărţitori	-			fara
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat şi forţă	-			fara
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-			fara
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură		**Constructia a fost supusa intemperiilor timp de 13-14 ani, realizarile la anul 2009 ne fiind protejate sau conservate. Continuarea lucrarilor necesita o expertiza de specialitate**		
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*nu*	
	• canalizare			*nu*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*nu*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)				
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)			*gard din panouri tabla*	panouri mobile
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		**1600**		
	Alte facilitati			fara	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 13514
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EGM, EF
ANEVAR

Anexa 2 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţlor imobiliare, de tip: Teren intravilan

Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia

Proprietar: *STATUL ROMAN cu drept de administrare operativa Primaria Resita asupra terenului*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: *Resita, CF 31739*

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 31739 RESITA-

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.600,00 [mp]

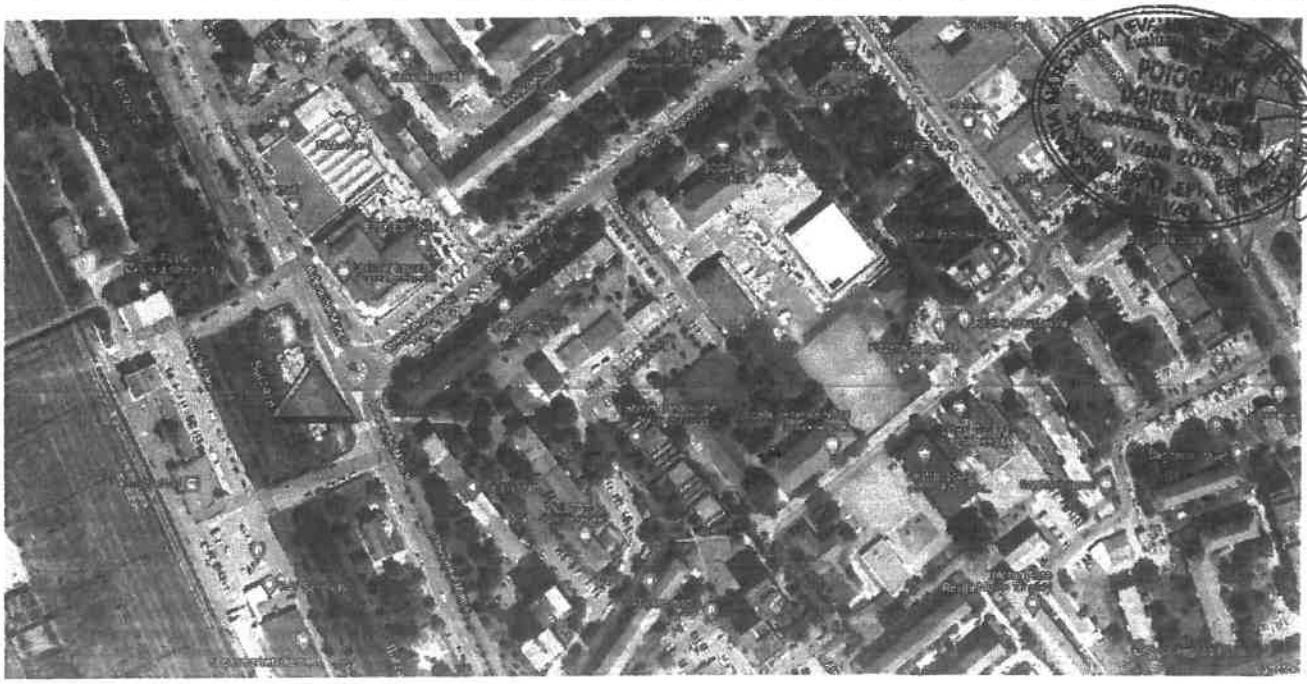
Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat**				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Mediana		
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate (*pentru **E***)	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (pentru Tc)	m.		adiacenta	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele - pavat cu bolovani de rau - pavat cu balast			pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau existentă a**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu restricţii, cauza şi gravitatea restricţiei sau a condiţiei, alta decât geotehnică				



6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru determinarea*				
	- dezolant				
	- civilizat				
	- deosebit de favorabil			X	
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui* ***P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui* ***A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)			X	
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui* ***F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime construibil, conform PUG** (pentru determinarea lui **H**)	nr. etaje	P+4.....6 etaje		
13.	**Perspectiva socială sau urbanistică a zonei** (*pentru determinarea lui* ***Cr***):				
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			X	
	- localităţi cu mono-industrie mare				
	- localităţi cu şomaj ridicat				
	- localităţi cu poluare deosebită a întregii zone				
	- localităţi cu tendinţe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui* ***U****, în corelare cu poziţia* ***1*** *de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comert, birouri;			X	
	- prestări servicii;			X	
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				
	Aflat în sud-vestul României, Judeţul Caraş-Severin are o suprafaţă de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafaţa totală a ţării. Judeţul se învecineaza cu Judeţul Timiş, Judeţul Hunedoara, Judeţul Gorj, Judeţul Mehedinţi iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Municipiul Reşiţa, reşedinţa judeţului Caraş-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a judeţului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit şi cu obiective turistice atrăgătoare. Reşiţa este cel mai vechi centru siderurgic al României şi una din cele mai importante cetăţi industriale din sud-estul Europei. Oraşul are formă simplă fiind aşezat în mare parte pe dealuri şi văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul oraşului din Munţii Semenic. Astfel că drumul principal urmăreşte şi el traseul format râul Bârzava între văi.Terenul pe care este construit imobilul are acces direct din trei strazi si are o forma regulata. Distanta pana la strada este mica. Terenul este dotat cu toate u				

POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 2581A
Valabil 2022
Specializarea: RI, EPI, ANEVAR

ANEXA 2* - *Caracteristici tehnice ale comparabilelor				
Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parţial, închiriat, proprietate în cotă indiviză ş.a.)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, staţiune tuistică de interes naţional/local ...) şi judeţul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Moroasa- intre blocuri	Centru -zona rezidentiala	Govandari zona spital
4.	Suprafaţa terenului [mp].	1001	1800	600
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [Euro/mp].	**30**	**79**	**60**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie	**24**	**63**	**48**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**vdi.ro/dec 2021**	**publi24.ro/dec 2021**	**imobiliare.ro / aug 2021**
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie				
Valorile de comparatie include TVA				



ANEXA 4 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		**24**	**63**	**48**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		vdi.ro/dec 2021	publi24.ro/dec 2021	imobiliare.ro / aug.2021
	corectie procentuala		10,00%	10%	10%
	corectie bruta		2,40	6,32	4,80
	Pret corectat		**26,40**	**69,52**	**52,80**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita-Govandari, linga Gara de Nord	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
	corectie procentuala		25%	-20%	0%
	corectie bruta		6,60	-13,90	0,00
	Pret corectat		**33,00**	**55,62**	**52,80**
3	Suprafaţa terenului [mp]	1.600,00	1001	1800	600
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**33,00**	**55,62**	**52,80**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	neregulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		20%	0%	0%
	corectie bruta		6,60	0,00	0,00
	Pret corectat		**39,60**	**55,62**	**52,80**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**39,60**	**55,62**	**52,80**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**39,60**	**55,62**	**52,80**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor		**39,60**	**55,62**	**52,80**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**15,60**	**20,22**	**4,80**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=		**52,80**	**EUR/ mp**	



Anexa 5: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluarii si cursuri B.N.R.

Data evaluarii	***09.11.2022***
Curs LEU/EUR la B.N.R. la data evaluarii	***4,9020***

Determinarea Vuct

Valoarea de piata de comparatie s-a deteminat in urma aplicarii metodei comparatiei directe utilizand tehnici cantitative.

Valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in EUR/m.p.):

Vuct = **52,80** EUR/m.p.

Rezulta valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in LEI/m.p.):

Vuct = **259** LEI/m.p.

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct **53** **EUR/mp**

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valorile unitare de piata de tranzactionare, evaluatorul

Valoarea de piata a terenului este	**53**	**EUR/mp**	**sau**	**259**	**LEI/m.p.**

In cazul in care nu se pot identifica comparabile se poate utiliza metoda reziduala.

Suprafata terenului (mp.)	**1600,00**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=	**414.121**	**LEI**	***sau***	**84.480**	**EUR**
Pret/mp:	**53**	***EUR/mp***			

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • VANMAR

ABORDAREA PRIN COST

Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladire Hotel 3 stele- pag.136.

2. Indici de actualizare aug.2021-iul.2022 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C1)"

Denumire obiectiv:	in curs de executie(infrastructura, stalpi si planseu)		An construire	2009		
Adresă obiectiv:	Resita, CF 31739		Subgrupa cladire			
Localitate / Judet / Sector:	RESITA		Structura	caramida		
Data evaluării:	23.12.2022		Mediu de folosi	normal		
Suprafaţa construită	Sc (mp) = ESTIMATA	726,0	Grad seismic lo	VII		
Suprafaţa utila	Su (mp) =		Regim inaltime	P		
Suprafaţa desfaşurat construită	**Sdc (mp) =**	**726,0**	Inaltime interio	4,00		

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Infrarastructură / Structură							
1	**7INHOTEL3S8E**	726,0	1.835,8	1.332.790,8	0,080	1,000	**106.623,3**
	structura realizare 10%			Corectie realizare			
2	**7SHOTEL3S8E**	726,0	1.545,3	1.121.887,8	0,080	1,000	**89.751,0**
3				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							**196.374,3**
Finisaj interior							
1	**FICLBTIPB**	0,0	0,0	0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							**0,0**
Total							**0,0**
Instalaţii electrice							
1	**ELSPBD**	0,0	0,0	0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							**0,0**
Instalaţii sanitare							
1	**SASPBD**	0,0	0,0	0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total		]					**0,0**
Instalaţii de încălzire si ventilatie							
1	**IVSPBD**	0,0	0,0	0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							**0,0**
Invelitori							
1	**TERNECIRC**	0,0	0,0	0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							**0,0**
Total							**0,0**

TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)	**196.374,3**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)	**270,5**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)	**158.366,4**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)	**218,1**

POTOCEAN DOREL VASILE Legitimaţia Nr. 19514 Valabil 2022 Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF ANEVAR

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE				
	Depreciere fizica:		**51,0%**	**111**
***Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"**				
Grupa constructii:	1	Cladiri		
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale		
Cod clasificare:	1.6.1.a			
Structura:	beton armat			
Mediu de folosinta:	normal			
Stare tehnica:	f slaba	Lucrarile nu au fost protejate sau conservate		
Vechime cladire de evaluat (ani)	13			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.17	**varsta (ani)**	**uzura (%)**		
minim	10	14%		
maxim	15	19%		
Grad uzura calculat (%)	**17,0%**	**X**	**3**	**51,00%**
	Depreciere functionala:		**0%**	**0**
	Depreciere totala:			**111**
VALOAREA CLADIRE			**EURO/mp**	**107**
			EURO	**77.600**

Estimarea deprecierii fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	726,0	2009	13	13,00
modernizare 1 -	0,0	0	2020	-
modernizare 2 -	0,0	0	2019	-
Total	726,0	Varsta efectiva		13,00



Costuri de dezafectare a fundatiei s, planseului si stalpilor si readucere a terenului la starea initiala ANEXA 8

Pentru readucerea terenului la starea initiala este nevoie de dezafectarea si demolarea partii construite si aducerea terenului la cota -0-

Sc =	726 mp.	
Nr. stalpi=	47 buc.	
Volum sapatura=	1742 mc.	*
Demolat si debarasat=	270 lei/mp.	
Pamant umplutura=	100 lei/mc.	
Curs valutar=	4,902 lei/Eur	

* Estimare fundatie 2m cu o marja de 1,2

Costuri demolare

C dem= Sc x Dem=726 X 270 = 196020 Lei
39988 EUR

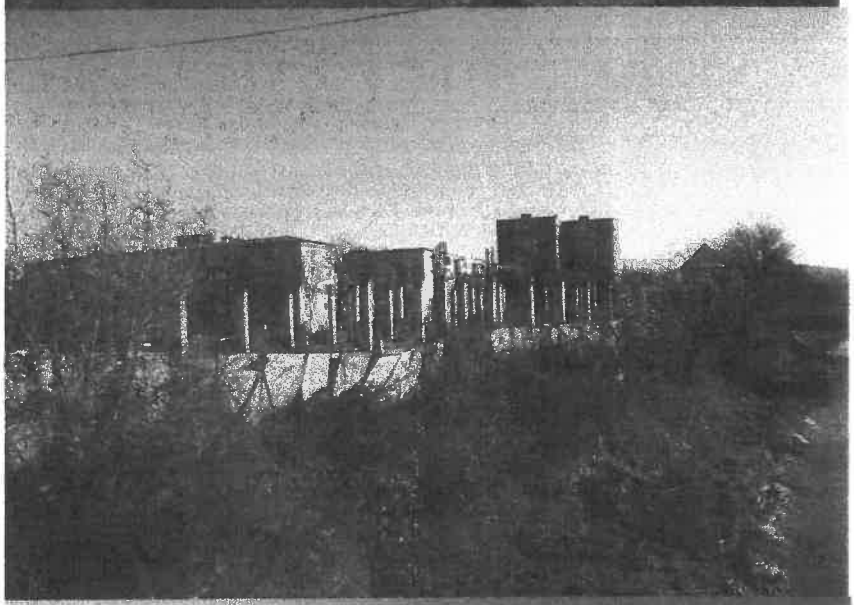
Costuri aducere la starea initiala

Vol sapatura X pam. Umplutura
C umplutura= 174200 Lei
35537 Eur

Total 370220 Lei
75524 Eur









Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Reșița

ANCPI

Nr. cerere 1546
Ziua 17
Luna 01
Anul 2022
Cod verificare
1001289420

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31739 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:17065 CILNIC
Nr. cadastral vechi:4029
Nr. topografic:G100/s/1/2/a

TEREN intravilan
Adresa: Loc. Reșița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	31739	1.600	Zona verde

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
785 / 24/01/2006		
Dezmembrare nr. 211/2006;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 17065 CILNIC)	
B2	drept de administrare operativa in favoarea CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI RESITA	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 17065 CILNIC)	
24003 / 21/09/2009		
Act Administrativ nr. 15281, din 27/08/2009 emis de PRIMARIA RESITA (autorizatia de construire nr.322/06.10.2006);		
B3	se noteaza autorizatia de construire nr.322/2006 emisa de Primaria Municipiului Resita	A1
15966 / 24/05/2013		
Act Administrativ nr. 15815 EXTRAS, din 23/05/2013 emis de BCPI RESITA (act administrativ nr. 322 AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/06-10-2006 emis de PRIMARIA RESITA; act administrativ nr. 12836 CERTIFICAT DE ATESTARE A CONSTRUCTIEI/28-06-2012 emis de PRIMARIA RESITA; act administrativ nr. 1 PROCES VERBAL DE RECEPTIE PARTIALA/20-08-2009 emis de COMISIA; Rezolutia nr. 790/12.03.2010 de la Dosar nr. 6425/11.03.2010 Oficiul Registrului Comertului de pe linga Tribunalul Caras Severin , Documentatia tehnica avizata de OCPI al 27.05.2013);		
B4	in temeiul art. 36 alin.3 din Legea 7/1996 republicata , se inscrie constructia Hotel Select Resita - constructie in curs de executie - din care s-a executat infrastructura , stalpi si planseu, in favorul lui SC CONSIRON TRUST SRL .	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 31739 Comuna/Oraș/Municipiul: Reș.

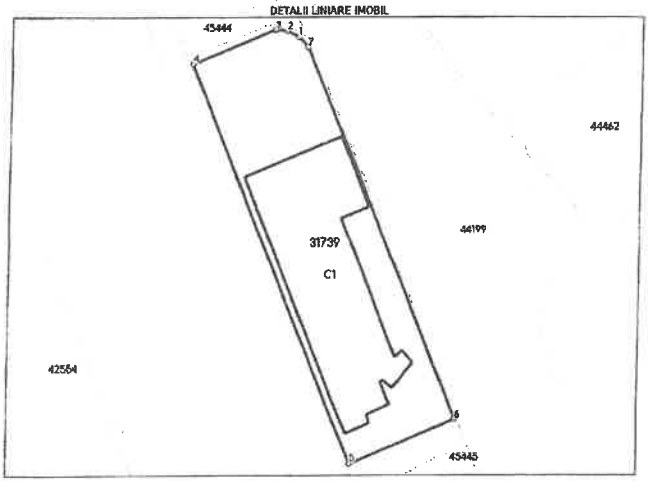
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
31739	1.600	Zona verde

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curti constructii	DA	1.600			G100/s/1/2/a	Nr.top.G100/s/1/2/a

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31739-C1	constructii administrative si social culturale	726	Fara acte	S. construita la sol:726 mp; HOTEL SELECT RESITA Constructie realizata din beton - in curs de executie, din care s-a executat infrastructura, stalpi si planseu

Resita, teren urban intravilan 1001 mp

30.000 EUR



Carmen Vlad
carmen...afiseaza email
0747299251
Activ Imob



Sunt interesat de oferta cu ID: VDI9.55278

Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu Termenii si conditiile site-ului.

Detalii proprietate

Tip oferta:	**teren**
Tip operatiune:	**de vanzare**
Pret Vanzare:	**30.000 EUR**
Judet:	**Caras Severin**
Localitate:	**Resita**
Cartierul:	**Moroasa 1**
Suprafata teren:	**1001 mp**
Tip Teren:	**intravilan**
Deschidere:	**4**
Numar Fronturi:	**2**

Descriere

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:...Posibiliate cumparare prin Credit Ipotecar sau absortie de fonduri!!!Pretabil ptr investitie de Construire Garaje,etc.Teren intravilan in oras,Zona Moroasa,in suprafata de 1000 Mp.cu deschidere la drumul principal.Proprietatea are acces in imediata apropiere la apa,canal,curent,gaz.Nu se afla in zona cu risc de inundatii,pretul fiind negociabil Daca si dumneavoastra

Specificatii

Suprafata terenului
1800,0 m
Front stradal
19.00
Cod de identificare
intravilan
Utilitati generale
Apa,Canalizare,Curent,Gaz

Descriere Imobiliare

Terenul este situat in zna centrala a Resitei are 1800 mp 19m front stradal apa canalizarea si conducta de gaz metan la 20 m. Terenul este la orizontale si este liber de sarcini, suprafata tc
Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent trifazic, Canalizare

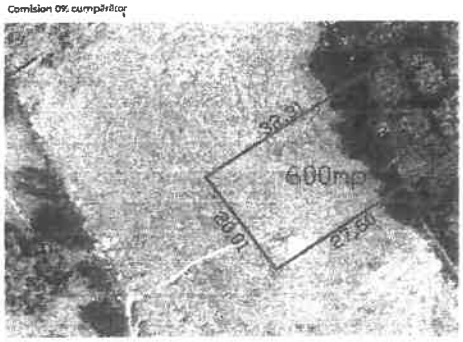
Vezi detalii pe

imobiliare.ro

Teren intravilan 600mp in Resita Cartier Govândari

Resita, zona Hidro II

30.000 EUR
50 EUR / mp
Comision 0% cumpărător



Detalii

Teren drept intravilan in zona rezidentială, loc. Resita situat pe platoul din spatele Spitalului Județean, lângă terenul de fotbal Gloria.

Terenul are suprafața perfect dreaptă de 600mp. cu posibilitatea de racordare la utilități

Dimensiuni: front stradal 20m, spate 20,0 m, lateral 32,5 m si 27,50 m.

Exista PUZ, lotul 6.

Caracteristici

Suprafață teren:	600 mp	Tip teren:	
Front stradal:	20 m	Clasificare teren:	
		Construcție pe teren:	

Case la rosu, case la cheie, amenajari interioare, exterioare, demolari, termoizolatii, hidroizolatii, alpinism utilitar. Contacteaza-ne la: **0724.916.059**

CSConstruct

Preturi demolari case

Demolat si carat moloz casa palanta	100 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida fara stalpi beton, fara placa beton	130 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida cu stalpi beton, fara placa beton	170 lei/ mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi si placa beton fara centuri	200 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi , placa beton, centuri	250 lei / mp de amprenta casa

Preturile nu includ TVA si sunt valabile in Ploiesti si in jurul acestuia la o distanta maxima de 10 km.

Preturile sunt valabile doar pentru locatiile unde avem acces la casa cu buldoexcavatorul, in cazul in care demolarea se face manual preturile cresc considerabil.

Exemplu de calcul demolare:

Casa de 50 mp construiti amprenta la sol de caramida fara stalpi beton si fara placa inmultit cu 130 lei / mp = 6500 lei

In pretul acesta intra :

Demolarea acoperisului, al tavanului, peretilor, pardoselii, elevatiei, scoaterea fundatiei din pamant si caratul acestora din curtea dvs.

La final se face o nivelare a terenului cu buldoexcavatorul.

Pentru alte detalii nu ezitati sa ne contactati.

Info utile: Acte necesare pentru autorizatia de demolare sau desfiintare

Adresa: Bdul. Republicii Nr. 23, Ploiesti, Prahova

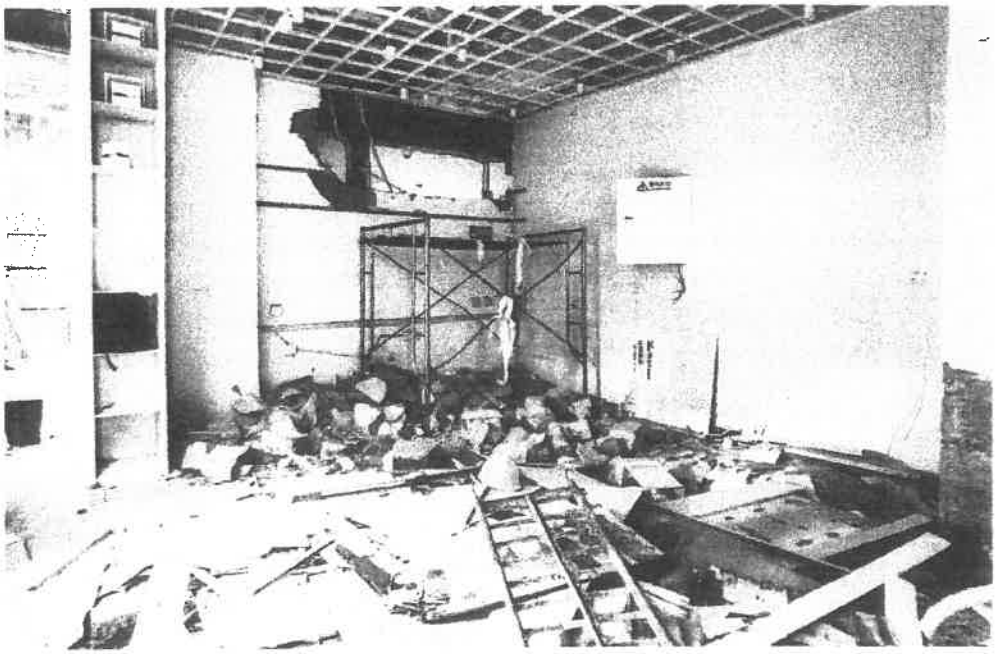
Telefon: 0724.916.059

Email:

CSConstruct este o firma ce activeaza in domeniul constructiilor civile cat si in cel al constructiilor industriale. Punem la dispozitia clientilor nostri o gama larga de solutii profesionale pentru proiecte diverse, incepand cu amenajari interioare sau constructii de dimensiuni mici, pana la constructii specifice industriei grele.

Decopertat gresie si faianta	**mp**	**7 – 10 lei**
Decopertat mosaic	**mp**	**10 – 12 lei**
Demontat parchet	**mp**	**5 – 7 lei**
Demontat mocheta	**mp**	**3 lei**
Demolari rigips	**mp**	**7 -15 lei**
Demolat acoperis	**mp**	**7 -10 lei**
Transport moloz	**mc**	**150 – 400 lei**

** Preturile expuse sunt variabile in functie de zona si complexitatea lucrarii.*



Autorizatia de demolare, care sunt pasi care trebuiesc urmati

Pentru orice lucrare de demolare a unei cladiri sau structuri ai nevoie de autorizatie, aceasta se obtine de la autoritatile administrative locale. Foarte important de retinut este faptul ca demolarea unei cladiri sau structuri fara autorizatie poate fi considerata o

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOGDAN NICOLAE MĂRCHEȘCU

ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN MUN. LOC CONSILIUL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR