

HOTĂRÂREA NR. 256
din 30.07.2020

privind aprobarea cumpărării imobilului construcție - fost Canton CFR, situat în municipiul Reșița, la intersecția str. Fântânilor cu str. G.A. Petculescu, proprietatea privată a domnului Negoită Florin, respectiv aprobarea scoaterii din funcțiune și casarea, în vederea demarării procedurii de demolare și valorificare, în scopul eliberării amplasamentului ce urmează să fie afectat de lucrarea de utilitate publică privind construire "Legătură rutieră între artera principală a Reșiței și parcul industrial și zona de regenerare urbană Mociur, în vederea extinderii transportului în comun"

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.07.2020 ;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 45860/17.07.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 45861/17.07.2020, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Luând în considerare contractual de Vânzare-cumpărare nr. 6.1.3.L./690 din data de 07.09.2010 încheiat între CFR, Regionala Timișoara și domnul Negoită Florin;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 44521/14.07.2020 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Luând în considerare acordul expres al domnului Negoită Florin în vederea vânzării către municipiului Reșița al imobilului – construcție, pe care acesta îl deține în proprietate privată;

Ținând seama de HCL nr. 89/2020 privind actualizarea studiului de fezabilitate pentru investiția "Legătură rutieră între artera principală a Reșiței și parcul industrial și zona de regenerare urbană Mociur, în vederea extinderii transportului în comun"

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

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

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

Văzând Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile Legii 82/1991, Legea contabilității;

Potrivit art.5 alin.1 lit.a și art. 20 alin.1 lit.b din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare ;

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

HOTARASTE:

Art. 1 – Consiliului Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 44521/14.07.2020 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, ce devine document oficial și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul autorizat Potocean Dorel Vasile, răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare;

Art. 2 – (1) Se aproba cumpărarea imobilului: construcție - fost Canton CFR, situat în municipiul Reșița, la intersecția str. Fântânilor cu str. G.A. Petculescu, proprietatea privată a domnului Negoită Florin, la prețul de **8.006 euro**, conform Raportului de evaluare nr. 44521/14.07.2020 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

(2) – Prețul de cumpărare va fi achitat în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății.

Art. 3 – La data operării în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară a transferului dreptului de proprietate asupra acestui imobil – construcție, către municipiul Reșița, se aprobă scoaterea din funcțiune și casarea imobilului – construcție menționat la art.1, în vederea demărării procedurilor de demolare și valorificare, în scopul eliberării amplasamentului ce urmează să fie afectat de lucrarea de utilitate publică privind construire ”Legătură rutieră între artera principală a Reșiței și parcul industrial și zona de regenerare urbană Mociur, în vederea extinderii transportului în comun”

Art. 4 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public, Direcția Buget, Finante- Contabilitate, Resurse Umane și Direcția pentru Întreținerea și Repararea Patrimoniului Consiliului Local, Serviciul de Iluminat Public și Deszăpezire;

Art. 5 - Prezenta hotărâre intra în vigoare la data comunicării;

Art. 6 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița ;
- Prefectului și Institutiei Prefectului – Județul Caras-Severin ;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției pentru Întreținerea și Repararea Patrimoniului Consiliului Local, Serviciul de Iluminat Public și Deszăpezire;
- Direcției Buget,Finante- Contabilitate, Resurse umane;
- Domnului Negoită Florin

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gabriel Dumitru DURUȚ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Lucian Cornel BUCUR





RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Cantont; Magazle; Bucatarie de vara; Put; si Imprejmulre	
Adresa:	Resita, str. Fantanilor, nr. 64, CP 320060, II A
Suprafata teren aferent (mp):	Fara teren
Suprafata construita mp.:	40
Suprafata desfasurata mp.:	40
Suprafata utila mp.:	28,15
Numar nivele:	P
An PIF:	1960

Data elaborarii:

22.06.2020

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Doru
ANEVAR-15514



EI; EBM; EPI; EIF

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidențiale, 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

Telefon: 0255212459; mobil: 0730104509; email: dorupoto@yahoo.com

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 Intocmirea raportului de evaluare
8	Declaratia de conformitate

Anexe:

Anexa 1	Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei.
Anexa 2	Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului.
Anexa 6	Determinarea costului de reconstructie
	Fotografii
	OUG 12/1998 Extras

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului respectiv

22.06.2020

1 EUR= 4.8415 Lei
1 USD= 4.3162 Lei

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea:
in calitate de client:

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii prezentului raport de evaluare, este: PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr. crt.	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Tip valoare	Tip valoare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar (client sau alt proprietar)	Valoarea de plata (Vpp)			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de :								
1	Valoare estimata	valoarea de plata rotunjita 4000 EUR	Cantón; Magazine; Bucatarii de vara; Put; Situată în: str. Fantanilor, nr. 64 ; CP 320060; II A	NEGOITA FLORIN neintabulat asupra constructiilor	8.006	38.761		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:	Nu se cunoaste		Intocmita de				
1.1								

3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadru de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare si a Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR .

Scopul evaluarii: Determinarea valori de plata in vederea vanzarii-cumpararii bunurilor imobile.

Baza de evaluare este valoarea de plata, care reprezinta suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinată în cadrul raportului prin utilizarea următoarelor metode:
metodei comparatiei directe, costurilor de inlocuire.

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 elaborat 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 structurilor 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 nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv

nu au fost expertizate cadrulul 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 reînnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

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

Se presupune ca proprietatea 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 lipsite de sarcini.

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

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

5 Etapa I:

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Magazie; Bucatarie de vara; Put; si Im	fost canton CFR
Suprafata desfasurata luata in calcul:	40	mp
Regim inaltime:	P	
Terenul aferent proprietatii :	Fara teren	mp
An PIF :	1960	
Adresa:	Resita, str.Fantanelor, nr.64 ; CP 320060; II A	
Document de proprietate:	Contract de vanzare cumparare 6.1.3.1/690/07.09.2010	
Proprietar actual:	NEGOITA FLORIN-neintabulat asupra constructiilor	
	Statul Roman - Domeniul public asupra terenului	
CF / Numar cadastral:	CF 30464 Resita Cad 30464-C1	

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

Document de proprietate:	Contract de vanzare cumparare 6.1.3.1/690/07.09.2010
Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad, CF 30464 Resita Cad 30464-C1
Relevul bunului imobil:	NU

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

6 Etapa II:



Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusa evaluarii este situata in Lunca, un cartier rezidential, al municipiului Resita, la limita din spre padure. Proprietatea se afla in zona de protectie si siguranta a cal ferate.

Prezentarea problemelor de mediu:

zona de siguranta si protectie a cal ferate.

Situatia utilizarii actuale:

- locuinta unifamilara; Pe langa canton inventar p 10190, in Contractul de vanzare cumparare sunt mentionate si alte bunuri cu numerele lor de inventar cumparate de la Compania Nationala de Cai Ferate. Acestea sunt tratate separat in anexa.

Date de plata 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 (adresa, tip amplasare, regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

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

Rezultatele inspectiei la fata locului sint cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei".

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a elaborarii raportului de evaluare.



7 Etapa III:

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „**principiul celei mai bune utilizări**”, care implica o condiție avută în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost:

- permisibilitate legală
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Permisă legal - în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativul de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. În ceea ce privește închirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Fizic posibilă - dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar - toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând 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 și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

Maxim productivă - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare.

În conformitate cu elementele identificate în cadrul analizei de piață, prezentată anterior, se considera că pentru proprietatea descrisă cea mai bună utilizare este folosirea spațiului cu destinația actuală.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

Factorii economici independenți care participă la crearea valorii sunt:

- **-utilitatea** : abilitatea unui bun, sau a unui serviciu, de a satisface o cerere, necesitate sau dorință 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 achiziționa bunuri sau servicii cu bani sau echivalent.

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

În zona se pot identifica proprietăți similare supuse ofertelor/ tranzacțiilor, din aceasta cauza se va determina un cost de înlocuire net și o valoare de piață pe baza de comparații.

Abordarea prin costuri

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

Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

-costul de reconstrucție : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o copie (o replică exactă) a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, aceleași normative de producție, arhitectură și planuri și aceeași calitate de muncă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

-costul de înlocuire : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative de construcție, arhitectură și planuri actualizate.



Abordarea prin comparații de piață

În abordarea prin comparația directă se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate. În cazul de față pe piața imobiliară nu s-au identificat tranzacții pentru proprietăți similare suficiente și în consecință s-au utilizat propunerile de vânzare. Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea proprietății imobiliare.

CONCLUZIE

În cazul de față deoarece se pune problema compensării valorii bunului imobiliar s-a determinat doar valoarea de înlocuire.

Caracteristicile și informațiile necesare evaluării clădirilor sunt prezentate în Anexa 1. Calculul valorii de reconstrucție este prezentat în Anexa 6.

Imobilul	CRIB	CIN	RECONCILIERE
1 Canton	117.156 LEI	38.761 LEI	38761 LEI
2 Magazie	26580 LEI	1818 LEI	0 LEI
3 Bucatarie de vară	11377 LEI	1328 LEI	0 LEI
4 Put	2499 LEI	1061 LEI	0 LEI
5 Împrejmuire	9593 LEI	3837 LEI	0 LEI
TOTAL	167.205 LEI	46805 LEI	38761 LEI

La reconcilierea rezultatelor s-a ținut cont că numai imobilul C1 Cad.30464-C1 este înțabulat, respectiv cantonul; Celelalte imobile sunt construcții aflate în zona de siguranță și protecție a căii ferate care nu au valoare trebuind demolate. În anexa este atașat un extras din OUG 12/1998 privitoare la Siguranța și protecția traficului feroviar. Zona de protecție este delimitată la 20m. de la axa căii ferate și zona de siguranță la 50m. de la axa căii ferate. În aceste zone nu sunt permise construcții care să împiedice vizibilitatea sau să afecteze infrastructura căii ferate.

Vpp= 38.761 LEI



8 Declarația de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de subsemnatul

Ing. Potocean Dorel în calitate de elaborator, membru titular ANEVAR nr

15514

Inginer

Ca elaborator declar că evaluarea pe care o semnez a fost realizată în concordanță cu reglementările procedurii de evaluare ale ANEVAR, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, cu elementele constituite în baza de calcul, cu informațiile de piață stipulate mai sus, în ipotezele și cu limitările cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și că nu am nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client sau de produsul evaluat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



- **Tabel 1** – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestora și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vincut)

NEGOITA FLORIN-neintabulat asupra constructiilor

Restla, str. Fantanilor, nr. 64 : CP 320060; II A

CF 30464 Result Card 30464-C1

Fara teren

ADD

Ordonn. : Ministère, Direction de la santé, 1982, 10 p. et 1 microfiche.

Anexa 1 – Fișă de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare de tip: construcție și teren aferent

- Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, în determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (V_{cost})

Proprietar : **NEGOITA FLORIN-neînregistrat asupra construcțiilor**

Amplasamentul proprietății / Adresa : **Reșița, str.Fântânilor, nr.64 ; CP 320060; II A**

Numărul cadastral: **CF 30464 Reșița Cad 30464-C1**

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): **Fara teren** **mp**

Construcțiile proprietății, **Cantori: Magazine; Bucatarie de vară; Put; și împrejurimi**

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	Magazine	Magazine	P 10080
	- utilizare	-	Magazine	Magazine	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	necl.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	p		
	- arie construită (Ac)	m.p.	33		
	- arie desăgurată (Ad)	m.p.	33		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fara	
	-suprastructura	-		caramide	
	- consolidări realizate	-		nu	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		2m	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		plăsece din lemn	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structura, materiale s. a.)	-		caramide	
	- pereți exteriori	-		săpături din lemn	
	- acoperiș	-		lemn	
	- învelitoare	-		lemn cu gresii dinolui	
	- uși și ferestre exterioare	-		lemn	
	- tamplarie interioară	-			fara
	- pereți despărțitori	-			
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), surse lor, nivelul lor calitativ s. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-		stare satisfăcătoare	fara
	- instalații electrice de iluminat	-			
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.)	-		interioare	fara
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		interior	
	• pentru pardoseli:	-			
	- spații umede;	-			
	- camere;	-			
	• pentru pereți:	-			
	- spații umede;	-			
	- camere;	-			
	• uși și ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-			fara
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-			fara
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimi proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apă			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcin)				
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime				
	• lățime				
	suprafața teren aferent		Fara teren	fara	
	- alte obiecte de plan general, sau amenajări aflate pe terenul proprietății (caracteristici de bază s. a.)				



- Tabel 1 – Caracteristici și Informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vlocost)

NEGOITA FLORIN-neintabulat asupra constructiilor

Resita, str.Fantaniilor, nr.64 : CP 320060: II A

CF 30454 Resta Cad 30464-CI

Fara teren

110

Canion • Magazine • Bucarest • 1981 • P. 11

Anexa 1 – Fișă de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților

Imobiliare de tip: construcție și teren aferent

- **Tabela 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, în determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută prin-o metodă bazată pe costuri**

(Vpccost)

NEGOȚIA FLORIN-neînchisat asupra construcțiilor

Proprietar :

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita, str.Fantaniilor, nr.64 ; CP 320060; II A

Numărul cadastral:

CF 30464 Resita Cad 30464-C1

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

Fara teren

mp

Construcțiile proprietății

Cantari; Magazie; Bucatarie de vară; Put; și Împrejurime

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecție în fața locului	Observații
1.	Definiția și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	put	fantana	P 20821
	- utilizare	-	fantana	fantana	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1960		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crtb), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie construită (Ac)	m.p.	1.44		
	- arie desfigurată (Ad)	m.p.	0		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundament de piatră	
	-suprastructura	-		beton armat	
	- consolidări realizate	-			
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		da	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		da	
	- planșee intermediare, toale sau	-			
	portale /structură, materiale s. a.)	-		Alte tehnologii	
	- pereți exteriori	-		sarpanta metalică	
	- acoperiș	-		catră	
	- învelișuri	-			
	- uși și ferestre exterioare	-			
	- tamplarie interioară	-			
	- pereți despartitori	-			
	- instalații interioare purtătoare de apă,	-			
	instalații sanitare (apă rece, caldă,	-			
	menajeră, canalizare), surse lor, nivelul	-			
	lor caldătr s. a.	-			



[Handwritten signature]

ANEXA 6 - Metoda costurilor

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu-Costuri de reconstrucție Frișura TRONAI 2010.
Datele au fost actualizate conform indicilor 2019-2020.
Casa unifamiliară P

Imobil CANTON
Suprafața desfurată (Sd)= 40 mp.
Curs utilizat la data evaluării 4,8415 lei/EUR

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

structura FCBS V1	=	446,00	lei/mp.
zidărie GZIDCAR37/PFS	=	1021,20	lei/mp.
înveltoare INVITIG	=	414,30	lei/mp.
finisaj FCBSFS	=	1467,20	lei/mp.
Inst. Electrice ELINCR	=	136,20	lei/mp.
Costul specific	=	3485,40	lei/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determina astfel:

$Crib = V \times Sd$

Crib=

117.136
2323
Lei fara TVA.
Lei /mp.

Calculul deprecierei totale $D = Gu + Df(1-Gu) + De(1-Gu)$

unde:

Gu= gradul de uzura fizica

Df = deprecierea functionala

De= deprecierea economica

Gu	49%	Veredă 60 ani; Tab. 12; sau considerat finisajele reținute și envelope modificate cu geamuri termopan.
Df	25%	Imobilul este utilizat în cu totul alt scop pentru care a fost construit, amplasamentul lui fiind deficiitar.
De	10%	Zona unde este depozitul era o zonă periferică în imediata apropiere a col ferate; orașul s-a dezvoltat; terenurile din zonă s-au vândut și s-au schimbat utilizările.
Deprecierea totală (D)	67%	Valoare absolută 57.524

Pentru stabilirea gradului de uzura fizica se vor estima uzurile reale ale subsansamblelor cladiri, date rezultate în urma inspectiei cladiri, considerandu-se ca au fost conditi de exploatare normale.

Tabel cu ponderile orientative ale subsansamblelor constitutive ale unei constructii.

Nr. crt.	Descriere subsansamblu	Pondere în %	Depreciere fizica estimata
1	Structura de rezistenta	40%	60%
2	Înveltoare/închideri comp. înveltoare)	17%	40%
3	Finisaje	25%	30%
4	Instalații funcționale	18%	60%
TOTAL		1	49,10%

Grad de uzura (Gu)

49%

Construcție veche 1960; 60 ani

Costul de reconstrucție net se determina astfel:

$Crin = Crib \times (1-D)$

Crin=

38.761

Lei

8.006 EUR



ANEXA 6 - Metoda costurilor

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliiu Schiopu-Costuri de reconstrucție Filiala IRIVAI 2019
 Datele au fost actualizate conform indicilor 2019-2020
 Casa

Imobil **Magazie**
 Suprafata desfasurata (Sd)= 33 mp.
 Curs utilizat la data evaluarii 4,8415 lei/EUR

S-au preluat urmatoarele valori de inlocuire unitare pentru:

Zidarie 820CAR24M= 408,00 Lei/mp.
 Invelitoare INVTIG= 414,30 Lei/mp.
 Inst. Electrice ELMCR= 136,20 Lei/mp.
 Costul specific = 958,50 Lei/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determina astfel:

Crib= V u x Sd

Crib=

28.580 Lei fara TVA.
 805 Lei /mp.

Calculul deprecierei totale $D = Gu + Df(1-Gu) + De(1-Gu)$

unde:

Gu= gradul de uzura fizica
 Df = deprecierea functionala
 De= deprecierea economica

Gu	77%	V efectiv 60 ani ; Tab. 12; sau considerat finisajele refacuta si anvelopa modificata cu geamuri termopan.
Df	80%	Imobilul este utilizat in cu totul alt scop pentru care a fost construit, amplasamentul lui fiind deficitar
De	20%	Zona unde este depozitul era o zona periferica. In imediata apropiere a calferate, orașul s-a dezvoltat , terenurile din zona s-au vandut si sau schimbat utilizarea.
Deprecierea totala (D) =		93% Valoare absoluta 20.520

Pentru stabilirea gradului de uzura fizica se vor estima uzurile reale ale subansamblelor cadrin, date rezultate in urma inspectiei cadrin, considerandu-se ca au fost conditiile de exploatare normale.

Tabel cu ponderile orientative ale subansamblelor constitutive ale unui constructii.

Nr. crt.	Denumirea subansamble	Ponderia in %	Depreciere fizica estimata
1	Structura de rezistenta	40%	60%
2	Anvelopa (invelitori, comp., invelitoare)	17%	60%
3	Finisaje	25%	100%
4	Instalatii functionale	18%	100%
TOTAL		1	77,20%

Grad de uzura (Gu)

77%

Constructie veche 1960; 60 ani

Costul de reconstrucție net se determina astfel:

$Crn = Cribx (1-D)$

Crn=

1.818

Lei

376 EUR



ANEXA 6 - Metoda costurilor

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza: Catalogul Cornelli Schiopu-Costuri de reconstrucție Ediția IROVAL 2010

Datele au fost actualizate conform Indicator 2019-2020

Case

Imobil	Bucatarie vara
Suprafata desfasurata (Sd)=	8 mp.
Curs utilizat la data evaluarii	4.8415 lei/EUR

S-au preluat urmatoarele valori de inlocuire unitare pentru:

zidane 6Z10CAR24 M=	408.00	Lelmp.	
inveltoare INVITIS=	414.30	Lelmp.	
finisaj FGBFS =	733.85	Lelmp.	interior
inst. Electric EUNGR =	135.20	Lelmp.	
Costul specific =	1592.35	Lelmp.	

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determina astfel:

Crib= V u x Sd

1422 LeI fara TVA.
LeI /mp.

Calculul deprecierei totale: $D = G_u + D_f (1 - G_u) + D_e (1 - G_u)$

unde: Gu= gradul de uzura fizica
Df = deprecierea functionala
De= deprecierea economica

Gu	61%	Văfectiv 60 ani; Tab. 12; sau considerat finisajele refacute si anvelope modificata cu garnituri termopan.
Df	50%	Imobilul este utilizat in cu totul alt scop pentru care a fost construit, amplasamentul lui fiind deficitar.
De	20%	Zona unde este depozitul era o zona periferica in mediul apropiere a casele, orasul s-a dezvoltat, terenurile din zona s-au vandut si s-au schimbat utilizariile.
Deprecierea totala (D) =	68%	Valoare absoluta 6.951

Pentru stabilirea gradului de uzura fizica se vor estima uzurile reale ale subsansamblelor cladiri, date rezultate in urma inspectiei cladiri, considerandu-se ca au fost conditii de exploatare normale.

Tabel cu ponderile orientative ale subsansamblurilor constitutive ale unei construcții.

Desamplare subansamblă		
Nr. crt.	Pondere în %	Depreciere fizică estimată
1 Structura de rezistență	40%	50%
2 Anvelopă (inclusiv corp, învelișuri)	17%	50%
3 Flanșaj	25%	50%
4 Instalații funcționale	18%	50%
TOTAL		1
		61,10%

Grad de uzura (Gu)	61%	Constructie vechi 1960; 60 ani
--------------------	-----	--------------------------------

Costul de reconstrucție net se determină astfel:

Crin = Cribx (1-D)

Crp	1.328	Lei	274 EUR
-----	-------	-----	---------



ANEXA 6 - Metode costurilor

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliu Schlopu-Costuri de reconstrucție Ed. Iulian TRONAI 2010.
Datele au fost actualizate conform indicilor 2019-2020.

Imobil PUT
Suprafata desfasurata (Sd)= 1,44 mp.
Adandme 6 m.
Curs utilizat la data evaluarii 4,8415 lei/EUR

S-au preluat urmatoarele valori de inlocuire unitare pentru:

structura FCBS VI= 446,08 Lei/mp.
zidarie GZIDCAR37PFS= 1021,20 Lei/mp.
Invelitoare INVTIG= 414,30 Lei/mp.
Costul specific= 1881,58 Lei/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determina astfel:

Crib= V u x Sd

Crib= 2.277 Lei fara TVA.
1581 Lei /mp.

Corectie adandme PUTBETON= 222 Lei/mp.

Cost= 1121 Lei fara TVA.

Crib corectat= 2499 Lei fara TVA.

Calculul deprecierei totale D= Gu + Df (1-Gu) + De (1-Gu)

unde: Gu= gradul de uzura fizica
Df = deprecierea functionala
De= deprecierea economica

Gu	53%	V efectiv 60 ani ; Tab. 12; sau considerat finisajul refacut si envelope modificata cu geamuri termopan.
Df	0%	
De	0%	
Deprecierea totala (D) =	53%	Valoare abstracta 1.216

Pentru stabilirea gradului de uzura fizica se vor estima uzurile reale ale subsansamblelor cladiri, date rezultate in urma inspectiei cladiri, considerandu-se ca au fost conditii de exploatare normala.

Tabel cu ponderile orientative ale subsansamblelor constitutive ale unei constructii.

Nr. crt.	Denumire subsansambla	Pondere in %	Depreciere fizica estimata
1	Structura de rezistenta	40%	40%
2	Amplasament (incalzire, comp., invelitoare)	17%	20%
3	Finisaje	25%	100%
4	Instalati functionale	18%	50%
TOTAL		1	53,40%

Grad de uzura (Gu) 53% Constructie veche 1960; 60 ani

Costul de reconstrucție net se determina astfel:

Crin = Cribx (1-D)

Crin= 1.061 Lei



ANEXA 6 - Metoda costurilor

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu-Costuri de reconstrucție Ed. 1994, TRONAI, 2010.
Datele au fost actualizate conform Indiciilor 2019-2020
Imprejmuire

Imobil Imprejmuire
Lungime (L)= 84 m.
Curs utilizat la data evaluării 4,8415 lei/EUR

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

Imprejmuire scări și plăci beton IMPER= 135,90 Lei/mp.
Costul specific= 135,90 Lei/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determină astfel:

Crib= V u x L

Crib= 114 Lei fara TVA.

114 Lei /mp.

Calculul deprecierei totale: $D = Gu + Df (1 - Gu) + De (1 - Gu)$

unde:

Gu= gradul de uzura fizică

Df = deprecierea funcțională

De= deprecierea economică

Gu	60%	V efectiv 60% din Tab. 12 sau considerat finisajele refacute și anvelope
Df	0%	Imobilul este utilizat în cu totul alt scop pentru care a fost construit, amplasamentul lui fiind defavorabil
De	0%	Zona unde este deplasat era în zona periferică în imediata apropiere a cal
Deprecierea totală (D) =	60%	Valoare absolută 5.756

Grad de uzura (Gu) 60%

Construcție veche 1960; 60 ani

Costul de reconstrucție net se determină astfel:

Crin = Cribx (1-D)

Crin= 3.637 Lei

793 EUR



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DORUȚ RABRIEZ DUMITRA



SECRETAR GENERAL
CORNELIU CORNEA

