



**HOTĂRÂREA NR. 332
DIN 27.10.2020**

privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Reșița, a imobilului: teren și construcții, identificat în CF nr. 46136 Reșița, nr. Cad 46136, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5 și vânzarea fără licitație publică a acestui imobil, către S.C. COMALEX S.R.L.

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data de 27.10.2020;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița, nr. 60392/23.09.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, nr. 60.405/23.09.2020;

Văzând raportul nr. 60439/23.09.2020 privind sumele de restituit cu care figurează S.C. COMALEX S.R.L. în evidența fiscal;

Luând în considerare Contractul de concesiune nr. 16.629/16.11.2004 încheiat între municipiul Reșița și S.C. COMALEX S.R.L., având ca obiect concesionarea bazei de agrement "Strand municipal" – teren și construcții, situat administrativ în Reșița, str. Primăverii nr. 3-5;

Văzând Decizia nr. 3302 din Dosar nr. 1383/59/2015, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția de Contencios administrativ și fiscal;

Luând în considerare Acordul de mediere nr. 126/22.09.2020 încheiat de Casa de Mediere "Acord – Bloc 800" între părțile: Municipiul Reșița și S.C. COMALEX S.R.L., în temeiul Legii nr. 192/2006;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 50626/10.08/2020 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobilul: teren și construcții identificat în CF nr. 46136 Reșița, nr. Cad 46136, fapt pentru care evaluatorul răspunde în condițiile legii, pentru corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport;

Văzând conținutul Raportului privind actualizarea investițiilor în vederea compensării valorilor, întocmit de evaluator autorizat Potodean Dorel Vasile, pentru investițiile realizate de S.C. COMALEX S.R.L. asupra construcțiilor identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. Cad 46136;

Luând în considerare conținutul adresei nr. 60.178/22.09.2020 emisă de Direcția Impozite și taxe cu privire la cuantumului sumelor achitate în avans de S.C. COMALEX S.R.L.;

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

Conform prevederilor art. 555 și urm. și art. 876 și urm. și art. 888 din Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 108 lit. d), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (8) lit. a) și alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1) și alin. (2), art. 199 alin. (1) și alin. (2), art. 243 alin. (1) lit. a), art. 361 alin. (2) și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,



HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Reșița, a imobilului: teren și construcții, înscris în CF nr. 46136 Reșița, nr. Cad 46136, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5;

Art. 2. – Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 50626/10.08.2020 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobilul: teren și construcții, identificat în CF nr. 46136 Reșița, nr. Cad 46136, fapt pentru care evaluatorul răspunde în condițiile legii, pentru corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport;

Art. 3. – În temeiul prevederilor art. 364 din OUG nr. 57/2019 se aprobă vânzarea fără licitație publică a imobilului: teren și construcții, identificat în CF nr. 46136 Reșița, nr. Cad 46136, către S.C. COMALEX S.R.L., la prețul de 1.053.153 euro, conform Raportului de evaluare nr. 50626/10.08/2020 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile. TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale;

Art. 4. – Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul privind actualizarea investițiilor în vederea compensării valorilor, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile pentru investițiile realizate de S.C. COMALEX S.R.L. asupra construcțiilor identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. Cad 46136 și își însușește valoarea investițiilor în cuantum de 780.280 euro;

Art. 5. – Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Acordul de mediere nr. 126/22.09.2020 încheiat de Casa de Mediere "Acord – Bloc 800" între părțile: Municipiul Reșița și S.C. COMALEX S.R.L., în temeiul Legii nr. 192/2006 și aprobă:

1. Compensarea sumei de 780.280 euro, reprezentând valoarea actualizată la zi a investițiilor realizate de S.C. COMALEX S.R.L. asupra construcțiilor identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. Cad 46136, din valoarea de 1.053.153 euro, reprezentând valoarea de piață a imobilului: teren și construcții, identificat în CF nr. 46136 Reșița, nr. Cad 46136;

2. Suma de 334.584,22 lei, echivalentul a 69.250 euro, reprezentând sume achitate în plus de S.C. COMALEX S.R.L. conform Deciziei nr. 3302 din Dosar nr. 1383/59/2015, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția de Contencios administrativ și fiscal, va constitui plată în avans din valoarea de piață a imobilului prevăzut la art. 3;

3. Diferența, în valoare de 203.623 euro (TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale), se va achita în 5 rate anuale, conform graficului de mai jos:

- Rata 1, în valoare de 43.623 euro, se va achita până la 30 septembrie 2021;
- Rata 2, în valoare de 40.000 euro, se va achita până la 30 septembrie 2022;
- Rata 3, în valoare de 40.000 euro, se va achita până la 30 septembrie 2023;
- Rata 4, în valoare de 40.000 euro, se va achita până la 30 septembrie 2024;
- Rata 5, în valoare de 40.000 euro, se va achita până la 30 septembrie 2025;
- TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale.

Art. 6. – Se împuternicește Primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare al imobilului: teren și construcții, identificat în CF nr. 46136 Reșița, nr. Cad 46136, către S.C. COMALEX S.R.L.;

Art. 7. – Cheltuielile ce revin municipiului Reșița, aferente semnării în formă autentică a contractului de vânzare, se suportă de la bugetul local al municipiului Reșița pe anul 2020, poziția cheltuieli materiale;

Art. 8. – La data semnării în formă autentică a contractului de vânzare al imobilului: teren și construcții, identificat în CF nr. 46136 Reșița, nr. Cad 46136, către S.C. COMALEX S.R.L.,



încetează Contractul de concesiune nr. 16.629/16.11.2004 încheiat între municipiul Reșița și S.C. COMALEX S.R.L., având ca obiect concesionarea bazei de agrement "Strand municipal" – teren și construcții, situat administrativ în Reșița, str. Primăverii nr. 3-5;

Art. 9. – Se împuternicește Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, să întreprindă demersurile necesare în vederea ducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri.

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

Art. 11. – Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat
- Direcției Buget Finanțe, Contabilitate, Resurse Umane;
- S.C. COMALEX S.R.L.

**PRESEDINTE DE SEDINTA
BOGDAN NICOLAE MATICHESCU**



**CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR**

Catre:

PRIMARIA RESITA

Directia de Administrare a Domeniului Public

La solicitarea dumneavoastra am evaluat complexul de agrement ATLANTIC cu componentele sale din strada Ciresului numarul 3-5 , conform extrasului de Carte funciara compus din 8 imobile si 38030 mp. teren. din municipiu Resita. Scopul evaluarii este intentia de reglementare a situatiei existente, evaluarea la pr t de piata. Alaturat anexam o sinteza a evaluarii si Raportul de evaluare in 2 exemplare.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

- Valoarea a fost estimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea se refera la vanzarea bunului imobil in ipotezele analizate;
- Pretul final de tranzactionare se va putea situa si deasupra sau sub valoarea opinata fiind influentat de conditiile concrete ale negocierii si de intensitatea cererii;
- Valoarea opinata tine seama atat de valoarea potentialului de profitabilitate al afacerii cat si de valoarea activelor si pasivelor componente estimate prin prisma valorii de piata;
- Valoarea este exprimata in Lei si in EURO

In conformitate cu dinamica datelor privind piata bunurilor imobiliare, data de sursele de informare la care a avut acces evaluatorul , apreciem ca valoarea determinata mai sus este corect determinata pe baza datelor respective si este valabila pentru un termen de sase luni de la data intocmirii prezentului raport de evaluare.

DATA 09.08.2020

DORU POTO EXPERT SRL
EVALUATOR : Ing.Potocean Dorel Vasile



SINTEZA

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
		Valoarea de piata	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)		Din care valoarea teren (Vpt)	
					EUR	LEI	EUR	LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale:				31.07.2020				
1			Complex de agrement	PRIMARIA RESITA	1.053.153	5.088.413	246.434	1.190.672
		Adresa: Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C						

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 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, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metodele de costuri de inlocuire, metoda capitalizari veniturilor, metoda comparatiilor de piata.

In urma reconcilierii rezultatelor obtinute a fost ales pentru teren rezultatul obtinut prin comparatia directa ca fiind cel mai apropiat de valoarea de piata respectiv 6,48 EURO/mp.; total 246434 EUR. Pentru constructii si teren valoarea de piata rezultata este de 1053153 EURO. Defalcat:

Vpteren=	246.434	EUR	1.190.672	Lei
CrinC1=	69.965	EUR	338041	Lei
CrinC2=	61.408	EUR	296697	Lei
CrinC3=	55.787	EUR	269539	Lei
CrinC4=	59.048	EUR	285294	Lei
CrinC5=	0	EUR	0	Lei
CrinC6=	200.787	EUR	970123	Lei
CrinC7=	40.156	EUR	194018	Lei
CrinC8=	319.569	EUR	1544028	Lei
Crintotal=	806.718	EUR	3897740	Lei

Conform extrasului de Carte Funciara C1, C2, C3, C4 reprezinta cele 4 corpuri de Motel, C5 –Bazinul vechi, C6- Restaurantul, C7-Terasa, C8-Bazinul nou.

DATA 09.08.2020

EVALUATOR **Dorinel Dorel Vasile**





RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Proprietate imobiliara de tip: Complex de agrement

Adresa:

Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C

Suprafata teren:

38030

Suprafata construita:

C1	Motel Club	264
C2	Motel Corp2	222
C3	Motel Corp3	200
C4	Motel Corp4	214
C5	Bazin	3991
C6	Restaurant	716
C7	Terasa	138
C8	Bazin (nou)	763
	Total	4891

Numar. nivele:

P

An PIF:

1967

Luna si anul elaborarii:

31.07.2020

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel
EL,EBM,EPI,EIF



Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt **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 Documentatia Cadastrala
- Anexa 2 Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei
- Anexa 3 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului
- Anexa 4 Fisa de inregistrare a caracteristicilor comparabilelor pentru teren
- Anexa 5 Metoda comparatiei directe pentru teren
- Anexa 6 Determinarea valorii apreciate a terenului
- Anexa 7 Determinarea costului de reconstructie
- Anexa 8 Determinarea valorii de piata de comparatie pentru constructie si teren
- Anexa 9 Determinarea valorii de capitalizare

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata
locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile
Cursul valu 31.07.2020

31.07.2020

1 EUR= 4,8316 LEI
1 USD= 4,0780 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

2. Rezumatul evaluarii.

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
		Valoarea de plata	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de plata (Vpp)		Din care valoarea teren (Vpt)	
					EUR	LEI	EUR	LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale:			31.07.2020					
1			Complex de agrement	PRIMARIA RESITA	1.053.153	5.088.413	246.434	1.190.672
			Adresa: Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C					
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare:	nu se cunoaste	intocmita de					
1.1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR in conformitate cu Standardele Internationale de Scopul evaluarii: Evaluarea la valoarea de plata in vederea preluarii imobilului.

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 actionat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinata metoda de costurile de inlocuire, metoda capitalizari veniturilor, metoda comparatiilor de plata.

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 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 nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului,

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 utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

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

Se presupune ca 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, cu exceptia celor deja gajate sau ipotecate in favoarea bancii.

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

5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Complex de agrement	
Suprafata construita:	4891	mp
Regim inaltime:	P	
Terenul aferent proprietatii	38030	mp
Anul PIF:	1967	
Utilizare:	Strand-Motel- Agrement	
Adresa:	Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C	
Document de proprietate :	EXTRAS DE CARTE FUNCARA 46135 Resita	
Proprietar actual:	PRIMARIA RESITA	
	Intabulare- Sarcini- drept de CONCESIUNE-inchelare CF nr. 2339/01.03.2005-contract de concesiune nr.16629/2004, pe o perioada de 49 ani de la data incheierii contractului.	
CF / Numar cadastral:	CF 46136 Resita; Cad/Top 46136 , constructii Cad.46136 C1 la C8	
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente:		
Document de proprietate:	EXTRAS DE CARTE FUNCARA 46135 Resita	
		CF 46136 Resita; Cad/Top 46136 , constructii Cad.46136 C1 la
Carte funciara/Documentati	CF/nr.cad	C8
Releveul bunului imobil:	DA	Plan de amplasament si delimitare

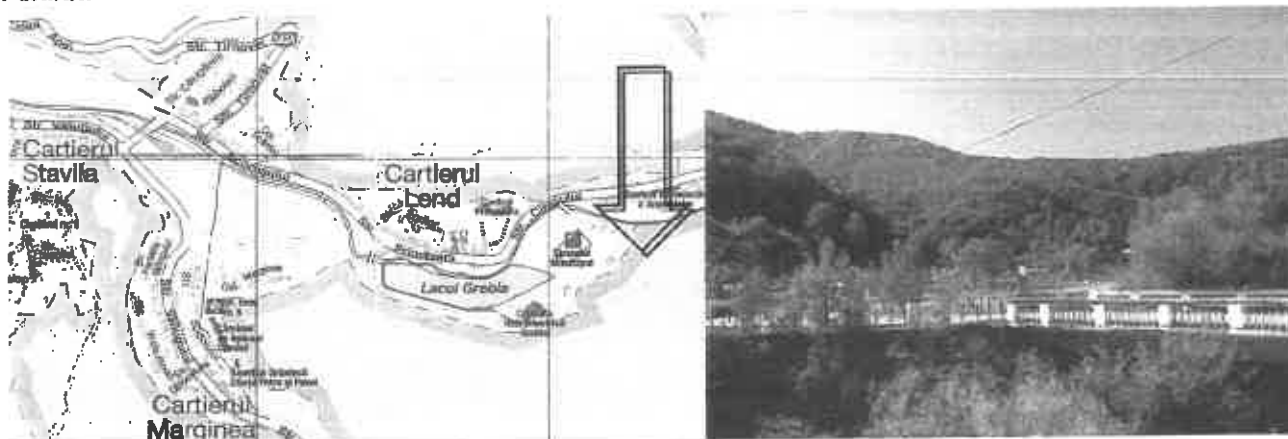
In urma verificarii documentelor, de mai sus, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare de elaborare a raportului de valoare.



6 Etapa II: 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 al carei specific este de cladiri rezidentiale, in vecinatate cu padurea

Proprietatea imobiliara evaluata se afla intr-o zona pitoreasca, cu verdeata. Accesul se face printr-un pod peste raul Barzava din strada principala, strada Ciresului.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- Baza de agrement.

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

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

7 Etapa III: Evaluarea propriu zisa

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „principiul celei mai bune utilizări”, care implica o utilizare legala, posibila, si probabila a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare in prezent, pastrandu-i utilitatea.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății 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, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce privește inchirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietății din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

Fizic posibilă - dimensiunile, forma, suprafața, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează 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 așteptata de investitori pe piața 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 piața pentru acea utilizare.

In conformitate cu elementele identificate in cadrul analizei de piața, prezentata anterior, se considera ca pentru proprietatea descrisa cea mai buna utilizare este folosirea spațiului cu destinația

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 dorii
- **-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 Relațiile care creează valoarea sunt complexe, acestea schimbându-se odată cu modificarea factorilor

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 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 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 manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările
- 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

Metoda de randament - capitalizarea directa

Premise generale

Proprietățile imobiliare care generează profituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influențează puternic proprietatea. Una din premisele de baza ale abordării investitoriale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiara și valoarea unei proprietăți.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentru

Capitalizarea directă este o metoda de randament folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare al proprietății.

Câștigul luat în considerare este în mod curent cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădiri.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relația acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzării de proprietăți comparabile.

Se va considera că rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și că perspectivele unor câștiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficient de atractive și realizabile.

Orice interes într-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare

$$\text{Valoarea} = V_{\text{net operational}} / \text{rata de capitalizare generală (factor de multiplicare)}.$$

În condiții normale de pe piață se anticipează obținerea unui profit datorat fie creșterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din re-vanzarea acestuia.

Argumentele care susțin această afirmație și justifică folosirea acestei metode sunt de natură previzională și de anticipare a schimbării:

- Valoarea și venitul ce s-ar obține prin închirierea proprietății se pot aprecia prin substituție cu alte proprietăți similare la care se cunoaște prețul, chiria sau randamentul;
- Proprietatea asupra activului da posibilitatea proprietarului să realizeze venituri din utilizarea lui pe toată durata de viață fizică sau să realizeze profit din revanzarea dreptului de proprietate asupra

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

Caracteristicile și informațiile necesare evaluării clădirii și terenului sunt prezentate, Anexa nr.1 și 2

Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate în Anexa nr 3

Metoda comparației directe pentru valoarea terenului este prezentată în Anexa nr 5

Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat în Anexa 6,

Calculul valorii de reconstrucție este prezentat în Anexa 7,

Determinarea valorii de piață de comparație pentru casa și teren este prezentată în Anexa 8

Calculul valorii de capitalizare este prezentat în Anexa 9

Rezultate obtinute

Vpt=	246.434	EUR	1.190.672	Lei
Crib C1=	133448	EUR	644767	Lei
Crib C2=	121463	EUR	586859	Lei
Crib C3=	112387	EUR	543009	Lei
Crib C4=	117705	EUR	568703	Lei
Crib C5=	1568906	EUR	7580325	Lei
Crib C6=	351343	EUR	1697547	Lei
Crib C7=	66260	EUR	320143	Lei
Crib C8=	394529	EUR	1906208	Lei
Crib total	2866041	EUR	13847561	Lei
Crib+Vat:	3112475	EUR	15038234	Lei
Crin C1=	69.965	EUR	338041	Lei
Crin C2=	61.408	EUR	296697	Lei
Crin C3=	55.787	EUR	269539	Lei
Crin C4=	59.048	EUR	285294	Lei
Crin C5=	0	EUR	0	Lei
Crin C6=	200.787	EUR	970123	Lei
Crin C7=	40.156	EUR	194018	Lei
Crin C8=	319.569	EUR	1544028	Lei
Crin total	806.718	EUR	3897740	Lei
Vpcost = Crin+ Vpt				Lei
Vpcost=	1.053.153	EUR	5.088.413	Lei
Vcap=	1.002.181	EUR	4842138	Lei
Vcomp=	1.048.573	EUR	5066284	Lei

Avand în vedere, pe de o parte, rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicarii lor și pe de alta parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin cost. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare este în opinia evaluatorului de:

Vpp=	1.053.153	EUR
Vpp=	5.088.413	LEI



8 Declarația de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de **Ing. Potocean Dorel** elaborator, membru titular **15514**, Inginer.

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile proceduri 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
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, solicitare venita din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client sau de produsul evaluat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea

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



ANEXA 1 EXTRAS DE CARTE FUNCARA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA PENTRU INFORMARE

Carte Funcara Nr. 46136 Resita

Nr. cerere	16713
Ziua	21
Luna	05
Anul	2020
Cod verificare 100084727582	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	46136	38.030	Teren imprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	46136-C1	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:264 mp; Motel - Club si receptie, construit in regim parter, din caramida
A1.2	46136-C2	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:222 mp; Motel - corp 2, construit in regim parter, din caramida
A1.3	46136-C3	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:200 mp; Motel - corp 3, construit in regim parter, din caramida
A1.4	46136-C4	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:214 mp; Motel - corp 4, construit in regim parter, din caramida
A1.5	46136-C5	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:3991 mp; Bazin
A1.6	46136-C6	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:716 mp; Restaurant, construit in regim parter, din caramida
A1.7	46136-C7	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:138 mp; Terasa, construit in regim parter, din caramida
A1.8	46136-C8	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:763 mp; Bazin

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
16713 / 21/05/2020	
Act Normativ nr. HG 532, din 30/07/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 32065, din 21/05/2020 emis de Consiliul Local Resita; Act Notarial nr. 28, din 06/07/2020 emis de NP NEAMTU CORNELIA; Act Notarial nr. 29, din 06/07/2020 emis de NP NEAMTU CORNELIA:	
B1	se infinteaza cartea funcara nr. 46136 UAT Resita pentru imobilul Teren intravilan cu constructii - in suprafata de 38030 mp, nr. cad. 46136, rezultat in urma unificarii imobilelor nr. top. 588/1 si nr. top. 588/2, inscise in cartea funcara CFE 34323 si 34324 Resita (provenite din CF hartie 4951 Resita Montana)-conform HG 532/2002, anexa 2 pag. 38, nr crt. 1, cod clasificare 1.6.2 din Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Resita.
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE-HG 532/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL RESITA - DOMENIU PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
16713 / 21/05/2020	
Act Normativ nr. HG 532, din 30/07/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 32065, din 21/05/2020 emis de Consiliul Local Resita; Act Notarial nr. 28, din 06/07/2020 emis de NP NEAMTU CORNELIA:	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE-in seria rangului incheierea CF nr. 2339/01.03.2005-contract de concesiune nr. 16629/2004, pe o

Document care contine date cu caracter personal, protejata de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

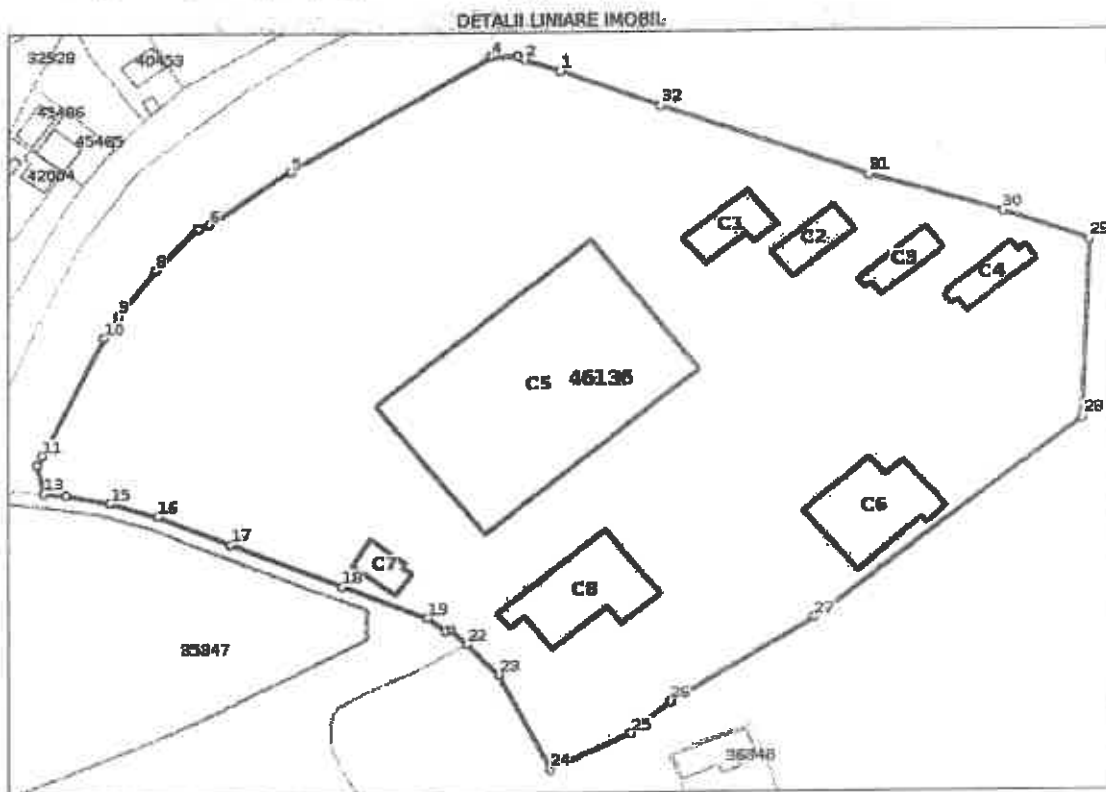
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	perioada de 49 ani de la data încheierii contractului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
	1) SC COMALEX SRL SEDIUL IN RESITA	

Carte Funciară Nr. 46136 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
46136	38.030	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	38.030	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	46136-C1	construcții administrative și social culturale	264	Cu acte	S. construita la sol:264 mp; Motel - Club și recepție, construit în regim parter, din caramida
A1.2	46136-C2	construcții de locuințe	222	Cu acte	S. construita la sol:222 mp; Motel - corp 2, construit în regim parter, din caramida
A1.3	46136-C3	construcții de locuințe	200	Cu acte	S. construita la sol:200 mp; Motel - corp 3, construit în regim parter, din caramida
A1.4	46136-C4	construcții de locuințe	214	Cu acte	S. construita la sol:214 mp; Motel - corp 4, construit în regim parter, din caramida
A1.5	46136-C5	construcții industriale și edilitare	3.991	Cu acte	S. construita la sol:3991 mp; Bazin
A1.6	46136-C6	construcții industriale și edilitare	716	Cu acte	S. construita la sol:716 mp; Restaurant, construit în regim parter, din caramida
A1.7	46136-C7	construcții industriale și edilitare	138	Cu acte	S. construita la sol:138 mp; Terasa, construit în regim parter, din caramida

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

Extrase pentru Informare on-line la adresa spay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.8	46136-C8	construcții industriale și edilitare	763	Cu acte	S. construită la sol: 763 mp; Bazin

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.781	2	3	2.248
3	4	7.727	4	5	67.205
5	6	28.236	6	7	3.184
7	8	17.687	8	9	17.413
9	10	7.559	10	11	38.757
11	12	3.231	12	13	8.858
13	14	6.361	14	15	12.908
15	16	14.085	16	17	22.914
17	18	33.857	18	19	28.554
19	20	8.434	20	21	1.544
21	22	6.549	22	23	13.163
23	24	32.328	24	25	25.902
25	26	14.684	26	27	47.799
27	28	97.342	28	29	53.879
29	30	28.185	30	31	40.135
31	32	62.554	32	1	30.94

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

30-07-2020

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,
IONELA MARINELA TIMOFTE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Tabela 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 (Vocost)

PRIMARIA RESTA

Restia, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C

CF 46136 Resta: Cad/Top 46136, constructii Cad.46136 C1 la CB

38030 *md*

C1-Motel - Club si receptie

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

PRIMARIA RESTA

Resita, Str.Primeverei, nr.3-5, CP 320012, II C

CF 46135 Realiz: Ord/Top 46136, constructii Ord.46136 C1 la C8

38030 *md*

C2-Motif-conti 2

Anexa 2 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent.

Tab.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 (Vpccost)

Proprietar: PRIMĂRIA RESITA

Amplasamentul proprietății / Adresa: Resita, Str.Primaverii, nr.3-5, CP 320012, II C

Numărul cadastral: CF 46136 Resita; Cad/Top 46136, construcții Cad.46136 C1 la C8

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 38030 mp

Construcțiile proprietății: C3-Motel - corp 3

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 - C3-Motel - corp 3 - utilizare - Motel 6 cam. - an punere în funcțiune, PIF - 1967 Renovat 2006 - cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF - regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă) - arie utilă (Au) 160 - arie construită (Ac) 200 Ac inițială=192,68mp - arie desăvârșită (Ad) 200				
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare): - structură de rezistență -infrastructura - suprastructura - consolidări realizate - subsol sau subsol tehnic, demisol - înălțimile pe fiecare nivel - planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.) - planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.) - pereți exteriori - acoperiș - învelitori - uși și ferestre interioare - tamplarie interioară - pereți despărțitori - instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (târâ, import), nivelul lor relativ s. a. - sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire) - instalații electrice de iluminat și forță - ascensoare - alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.) - categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.) - pentru pardoseli; - spații curente; - spații umede - pentru pereți; - spații curente; - spații umede - uși și ferestre interioare; - alte finisaje interioare - medul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură		   	fundatii continue de beton mista - - h=2.8m nu este cazul planșeu din beton armat (tip terasă (decurabilă)) Caramida argila carton acustic PVC cu sistem termocut lemn caramida si RCA stare buna centrala termica proprie stare buna NU sistem ventilabil, securizare Normal parchet laminat gresie placurata vopsea lavabila placaje cu falanta pina la cota 2.20m lemn cu geam simplu fara stare buna	extindere pe structura metalica 7.12 mp -2006
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejuririle proprietății (inițiale și extinderi ulterioare): - apă - canalizare - gaze - electricitate - termoficare - telecomunicații - puț de adâncime - fosa septică			da da da da nu nu nu	
4.	Amenajări ale terenului (alei, pavaie, terase, platforme betonate, parcuri): - împrejuririle ale terenului proprietății (tip constructiv) - suprafața teren aferent - Alte facilități			platforme betonate gard din plasa de securitate 38030 drum de acces, spațiu parcare	alei



Anexa 2 – 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, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vpccost)

Proprietar :

PRIMĂRIA RESIȚA

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resița, Str.Primaverii, nr.3-5, CP 320012, II C

Numărul cadastral:

CF 46136 Resița; Cad/Top 46136 , construcții Cad.46136 C1 la C8

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

38030 mp

Construcțiile situate pe teren:

CS-Bazin

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în acte și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	CS-Bazin	Bazin	
	- utilizare	-	Bazin	Bazin	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1967	schimbat destinația datorita degradarilor	
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb) la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaj, mansardă)	-	P		
	- arde usla (Au)		3991		
	- arde construită (Ac)	m.p.	3991		
	- arde desființată (Ad)	m.p.	3991		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență - infrastructura	-		fundații continue de beton	
	- suprastructura	-		beton armat	
	- consolidări realizate	-		fără	
	- subzol sau subzol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		h=2m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		nu este cazul	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-			
	- pereți exteriori	-		Bolțari	beton
	- acoperți	-			fără
	- învelitoare	-			fără
	- uși și ferestre exterioare	-			fără
	- tâmplărie interioară	-			fără
	- pereți despărțitori	-			fără
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), surse lor (țară, imoart), niveluri lor calitative s. a.	-		stare satisfactoare	fără instalații de filtrare și recirculare a apei
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fără
	- instalații electrice de iluminat și forță	-			fără
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.)	-			fără
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		interioare	
	• pentru pardoseli;	-		degradări masive în etansare și hidroizolație	
	• pentru pereți;	-		degradări masive în etansare și hidroizolație	
	• uși și ferestre interioare;	-			nu e cazul
	• alte finisaje interioare	-		Placaj cu ceramice la bordura superioară.	
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-	uzura masivă care a dus la imposibilitatea utilizării conform destinației inițiale și la schimbarea acesteia	stare satisfactoare	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și învecinările proprietății (inițiale)				
	• apă			da	
	• canalizare			da	
	• gaze			da	
	• electricitate			da	
	• termoficare			da	
	• telecomunicații			da	
	- puț de adâncime			da	
	- fosă septică			da	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)				alei
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)			pard din piatră de surru	
	suprafața terenului aferent		38030		
	Alte facilități			insule și plauri cu tufuri	



Tabelul 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, în determinarea valorii totale a proprietății de evaluat: obținută prin-o metodă bazată pe costuri ('Vopcost')

PRIMARIA RESISTENTE

Regita, Str. Primavera, nr.3-5, CP 320012, II C

CE 45135 Resins: Ord/Thp 45135, construct II Ord 45135 C1 to C9

38030 000

CG-Motiv – Restaurant

ACADEMIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚIA
Evaluatori autorizați
POTOCEAN DOREL VASILE
Licențiat Nr. 155
Valabil 2020
Specializări: EI, EPI, EBM, EIC
• ANEVAR • VIMMOR

Notă: – Caracteristică 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 (Vincout)

PRIMARIA RESITA

Resita, Str. Primaverii, nr.3-5, CP 320012, II C

CE 46136 Resulta: Cad/Top 46136 - constructi Cad 46136 C1 la C9

38030 *md*

C-Tera

Anexa 3 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: Teren intravilan					
Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia					
Proprietar: Amplasamentul proprietății/Adresa: <i>Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C</i>					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 46136 Resita; Cad/Top 46136 , constructii Cad.46136 C1 la C8					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 38.030,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II C
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica		
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (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 asfalt, beton sau pavele	
	- pavat cu bolovan de rau				
	- pavat cu balast				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulata	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime			1,00	
	- condiții potențiale de organizare			foarte favorabile(1/1...1/	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				



6.	Aspectul urbanistic și estetic al Imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru			
	- dezolant			
	- civilizat		X	
	- deosebit de favorabil			
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazos			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	peste un pod
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construite a terenului - POT	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construit normal		X	
	- construit, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construită, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu somaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe:		X	
	- comerț, birouri:		X	
	- prestări servicii:		X	
	- spații industriale, depozite:			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km²; care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi. Terenul pe care este construit Complexul Atlantic are acces direct la strada și are o formă regulată. Distanța până la strada este mică. Terenul este dotat cu toate utilitățile			



ANEXA 4 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>V_{uct1...n}</i> și <i>V_{uct}</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parțial, închiriat, proprietate în cotă indiviză s.a.)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune turistică de interes national/local ...) și județul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Calea Caransebesului	Calea Caransebesului	Calea Caransebesului
4.	Suprafata terenului [mp].	5775	23000	6000
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulată	neregulată	regulată
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de plată a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*) tranzacții Val unitara de plata de tranzactie - Data înregistrării Informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	8	10	6
		0,9	0,8	0,9
		7	8	5
		publi24/iul.2020	publi24/aug.2020	publi24/aug.2020
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de plata va rezulta valoarea unitara de plata de tranzactie				
Valorile de comparatie include TVA.				



ANEXA 5 - Metoda comparatiel directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații 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 plată a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp]		7	8	5
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		publ24/iul.2020	publ24/aug.2020	publ24/aug.2020
	corectie procentuala		0,00%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		7,20	8,00	5,40
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Calea Caransebesului	Calea Caransebesului	Calea Caransebesului
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		7,20	8,00	5,40
3	Suprafata terenului [mp]	38.030,00	5775	23000	6000
	corectie procentuala		-10%	0%	-10%
	corectie bruta		-0,72	0,00	-0,54
	Pret corectat		6,48	8,00	4,86
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	neregulata	regulata
	corectie procentuala		0%	-10%	0%
	corectie bruta		0,00	-0,80	0,00
	Pret corectat		6,48	7,20	4,86
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicatii)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
	corectie procentuala		0%	0%	20%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,97
	Pret corectat		6,48	7,20	5,83
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele 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		6,48	7,20	5,83
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			6,48	7,20	5,83
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,72	0,80	1,51
Valoarea unitara de plata de comparatie rezultata Vuct=			6,48	EUR/ mp	

Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării

31.07.2020

Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluării

4,8116

Curs ROL/USD la B.N.R. la data evaluării

4,0790

Determinarea Vuct

Valoarea de piata de comparatie s-a determinat in urma aplicarii metodel comparatiilor directe utilizand tehnici cantitative.

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

Vuct = 6,48 EUR/m.p.

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

Vuct = 31 LEI/m.p.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct 6,48 EUR/mp

Avand in vedere ca metoda comparatiilor este cea care utilizeaza ca date de baza valorile unitare de piata de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea rezultata prin metoda comparatiilor directe este adecvata scopului evaluarii. Valoarea astfel obtinuta este valoarea de piata.

Valoarea de piata a terenului este 6,48 EUR/mp sau 31 LEI/m.p.

Suprafata terenului (mp.)

36030,00 mp

Val. de piata a terenului Vuct

1.190.672 LEI

sau

246.434 EUR

291.975 USD

Pret/mp:

6,48 EUR/mp



ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația Motel - pag 161

2. Indici de actualizare aug.2019-aug.2020 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

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

Denumire obiectiv:	Complex de agrement	Motel Club	An construire	1967	
Adresă obiectiv: Reșita, Str. Primaverii, nr.3-5, CP 320012, II C			Subgrupă clădire		
Loca Judet / Sector:	RESITA		Structura	beton armat	
Data evaluării:	31.07.2020		Mediu de folosință	normal	
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA	264,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafața utilă	Su (mp) =	211,2	Regim înălțime	P	
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) =	264,0	Înălțime interioară	2,80	

Istoric
Construcția inițială - Magazie 1-192,88 mp.1967; Renovată și extinsă pe structura metalică, cu proiect și schimbarea destinației în Motel, Recepție și Club 264 mp. -2006

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	

Suprastructură / Structură

1	7STRMOTEL	192,9	1.203,3	232.092,5	1,000	1,000	232.092,5
2	FISMET1208	71,1	401,4	28.539,5	1,000	1,000	28.539,5
3	D14H4-7	71,1	285,7	20.319,0	1,000	1,000	20.319,0
Total							280.951,0

Finisaj interior

1	FINIMOTEL	264,0	873,2	230.524,8	1,000	1,000	230.524,8
2	ISOPAN 40-POLSTIR	71,1	239,7	17.042,7	1,000	1,000	17.042,7
Total							247.567,5
Total							0,0

Instalații electrice

1	ELMOTEL	192,9	267,0	51.499,0	1,000	1,000	51.499,0
2	EL1DZN	71,1	48,1	3.419,9	1,000	1,000	3.419,9
Total							54.918,9

Instalații sanitare

1	SAMOTEL	192,9	221,3	42.684,3	1,000	1,000	42.684,3
2	CHFOBO	1,0	1.287,0	1.287,0	1,000	1,000	1.287,0
	LAVWC	2,0	1.581,0	3.162,0	1,000	1,000	3.162,0
Total							47.133,3

Instalații de încălzire și ventilație

1	INMOTEL	264,0	177,8	46.939,2	1,000	1,000	46.939,2
Total							46.939,2

Învelișuri

1	TERNECIRC	192,9	556,4	107.318,4	1,000	1,000	107.318,4
2	ISOPAN 40 POLSTIR	71,1	206,5	14.682,2	1,000	1,000	14.682,2
Total							122.000,6

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	799.510,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	3.028,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	644.768,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	2.442,3

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE				
Depreciere fizica:		34,5%		842
"Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"				
Grupa constructii:	1	Cladiri		
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale		
Cod clasificare:	1.6.1.a			
Structura:	beton armat			
Mediu de folosinta:	normal			
Stare tehnica:	buna			
Vechime cladire de evaluat (ani)	30			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18				
	varsta (ani)	uzura (%)		
minim	30	34%		
maxim	35	39%		
Grad uzura calculat (%)	34,5%			
Depreciere functionala:		0%		0
Depreciere economica:		20%		320
Depreciere totala:				1.162
VALOAREA CLADIRE			Leii/mp	1.280
			Euro	69.965
			Lei	338.041

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componen tei la Vef
cladire initiala	192,9	1967	53	22,37
modernizare 1 -	264,0	2006	14	8,09
modernizare 2 -		0		-
Total	456,9	Varsta efectiva		30,46

NOTA:

Fata de perioada de varf populatia municipiului Resita a scazut la jumatate; numarul de baze de agrement in Resita si in zona inconjuratoare a crescut; numarul de moteluri si pensiuni particulare a crescut, unele fiind amplasate in imediata vecinatate a zonelor de agrement. Aceasta impune, in conditiile de scadere a populatiei, fara o crestere a turismului, deci implicit a clientilor potential, o depreciere externa.



ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed. IROVAL, București - Clădire cu destinația Motel- pag 181

2. Indici de actualizare aug.2019-aug.2020 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed. IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C2)"/

Denumire obiectiv:	Complex de agrement Motel Corp2	An construire	1967
Adresă obiectiv:	Resita, Str. Primaverii, nr.3-5, CP 320012, II C	Subgrupa clădire	
Locaș / Judet / Sector:	RESITA	Structura	beton armat
Data evaluării:	31.07.2020	Mediu de folosință	normal
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA 222,0	Grad seismic loc.	VII
Suprafața utilă	Su (mp) = 177,6	Regim înălțime	P
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 222,0	Înălțime interioară (m)	



ISTORIC Construcția inițială - Magazie 2-206,7 mp. 1967; Renovată și extinsă cu proiect și schimbarea destinației în Motel, 7 camere 222 mp. -2006

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	

Suorstructură / Structură

	7STRMOTEL	192,9	1.203,3	232.116,6	1,000	1,000	232.116,6
2	FISMET1208	29,1	401,4	11.688,8	1,000	1,000	11.688,8
3	D14H4-7	29,1	285,7	8.319,6	1,000	1,000	8.319,6
Total							252.124,9

Finisaj interior

1	FINIMOTEL	222,0	873,2	193.850,4	1,000	1,000	193.850,4
2	ISOPAN 40-POLSTIR	29,1	239,7	6.980,1	1,000	1,000	6.980,1
Total							200.830,5
Total							0,0

Instalații electrice

1	ELMOTEL	192,9	267,0	51.504,3	1,000	1,000	51.504,3
2	EL1DZN	29,1	48,1	1.400,7	1,000	1,000	1.400,7
Total							52.905,0

Instalații sanitare

1	SAMOTEL	222,0	221,3	49.128,6	1,000	1,000	49.128,6
2	DUSLAVWC	7,0	2.843,1	19.901,7	1,000	1,000	19.901,7
Total							69.030,3

Instalații de încălzire și ventilație

1	INMOTEL	222,0	177,8	39.471,6	1,000	1,000	39.471,6
Total							39.471,6

Învelitori

1	TERNECIRC	192,9	556,4	107.329,6	1,000	1,000	107.329,6
2	ISOPAN 40 POLSTIR	29,1	206,5	6.013,3	1,000	1,000	6.013,3
Total							113.342,8

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)

727.705,1

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)

3.278,0

TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)

586.859,0

TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)

2.643,5



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		36,8%	973
*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"			
Grupa constructii:	1	Cladiri	
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale	
Cod clasificare:	1.6.1.a		
Structura:	beton armat		
Mediu de folosinta:	normal		
Stare tehnica:	buna		
Vechime cladire de evaluat (ani)	33		
Incadrare Interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18			
	varsta (ani)	uzura (%)	
minim	30	34%	
maxim	35	39%	
Grad uzura calculat (%) 36,8%			
Depreciere functionala:		0%	0
Depreciere economica:		20%	334
Depreciere totala:			1.307
VALOAREA CLADIRE		Lei/mp	1.336
		Euro	61.408
		Lei	296.697

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	206,7	1967	53	25,55
modernizare 1 -	222,0	2006	14	7,25
modernizare 2 -		0		-
Total	428,7	Varsta efectiva		32,80

NOTA:

Fata de perioada de varf populatia municipiului Resita a scazut la jumatate; numarul de baze de agrement in Resita si in zona inconjuratoare a crescut; numarul de moteluri si pensiuni particulare a crescut, unele fiind amplasate in imediata vecinatate a zonelor de agrement. Aceasta impune, in conditiile de scadere a populatiei, fara o crestere a turismului, deci implicit a clientilor potential, o depreciere externa.

ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București -Clădire cu destinația Motel-pag.161
2. Indici de actualizare aug.2019-aug.2020 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C3)"

Denumire obiectiv:	Complex de agrement	Motel Corp3	An construire	1967
Adresă obiectiv:	Resita, Str.Prîmaveri, nr.3-5, CP 320012, II C		Subgrupa clădire	
Loca	Judet / Sector:	RESITA	Structura	metalica
Data evaluării:	31.07.2020		Mediu de folosință	normal
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA	200,0	Grad seismic loc.	VII
Suprafața utilă	Su (mp) =	160,0	Regim înălțime	P
Suprafața desfașurată construită	Sdc (mp) =	200,0	Înălțime interioară	2,80
Istoric	Construcția inițială - Magazie 3-209,5 mp.1967; Renovată și extinsă cu proiect și schimbarea destinației în Motel. 6 camere 200 mp. -2006			



Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
	7STRMOTEL	192,9	1.203,3	232.092,5	1,000	1,000	232.092,5
	FISMET1208	7,1	401,4	2.858,0	1,000	1,000	2.858,0
	D14H4-7	7,1	285,7	2.034,2	1,000	1,000	2.034,2
	Total						236.984,7
Finisaj interior							
1	FINIMOTEL	200,0	873,2	174.640,0	1,000	1,000	174.640,0
2	ISOPAN 40-POLSTIR	7,1	239,7	1.706,7	1,000	1,000	1.706,7
	Total						176.346,7
	Total						0,0
Instalații electrice							
1	ELMOTEL	192,9	267,0	51.499,0	1,000	1,000	51.499,0
2	EL1DZN	7,1	48,1	342,5	1,000	1,000	342,5
	Total						51.841,4
Instalații sanitare							
1	SAMOTEL	200,0	221,3	44.260,0	1,000	1,000	44.260,0
2	DUSLAVWC	6,0	2.843,1	17.058,6	1,000	1,000	17.058,6
	Total						61.318,6
Instalații de încălzire și ventilație							
1	INMOTEL	200,0	177,8	35.560,0	1,000	1,000	35.560,0
	Total						35.560,0
Învelișuri							
1	TERNECIRC	200,0	556,4	111.280,0	1,000	1,000	111.280,0
2	ISOPAN 40 POLSTIR		206,5	0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						111.280,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							673.331,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)							3.366,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							643.009,2
TOTAL CÔST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)							2.716,0



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE				
Depreciere fizica:		38,0%		1.030
"Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"				
Grupa constructii:	1	Cladiri		
Subgrupa:	1.6	Alte constructii de locuinte si social-culturale negasite in cadrul subgrupeii 1.6		
Cod clasificare:	1.6.8.			
Structura:	metalica			
Mediu de folosinta:	normal			
Stare tehnica:	buna			
Vechime cladire de evaluat (ani)	34			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18				
	varsta (ani)	uzura (%)		
minim	30	34%		
maxim	35	39%		
Grad uzura calculat (%) 38,0%				
Depreciere functionala:		0%		0
Depreciere economica:		20%		337
Depreciere totala:				1.367
VALOAREA CLADIRE			Lei/mp	1.348
			Euro	55.787
			Lei	269.539

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componen tei la Vef
cladire initiala	209,5	1967	53	27,11
modernizare 1 -	200,0	2006	14	6,84
modernizare 2 -		0		-
Total	409,5	Varsta efectiva		33,95

NOTA:

Fata de perioada de varf populatia municipiului Resita a scazut la jumatate; numarul de baze de agrement in Resita si in zona inconjuratoare a crescut; numarul de moteluri si pensiuni particulare a crescut, unele fiind amplasate in imediata vecinatate a zonelor de agrement. Aceasta impune, in conditiile de scadere a populatiei, fara o crestere a turismului, deci implicit a clientilor potential, o depreciere externa.



ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația Motel-pag.161

2. Indici de actualizare aug.2019-aug.2020 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C4)"

Denumire obiectiv:	Complex de agrement	Motel Corp4	An construire	1967	
Adresă obiectiv:	Resita, Str.Primaverii, nr.3-5, CP 320012, II C		Subgrupa clădire		
Loca	Judet / Sector:	RESITA	Structura	beton armat	
Data evaluării:	31.07.2020		Mediu de folosință	normal	
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA	214,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafața utilă	Su (mp) =	171,2	Regim înălțime	P	
Suprafața desfașurat construită	Sdc (mp) =	214,0	Înălțime interioară	2,80	
Istoric	Construcția inițială - Magazie 4-209,5 mp.1967; Renovată și extinsă cu proiect și schimbarea destinației în Motel, 6 camere 214 mp. -2006				

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	

Suprastructură / Structură

1	7STRMOTEL	192,9	1.203,3	232.092,5	1,000	1,000	232.092,5
2	FISMET1208	21,1	401,4	8.477,6	1,000	1,000	8.477,6
3	D14H4-7	21,1	285,7	6.034,0	1,000	1,000	6.034,0
Total							246.604,1

Finisaj interior

1	FINIMOTEL	214,0	873,2	186.864,8	1,000	1,000	186.864,8
2	ISOPAN 40-POLSTIR	21,1	239,7	5.062,5	1,000	1,000	5.062,5
Total							191.927,3
Total							0,0

Instalații electrice

1	ELMOTEL	192,9	267,0	51.499,0	1,000	1,000	51.499,0
2	EL1DZN	21,1	48,1	1.015,9	1,000	1,000	1.015,9
Total							52.514,8

Instalații sanitare

1	SAMOTEL	214,0	221,3	47.358,2	1,000	1,000	47.358,2
2	DUSLAVWC	8,0	2.843,1	17.056,8	1,000	1,000	17.056,8
Total							64.416,8

Instalații de încălzire

1	INMOTEL	214,0	177,8	38.049,2	1,000	1,000	38.049,2
Total							38.049,2

Învelișuri

1	TERNECIRC	192,9	556,4	107.318,4	1,000	1,000	107.318,4
2	ISOPAN 40 POLSTIR	21,1	206,5	4.361,3	1,000	1,000	4.361,3
Total							111.679,7

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	705.191,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	3.295,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	568.703,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	2.657,5



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		37,3%	991
*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"			
Grupa constructii:	1	Cladiri	
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale	
Cod clasificare:	1.6.1.a		
Structura:	beton armat		
Mediu de folosinta:	normal		
Stare tehnica:	buna		
Vechime cladire de evaluat (ani)	33		
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18)			
	<u>varsta (ani)</u>	<u>uzura (%)</u>	
minim	30	34%	
maxim	35	39%	
Grad uzura calculat (%)	37,3%		
Depreciere functionala:	0%		0
Depreciere economica:	20%		333
Depreciere totala:			1.324
VALOAREA CLADIRE			Leii/mp 1.333
			Euro 59.048
			Lei 285.294

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componen tei la Vef
cladire initiala	209,5	1967	53	26,22
modernizare 1 -	214,0	2006	14	7,07
modernizare 2 -		0		-
Total	423,5	Varsta efectiva		33,29

NOTA:

Fata de perioada de varf populatia municipiului Resita a scazut la jumatate; numarul de baze de agrement in Rersita si in zona inconjuratoare a crescut; numarul de moteluri si pensiuni particulare a crescut, unele fiind amplasate in imediata vecinatate a zonelor de agrement. Aceasta impune, in conditile de scadere a populatiei, fara o crestere a turismului, deci implicit a clientilor potential, o depreciere externa.



ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Piscină exterioare - pag 124

2. Indici de actualizare aug.2019-aug.2020 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C5)"

Denumire obiectiv:	Complex de agrement	Bazin	An construire	1967
Adresă obiectiv: Resita, Str.Primaverii, nr.3-5, CP 320012, II C			Subgrupă clădire	
Locaș Judet / Sector:	RESITA		Structura	beton armat
Data evaluării:	31.07.2020		Mediu de folosință	normal
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA	3.991,0	Grad seismic loc.	VII
Suprafața utilă	Su (mp) =	3.991,0	Regim înălțime	P
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) =	3.991,0	Înălțime interioară (m)	



Istoric

Construcție inițială - Bazin - Din cauza uzurii accentuate bazinul a pierdut utilitatea și a fost transformat într-o bală de agrement cu nufuri și pești, având doar un rol estetic.

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (Lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	

Suprastructură / Structură

	PISCIN 100	3.991,0	1.567,5	6.255.892,5	1,000	1,000	6.255.892,5
				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						6.255.892,5

Finisaj Interior

1	FIPISIN	3.991,0	787,7	3.143.710,7	1,000	1,000	3.143.710,7
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						3.143.710,7
	Total						0,0

Instalații electrice

1				0,0	1,000	1,000	0,0
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0

Instalații sanitare

1				0,0	1,000	1,000	0,0
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0

Cost de înălțime z/d aprilin.

1	0	0,0	0,0	0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0

Învelișuri

1	TERNECIRC			0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0
	Total						0,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)

9.399.603,2

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)

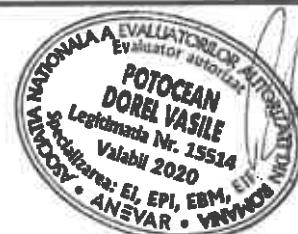
2.355,2

TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)

7.580.325,2

TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)

1.899,4



STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizica:

59,6%

1.132

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

Grupa constructii:	1	Cladiri
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale
Cod clasificare:	1.6.2	Constructii de locuinte si social-culturale; constructii pentru cultura fizica si agrement; durata de viata 40-60 ani
Structura:	beton	
Mediu de folosinta:	normal	
Stare tehnica:	nesatisfacatoare	
Vechime cladire de evaluat (ani)	53	
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18)		
	varsta (ani)	uzura (%)
minim	50	56%
maxim	55	62%
Grad uzura calculat (%)	59,6%	
Depreciere functionala:	80%	614
Depreciere economica:	20%	153
Depreciere totala:		1.899
VALOAREA CLADIRE		Lei/mp 0
		Euro 0
		Lei 0

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	3.991,0	1967	53	53,00
modernizare 1 -		0		-
modernizare 2 -		0		-
Total	3.991,0	Varsta efectiva		53,00

NOTA :

Fata de perioada de varf populatia municipiului Resita a scazut la jumatate; numarul de baze de agrement in Resita si in zona inconjuratoare a crescut; numarul de moteluri si pensiuni particulare a crescut, unele fiind amplasate in imediata vecinatate a zonelor de agrement. Aceasta impune, in conditiile de scadere a populatiei, fara o crestere a turismului, deci implicit a clientilor potential, o depreciere externa.

Terenul are o suprafata mare impartita generos pe cele 8 constructii. In zona bazinului C5 exista o parcare mare si doua terenuri de joc, proprietati extratabulare, care colaboreaza cu uzura mare a bazinului si cu starea lor duc la valori mari ale depreciierilor economice si functionale.

Din cauza uzurii accentuate bazinul a pierdut utilitatea si a fost transformat intr-o balta de agrement cu nuferi. Piederile de apa sunt mari dar sunt compensate de canalele de surplus de la uzina GREBLA

Conform HG 2139/2004 durata de viata (40-60 ani) este depasita

In aceste conditii, cu durata de viata depasita, fara un rol functional, rolul acesteia este doar estetic.



Costuri de dezafectare a bazinului si readucere a terenului la starea initiala

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

Sc bazin	3.991,0 mp.
Volum bazin	9977,5 mc.
Demolare	200 lei/mp.
Pamant umplutura	100 lei/mc.

Costuri demolare	Sc x Demolare=	3.991,0	X	200
	Sc x Demolare=	798200	Lei	

Costuri umplutura	Voi Bazin x Pam.	9977,5	X	100
	Sc x Demolare=	997750	LEI	

Costuri totale=	1795950 LEI
	371709 EUR

Concluzie

In atare conditi cand costurile de dezafectare si readucere a terenului la starea initiala sunt foarte mari este justificata pastrarea bazinului si transformarea lui intr-o balta de agrement cu rol estetic.



ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire parter fara subsol cu destinatia Magazin - pag 99, Clădiri pe structuri metalice pag 64.

2. Indici de actualizare aug.2019-aug.2020 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C6)"							
Denumire obiectiv:		Complex de agrement	Restaurant	An construire	1967		
Adresă obiectiv:		Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C		Subgrupa cladire			
Loca Judet / Sector:		RESITA		Structura	beton armat		
Data evaluării:		31.07.2020		Mediu de folosinta	normal		
Suprafata construită		Sc (mp) = ESTIMATA	716,0	Grad seismic loc.	VII		
Suprafata utila		Su (mp) =	572,8	Regim inaltime	P		
Suprafata desfasurat construită		Sdc (mp) =	716,0	Inaltime interioara	3,50		
Istoric		Construcție Initiala restaurant cu terasa 381,83 mp 1967 . Renovat si extins pe construcție metalica, prin inchiderea terasei si alte extinderi la 716mp. 2006					
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafată Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
	7STRMOTEL	381,8	1.203,3	459.456,0	1,000	1,000	459.456,0
2	FISMET1208	334,2	401,4	134.135,8	1,000	1,000	134.135,8
3	D14H4-7	334,2	285,7	95.472,4	1,000	1,000	95.472,4
Total							689.064,2
Finisaj interior si inchideri							
1	FINIEMAGP	716,0	1.084,8	776.716,8	1,000	1,000	776.716,8
2	ISOPAN 40-POLISTIR	334,2	239,7	80.100,5	1,000	1,000	80.100,5
Total							856.817,3
Total							0,0
Instalații electrice							
1	INELMAGP	381,8	380,1	145.133,6	1,000	1,000	145.133,6
2	EL1DZN	334,2	48,1	16.073,6	1,000	1,000	16.073,6
Total							161.207,2
Instalații sanitare							
1	ISAMAGP	381,8	89,8	34.288,3	1,000	1,000	34.288,3
3				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							34.288,3
Instalații de incalzire si ventilatie							
1	INCMAGP	716,0	114,7	82.125,2	1,000	1,000	82.125,2
Total							82.125,2
Înveliuri							
1	TERNECIRC	381,8	556,4	212.450,2	1,000	1,000	212.450,2
2	ISOPAN 40-POLISTIR	334,2	206,5	69.006,1	1,000	1,000	69.006,1
Total							281.456,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							2.104.958,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)							2.939,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							1.697.647,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)							2.370,9



STABILIREA DEPRECIERII TOTALE				677
Depreciere fizica:		28,6%		
*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"				
Grupa constructii:	1	Cladiri		
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale		
Cod clasificare:	1.6.1.a			
Structura:	beton armat			
Mediu de folosinta:	normal			
Stare tehnica:	buna			
Vechime cladire de evaluat (ani)	28			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18)				
	varsta (ani)	uzura (%)		
minim	25	26%		
maxim	30	31%		
Grad uzura calculat (%)		28,6%		
Depreciere functionala:		0%		0
Depreciere economica:		20%		339
Depreciere totala:				1.016
VALOAREA CLADIRE		Lei/mp		1.355
		Euro		200.787
		Lei		970.123

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	381.8	1967	53	18.43
modernizare 1 -	716.0	2006	14	9.13
modernizare 2 -		0		-
Total	1.097.8	Varsta efectiva		27.56

NOTA:

Fata de perioada de varf populatia municipiului Resita a scazut la jumatate; numarul de baze de agrement in Resita si in zona inconjuratoare a crescut; numarul de moteluri si pensiuni particulare a crescut, unele fiind amplasate in imediata vecinatate a zonelor de agrement. Aceasta impune, in conditiile de scadere a populatiei, fara o crestere a turismului, deci implicit a clientilor potential, o depreciere externa.

ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația Motel- pag 181, pag 114

2. Indici de actualizare aug.2019-aug.2020 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C7)"

Denumire obiectiv:	Complex de agrement	Terasa	An construire	1967	
Adresă obiectiv:	Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C		Subgrupa clădire		
Localitate/Judet / Sector:	RESITA		Structura	beton armat	
Data evaluării:	31.07.2020		Mediu de folosință	normal	
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA	138,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafața utilă	Su (mp) =	124,2	Regim înălțime	P	
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) =	138,0	Înălțime interioară (m)		
Istoric	Construcția inițială - Casa de pompe -42,57 mp.1967; Renovată și extinsă prin construcție metalică, cu proiect și schimbarea destinației în Terasă cu grupuri sanitare,				

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	

Suprastructură / Structură

1	7STRMOTEL	42,6	1.203,3	51.224,5	1,000	1,000	51.224,5
2	FISMET1208	95,4	401,4	38.305,8	1,000	1,000	38.305,8
3	D14H4-7	95,4	285,7	27.264,4	1,000	1,000	27.264,4
Total							116.794,4

Finisaj Interior

1	FINMOTEL	138,0	1.084,8	149.702,4	1,000	1,000	149.702,4
2	ISOPAN 40-POLISTIR	95,4	239,7	22.874,6	1,000	1,000	22.874,6
Total							172.577,0
Total							0,0

Instalații electrice

1	ELMOTEL	42,6	380,1	16.180,9	1,000	1,000	16.180,9
2	EL1DZN	95,4	48,1	4.590,2	1,000	1,000	4.590,2
Total							20.771,0

Instalații sanitare

1	SAMOTEL	42,6	221,3	9.420,7	1,000	1,000	9.420,7
2	LAVWC	8,0	1.581,0	9.486,0	1,000	1,000	9.486,0
Total							18.906,7

Instalații de încălzire și ventilație

1	INMOTEL	138,0	177,8	24.536,4	1,000	1,000	24.536,4
Total							24.536,4

Învelitori

1	TERNECIRC	42,6	556,4	23.685,9	1,000	1,000	23.685,9
3	ISOPAN 40-POLISTIR	95,4	206,5	19.706,3	1,000	1,000	19.706,3
Total							43.392,2

1				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)

396.977,8

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)

2.876,7

TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)

320.143,4

TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)

2.319,9

Schioapu_an.4 C7

Confidential

Page 40



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE		Depreciere fizica:	24,2%	562
		*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse clădirii supuse evaluării"		
Grupa constructii:	1	Clădiri		
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale		
Cod clasificare:	1.6.1.a			
Structura:	beton armat			
Mediu de folosinta:	normal			
Stare tehnica:	buna			
Vechime cladire de evaluat (ani)	23			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18)		varsta (ani)	uzura (%)	
		minim	20	21%
		maxim	25	26%
Grad uzura calculat (%)		24,2%		
		Depreciere functionala:	0%	0
		Depreciere economica:	20%	351
		Depreciere totala:		914
VALOAREA CLADIRE			Lei/mp	1.408
			Euro	40.158
			Lei	194.018

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componen tei la Vef
cladire initiala	42,6	1967	53	12,56
modernizare 1 -	137,0	2006	14	10,68
modernizare 2 -		0		-
Total	179,6	Varsta efectiva		23,25

NOTA:

Fata de perioada de varf populatia municipiului Resita a scazut la jumatate; numarul de baze de agrement in Resita si in zona inconjuratoare a crescut; numarul de moteluri si pensiuni particulare a crescut, unele fiind amplasate in imediata vecinatate a zonelor de agrement. Aceasta impune, in conditiile de scadere a populatiei, fara o crestere a turismului, deci implicit a clientilor potential, o depreciere externa.



ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Piscine exterioare - pag 124

2. Indici de actualizare aug.2019-aug.2020 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C8)"

Denumire obiectiv:	Complex de agrement	Bazin	An construire	1967	
Adresă obiectiv: Resita, Str. Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C			Subgrupa cladire		
Loca Judet / Sector:	RESITA		Structura	beton armat	
Data evaluării:	31.07.2020		Mediu de folosinta	normal	
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA	763,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafața utilă	Su (mp) =	763,0	Regim înaltime	P	
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) =	763,0	Înăltime interloara (m)		
Istoric	Construcția inițială - Bazin (bazin pentru copii 0,5 m adâncime)-400 mp.1967; Refacut complet, înălțat și extins cu proiect și schimbarea destinației în Bazin, 763 mp. -				

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (Lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	

Suprastructură / Structură

	PISCIN 100	763,0	1.567,5	1.196.002,5	1,000	1,000	1.196.002,5
				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						1.196.002,5

Finisaj interior

1	FIPISIN	763,0	1.380,0	1.052.940,0	1,000	1,000	1.052.940,0
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						1.052.940,0
	Total						0,0

Instalații electrice

1				0,0	1,000	1,000	0,0
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0

Instalații sanitare

1	SABA	763,0	150,4	114.755,2	1,000	1,000	114.755,2
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						114.755,2

1	0	0,0	0,0	0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0

1	TERNECIRC			0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0
	Total						0,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	2.363.697,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	3.097,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	1.906.207,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	2.498,3

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE				475
Depreciere fizica:		19,0%		
*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"				
Grupa constructii:	1	Cladiri		
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale		
Cod clasificare:	1.6.2	Constructii de locuinte si social-culturale; constructii pentru cultura fizica si agrement; durata de viata 40-60 ani		
Structura:	beton armat			
Mediu de folosinta:	normal			
Stare tehnica:	buna			
Vechime cladire de evaluat (ani)	13			
Incadrare interval uzur (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18)				
	varsta (ani)	uzura (%)		
minim	10	16%		
maxim	15	21%		
Grad uzura calculat (%)		19,0%		
Depreciere functionala:		0%		0
Depreciere economica:		0%		0
Depreciere totala:				475
VALOAREA CLADIRE		Lei/mp		2.024
		Euro		319.569
		Lei		1.544.028

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componen tei la Vef
cladire initiala	763,0	2007	13	13,00
modernizare 1 -				-
modernizare 2 -		0		-
Total	763,0	Varsta efectiva		13,00



ANEXA 8 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE					
	Proprietate de evaluat	C1- Strand Ciresa	C2- Baza agrement Pucioasa	C3-Strand Farlig	
Pret oferta		381500	340000	130000	
Pret oferta corectat					
Suprafata teren	38030	380.000	340.000	125.000	
Suprafata desfasurata	4891	11652	9000	2500	
Suprafata construita	4891	1.810	2.000	500	
Regim de inaltime	P	P	P	P+1E	
POT	0,129	0,155	0,222	0,200	
Supraf. teren cu acelasi POT ca a propr. de evaluat		14.073,67	15.551,01	3.887,75	
Diferenta de teren		2.421,67	6.551,01	1.387,75	
Valoare unitara teren (EUR/mp)	6,48	6,48	6,48	6,48	
Corectie la acelasi POT		15.692	42.451	8.993	
Valoare corectata		395.692	382.451	133.993	
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	219	191	268	
	corectie oferta				
Tip de corectie					
Localizare		Ciresa-Obelu Rosu	Pucioasa	Farlig	
Corectie		0	0	0	
Dotare cu alte Inst,		nu este cazul	sistem tratare apa	nu este cazul	
Corectie			0		
Incalzire		centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie	
Corectii		0	0	0	
Finisaje		Normal	Normal	Normal	
Corectie		0	0	0	
An punere in functiune		1970 Renovat	2008	2016	
Corectie		0	0	0	
Alte facilitati		drum de acces, spatiu parcare, alei, zone de agrement.	spatiu parcare	spatiu parcare	
		0	0	0	
Total corectii +		0	0	0	
Total corectii -		1	0	1	
Total corectii 0		5	6	5	
Total corectii + -		-1	0	-1	
Valoare unitara comp.offerta		219	191	268	
Valoare comp.offerta		268 x	4891	1.310.716	
Tinand cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de oca.					
				0,8	

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertei, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valoarea comparatiilor utilizate nu contin TVA.

Vpc= 1.048.573 EUR, respectiv 5.066.284 LEI



Lista comparabile

Nr. crt.	Tip	Localizare	Teren	Preț oferta	Sol	An PTP	Data anunț	Website	Scurta descriere
1.	strand	Giresa; Obleu Rosu	11.625	361.500 €	1.810	1970	11.07.2020	www.ob.ro	Suprafata construita (m²): 1.810 m² Suprafata teren (m²): 11.652 m² Suprafata utila (m²): 1810. Tip locuinta: locuinta utilizata Tip proprietate: centru comercial Stare: necesita renovare Numar locuri de parcare: 20 Anul constructiei: 1980
2	Baza de agrement	Pucioasa Jud. Dambovitza	9.000	340.000 €	2.500	2008	11.07.2020	www.PicnicAsterior.ro	Baza de agrement, dotata cu piscina in aer liber, teren de mini fotbal, suprafata sintetica, restaurant, terasa. Firma functioneaza din 2008, are vad format, afacerea este profitabila; teren 8000 mp., parcare 100 locuri; Piscina, constructii 2500 mp.; terase exterioare
3	strand	Ferlug-CS	2.500	138.000 €	800	2016	11.07.2020	www.romania.ro	Vând strand la chirie în comună Ferlug între localitatea Reșița și Lugoj. Pe lângă strand mai există și un teren de tenis de câmp un teren de handbal și unul de baschet. În incinta se afla o clădire cu 5 camere 3 bai unde se găsesc o masa de biliard și una de tenis de masa



Anexa 9

Metoda capitalizării

Determinarea valorii de capitalizare (Vcap), utilizând venitul anual brut, aferent proprietății

$$Chulb = Chup \times t \times s$$

$$Chup = \text{chiria unitara lunara de piata fara TVA}$$

Chiria ponderata

Au	4.401,90	mp
Ad	4.891,00	mp
Au inchiriala	4.401,90	mp
Au luata in calcul	4.401,90	mp
A teren liber	33.139	

$$Au \text{ inchiriala} = Au = Ad \times Cu$$

Cu = locuinta individuala parter;
0,63 apartament bloc
0,61 apartament in vila de lux P+1
0,75 birouri in cladiri industriale
0,90 hala industriala ; depozit

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	contract de inchiriere		Ateneu		100	3,50
2	contract de inchiriere		Ateneu		49	3,38
3	contract de inchiriere		Ateneu		23	3,85

Chup = chiria unitara de oferta =	4,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzactie = max 1	Alegem t = 0,8	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1)	Alegem s = 0,8	
Chulb	2,56	EUR/mp.
Chulb teren	0,5	EUR/mp.

Determinarea venitului anual brut (total), aferent proprietății-Vabp

$$Vabp = Chulb \times 12 \times Aul \times Go / 100$$

$$Vabteren = Chulb \text{ teren} \times 12 \times Aul \times Go / 100$$

$$Aul = \text{aria utila totala inchiriala a proprietatii imobiliare}$$

grad de ocupare	30%	
Venit anual brut	Vabp =	40.568 EUR/an
Venit anual brut teren	Vabp teren =	59.650 EUR/an
Venit anual brut total	Vabtotal =	100.218 EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

$$Vcap = Vabp \times 100 / cb$$

Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietății imobiliare

cb = rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.imobiliare.ro		Ateneu	min	400
2	www.imobiliare.ro		Ateneu	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	contract de inchiriere		Ateneu	min	2,50
4	contract de inchiriere		Ateneu	max	5,00

Cb 1 =	0,08	conf. valorii chiriei minime de	2,50	EUR/mp
Cb 2 =	0,10	conf. valorii chiriei maxime de	5,00	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			4,00	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata cb = 10 %

Valoare de capitalizare Vcap = 4.842.138 LEI 1.002.181 EUR

NOTA : Valoarea unitara de piata ale chiriilor nu contin TVA.



COMPARABILE TEREN

1/3/2020

Vand teren pe Calea Caransebesului Rada - Imobiliara - Pub24.ro



Specificatii

Suprafata terenului
5778,0 m
Front strada
40
Destinatie
Rezidential
Amplasare strada
Pietruta
Utilitati generale
Apa
Alte caracteristici
Acces auto

Descriere Imobiliara

Teren intravilan de vanzare pe Calea Caransebesului in spatele fostului parc de dezmembrari auto. Are fontane pe teren si o parte este padure.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

8€ / mp

FA OFERTA

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 1764

Reporteaza

Ovidiu

Vezi toate anunturile

1/3/2020

teren Rada Rada - Imobiliara - Pub24.ro



Descriere Imobiliara

Vand parant, zona Calea Caransebesului, 23.000 mp, pret 7-10 euro/mp in functie de pozitie.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

FA OFERTA

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 339

Reporteaza

Crina Rodica

Vezi toate anunturile



Descriere Imobiliare

Pamint intravilant calea caransebesului km 2 , 6000 mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro

FA OFERTA

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 29

Raporteaza



Vrajitoru Cristian

Vezi toate anunturile

Distribuie anuntul pe

COMPARABILE STRAND

4 531 577 anunturi din apropierea ta

Caraș Severin

Cauta acum

INAPOI Anunturi Otelu Rosu • Imobiliare Otelu Rosu • Birouri - Spatii comerciale Otelu Rosu

URMATORUL ANUNT >



Vanzator

Stoleru Rodica

Pe 8/10/2021, 10:00:00

Adresa de utilizator

Loc de instalare

📍 Otelu Rosu, Judet
Caraș-Severin

<https://www.olx.ro/oferta/strand-ciresa-IDd4fyz.html#4253a35af9>

1/3

7/11/2020

Strand Ciresa Otelu Rosu • OLX.ro

Strand Ciresa



1 058 866 lei

RENOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de: Agenție

Vanzare/inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 1 010 m²

(P) Mercedes-Benz: Model tau Mercedes-Benz. Primele 6 roata, gratis!

Descriere

Imobil comercial CF 32129, teren intravilan cu constructie de locuinta in regim P+1E STRAND, situat in Otelu Rosu, Judetul Caraș Severin

Anuntul Strand Ciresa este adaugat de pe Stoleru.

Adaugat La 10/05, 07 Iunie 2020

Vizualizat: 639

Numar anunt: 10206307

RAPORTIAZA

Anunturile utilizatorului Stoleru Rodica

Comparabile

Page 49

Pentru a imbunatati experienta dumneavoastra de utilizare a acestui site, Piata Afacerilor foloseste fisiere de tip cookie. [Mai multe detalii](#)

Vand afacere...

Categorii



• [Favorite](#)

• [Autentificare](#)

Nu aveti anunturi favorite!

[Adauga anunt](#)

[Piata Afacerilor / Afaceri / Vand baza de agrement](#)

Vand baza de agrement

Pucioasa, Romania
140.000 Euro



- Localitate: Pucioasa
- Judet: Dambovita
- Regiune: Muntenia-Oltania
- Tara: Romania

Domeniu de activitate

- Sector: Activitati de spectacole, culturale si recreative
- Subsector: Activitati sportive, recreative si distractive
- Tip afacere: Bar-Cafenea-Club-Lounge
- Afacerea dvs. este in procedura de reorganizare judiciara?: NU
- Afacerea este o franciza?: NU

Descriere afacere

Baza de agrement, dotata cu piscina in aer liber, teren de minifotbal cu suprafata sintetica, restaurant, terasa, etc. Firma functioneaza din anul 2008, are vad format, afacerea este profitabila.

- Vechimea afacerii - ani: 11
- Numar angajati: 10

Descrierea punctului de lucru

Complex sportiv si de agrement, suprafata 9000mp:-200 mp

PISCINA publica (20x10m), adancime 1.75m din care 40 mp piscina copii cu adancime 80 cm-2500 mp

<https://www.piataafacerilor.ro/afaceri/vand-baza-de-agrement>

8/8/2020

Afacere de vanzare - Vand baza de agrement | PietaAfacerilor.ro

PLAJA cu iarba naturala, capacitate 300 locuri pe sezlong. Amenajata cu sezlonguri, baldachine, masute, umbrelute, saltele ptr. sezlonguri și baldachine-2000 mp

PARCARE capacitate 100 locuri-150 mp

SPAȚIU ÎNCHIS în care se pot organiza diverse evenimente, capacitate 50-60 locuri. Bucătărie, bar, depozit, 2 grupuri sanitare, mobilier ptr. cafenea (masute, canapele, taburete moderne), mese rotunde de 10 pers ptr. evenimente cu scosorii: fete de masa, buze ptr. sosume. Spațiul este dotat cu centrala termică, mobilier bar, utilaje profesionale, vasele. Interior renovat și mobilier achiziționat în octombrie 2018.-120 mp

TERASA exteriora acoperita în sezonul cald cu umbrela mari.-1700 mp

TEREN MINIFOTBAL cu suprafața de joc din iarba sintetică cu înălțimea firului 26 cm, covorul de iarba este aplicat pe placă betonată groasă de 15 cm. Suprafața reală de joc este de 50X30 m, iar terenul este dotat cu nocturna cu 12 proiectoare.

Pe perioada rece este acoperit cu balon presostatice, dimensiuni 42X20 m, iar încălzirea în balon se face cu centrala pe gaze din dotarea balonului.-145 mp

CLADIRE din zidărie nivel parter peste care mai pot fi construite 2 etaje conform proiectului și structurii de rezistență. Cuprinde :4 vestiare, 2 grupuri sanitare, 6 dușuri, 1 birou+grup sanitar+ dus, centrala termică și boiler electric de 300 mc.

Complexul dispune de toate utilitățile trase în interiorul proprietății inclusiv curent 380 W.

- Drept de proprietate înscris în punct de lucru/vediu: în proprietate
- Suprafața punctului de lucru (mp): 9000
- Imobilizări corporale: la cerere
- Stocuri: la cerere

Detalii competitori / Oportunități de extindere / Motivul vânzării

Locația poate fi transformată pentru evenimente în natură (muni, botșari, cununi, pool party-uri) hotel, pensiune, tabara copii, etc.

Motivul vânzării: Mutare domiciliu.

Detalii despre tranzacția dorită

- Sunteti dispus sa vindeti si in rate?: DA
- Oferiti sprijin si instructaj cumparatorului?: DA
- Căutați un asociat - vindeți doar o parte din afacere?: NU

Situația financiară

- Contracte de credit sau leasing?: NU
- Sold leasing: -
- Sold credite: -
- Profit: la cerere
- Cash Flow: la cerere
- Pret: 340.000 EUR

7/18/2020

Vând strand Farlig - Imobiliare - Publ24.ro

Specificatii

Suprafata utila

2500,0 m

Suprafata terenului

2500,0 m

Suprafata construita

500,0 m

Numar camere

5

Anul constructiei

2018

Stadiul constructiei

Finalizat

Incalzire

Centrala proprie

Numar niveluri

1

Locuri parcare

40

130.000 €

Descriere Imobiliare

Vând strand la cheie în comuna Farlig între localitatea Reșița și Lugoj.

Pe lângă strand mai există și un teren de tenis de câmp un teren de handbal și unul de baschet.

În incinta se află o clădire cu 5 camere 3 bai unde se găsesc o masă de biliard și una de tenis de masă.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Casa la rosu, case la cheie, amenajari interioare, exterioare, demolari, termoizolati, hidroizolati, alpinism utilitar. Contacteaza-ne la: 0724.916.059



PRETURI DEMOLARI CASE

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 locatille 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 construita 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, pardosellii, 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

CSCConstruct este o firma ce activeaza in domeniul constructiilor civile cat si

Acest site utilizează cookie-uri pentru a vă îmbunătăți experiența de utilizare.

Vom presupune că sunteți în regulă, dar puteți renunța, dacă doriți.

[Citește politica de utilizare cookie-uri](#)

<https://cscconstruct.ro/prețuri-demolari-case/>

1/2



Actualizarea investitiilor in vederea compensarii valorilor

Proprietate imobiliara de tip: **Complex de agrement**
Adresa: **Resita, Str. Primaveri, nr. 3-5, CP 320012, II C**
Suprafata teren: **38030**
Suprafata construita:

C1	Motel Club	264
C2	Motel Corp2	222
C3	Motel Corp3	200
C4	Motel Corp4	214
C5	Bazin	3991
C6	Restaurant	716
C7	Terasa	138
C8	Bazin (nou)	763
	Total	4891

Numar nivele: **P**
An PIF: **1967**



CUPRINS

- 1 **Prezentarea documentatiei**
- 2 **Etapa II**
 Inspectia la fata locului
- 3 **Etapa III**
 Elaborarea propriu zisa

Anexe:

- | | |
|----------------|---|
| Anexa 1 | Documentatia Cadastrala |
| Anexa 2 | Fisa de Inregistrare a caracteristicilor constructiei |
| Anexa 3 | Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului |
| Anexa 4 | Fisa de inregistrare a caracteristicilor comparabilelor pentru teren |
| Anexa 5 | Metoda comparatiei directe pentru teren |
| Anexa 6 | Determinarea valorii apreciate a terenului |
| Anexa 7 | Rata inflatiei |

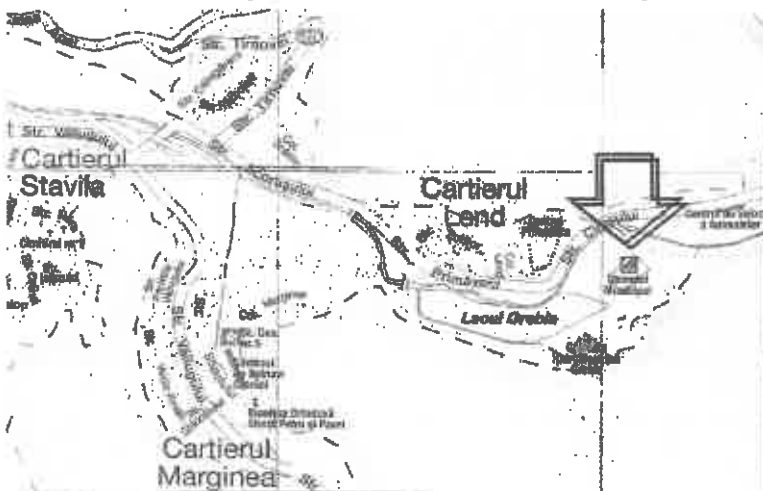
RAPORT DE ACTUALIZARE A INVESTITIILOR ASUPRA BAZEI DE AGREMENT ATLANTIC

1-Conform documentatilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Complex de agrement	
Suprafata construita:	4891	mp
Regim inaltime:	P	
Terenul aferent proprietatii :	38030	mp
Anul PIF:	1967	
Utilizare:	Strand-Motel- Agrement	
Adresa:	Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C	
Document de proprietate : - pentru persoane ju	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA 46135 Resita	
	evaluarii, continand terenul si constructiile propuse a fi luate in garantie	
Proprietar actual:	PRIMARIA RESITA	
	Intabulare- Sarcini- drept de CONCESIUNE-inchelare CF nr. 2339/01.03.2005-contract de concesiune nr.16629/2004, pe o perioada de 49 ani de la data incheieri contractului	
CF / Numar cadastral:	CF 46136 Resita; Cad/Top 46136 , co constructii Cad.46136 C1 la C8	
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport,		
Document de proprietate:	Procese verbale de receptie a lucrarilor 2007-2009	
Carte funciara/Documentati	CF/nr.cad	CF 46136 Resita; Cad/Top 46136 , constructii Cad.46136 C1 la C8
Releveul bunului imobil:	DA	Plan de amplasament si delimitare
In urma verificarii documentelor, de mai sus, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare calculul valori actualizate a investitiilor in vederea compensarii terenului.		

2 Etapa II: Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu
Rezultatele inspectiei la fata locului sint cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor



Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona al carei specific este de cladiri rezidentiale, in vecinatate cu padurea

Proprietatea se afla intr-o zona pitoreasca , cu verdeata. Accesul se face printr-un pod peste raul Barzava din strada principala, strada Ciresului.

In perioada 2007-2009 concesionarul a modernizat baza de agrement facind o serie de investitii dupa cum urmeaza:

		INVESTITII		4.8316 curs euro	
		Receptionate	Actualizate aug 2020	Evaluate 2020	
		44.63 %, 29.53 %			
		Lei		Lei	Euro
PVR 3/2007	Motel 1	307635	444933	269539	55787
PVR 4/2007	Terasa vara	420734	608508	194018	40156
PVR 5/2007	Club	155837	225387	338041	69965
PVR 7/2007	Motel 2	307635	444933	285294	59048
PVR6/2007	Piscina	372798	539178	1544028	319569
PVR1/2007	Alei dale beton	85682	123922		
PVR 2/2007	Covor Asfaltic	124492	180053		
	Teren sport	214962	310900		
PVR 1/2009	Motel 3	260255	337108	296697	61408
PVR 2/2009	Restaurant	722861	936322	970123	200787
	Amenajari terasa restaurant	45200	58548		
	Amenajari terasa vara	60100	77848		
	Amenajare bazin nefunctional	44530	57680		
Total cladiri		0	3122721	4345317	3897740 806718.598



Actualizarea valorilor cu rata inflatiei si amortizarile aferente.

Total Investitii la data receptiei	3078191 lei	
Total investitii actualizata cu rata inflatiei	4345317 lei	89/353.534 euro
Data controlului 23.06.2015		
Durata amortizarii Iunie 2015 - NOV. 2053	461 luni	
Amortizari 23.06.2015 - 10.08.2020	61 luni	
Procent amortizare	13.24	
Valoare amortizare	575320 lei	119074 euro
Valoare ramasa neamortizata	3769997 lei	780280 euro
Total raport evaluare	3897740 lei	806719 euro
Diferenta valoare cladiri	127743 lei	26439 euro
Valoare teren	1190672 lei	246434 euro
Total achizitie	1318415 lei	272873 euro
Valoare inventar la data concesionarii	96038 lei	24101 euro
Curs euro la data 16.11.2004 - 3.9485 lei/euro		



ANEXA 1 EXTRAS DE CARTE FUNCARA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 46136 Resița

Nr. cartea	16713
Ziua	21
Luna	05
Anul	2020
Cod verificare	100084227582

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	46136	38.030	Teren împrejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	46136-C1	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 764 mp; Motel - Club si receptie, construit in regim parter, din caramida
A1.2	46136-C2	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 222 mp; Motel - corp 2, construit in regim parter, din caramida
A1.3	46136-C3	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 200 mp; Motel - corp 3, construit in regim parter, din caramida
A1.4	46136-C4	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 214 mp; Motel - corp 4, construit in regim parter, din caramida
A1.5	46136-C5	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 3991 mp; Bază
A1.6	46136-C6	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 716 mp; Restaurant, construit in regim parter, din caramida
A1.7	46136-C7	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 138 mp; Terasa, construit in regim parter, din caramida
A1.8	46136-C8	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 763 mp; Bază

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
16713 / 21/05/2020 Act Normativ nr. HG 532, din 30/07/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 32065, din 21/05/2020 emis de Consiliul Local Resita; Act Notarial nr. 28, din 06/07/2020 emis de NP NEAMTU CORNELIA; Act Notarial nr. 29, din 06/07/2020 emis de NP NEAMTU CORNELIA;	
B1 se infinteaza cartea funciara nr. 46136 UAT Resita pentru imobilul Teren intravilan cu constructii - in suprafata de 38030 mp; nr. cad. 46136, rezultat in urma unificarii imobilelor nr. top. 568/1 si nr. top. 568/2, inscrise in cartea funciara CFE 34323 si 34324 Resita (provenite din CF hartie 4951 Resita Montana)-conform HG 532/2002, anexa 2 pag. 38, nr crt. 1, cod clasificare 1.6.2 din inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Resita.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE-HG 532/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
1) MUNICIPIUL RESITA - DOMENIU PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
16713 / 21/05/2020 Act Normativ nr. HG 532, din 30/07/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 32065, din 21/05/2020 emis de Consiliul Local Resita; Act Notarial nr. 28, din 06/07/2020 emis de NP NEAMTU CORNELIA;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE-in seria rangului Incheierea CF nr. 2339/01.03.2005-contract de concesiune nr. 16629/2004, pe o	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extras pentru informare on-line la adresa app.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

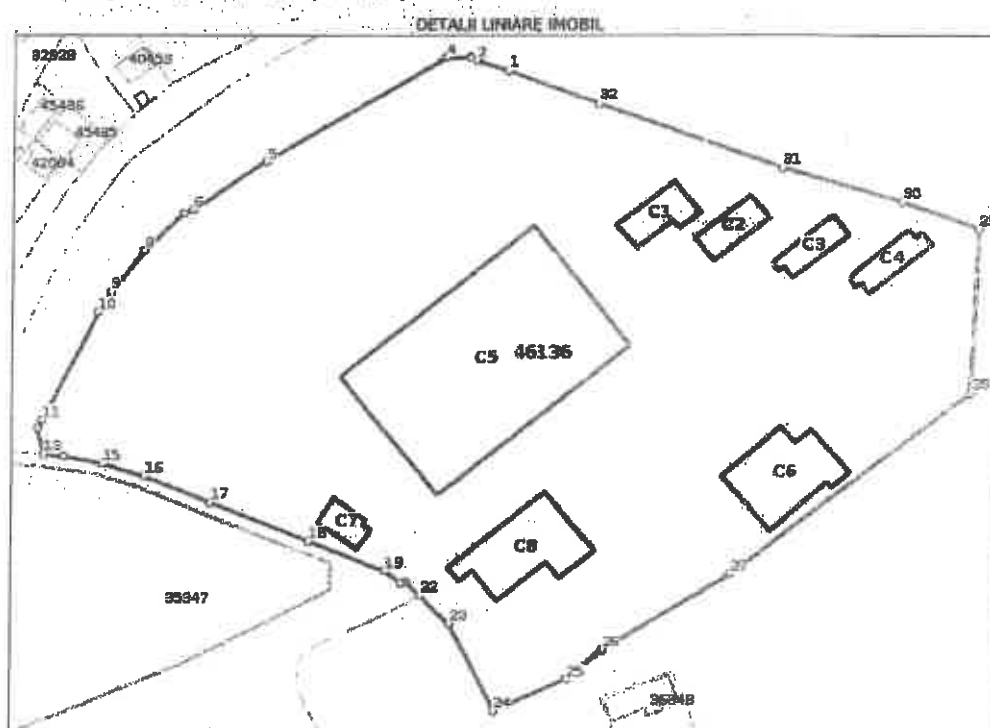
Înscrieri privind desmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referința
CI	perioada de 49 ani de la data încheierii contractului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
	1) SC COMALEX SRL SEDIUL IN RESITA	

Carte Funciară Nr. 46136 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
46136	38.030	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cure construcții	DA	38,030	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	46136-C1	construcții administrative și social culturale	284	Cu acte	S. construită la sol: 284 mp; Motel - Club și recepție, construit în regim parter, din caramida
A1.2	46136-C2	construcții de locuințe	222	Cu acte	S. construită la sol: 222 mp; Motel - corp 2, construit în regim parter, din caramida
A1.3	46136-C3	construcții de locuințe	200	Cu acte	S. construită la sol: 200 mp; Motel - corp 3, construit în regim parter, din caramida
A1.4	46136-C4	construcții de locuințe	214	Cu acte	S. construită la sol: 214 mp; Motel - corp 4, construit în regim parter, din caramida
A1.5	46136-C5	construcții industriale și edilitare	3.991	Cu acte	S. construită la sol: 3991 mp; Bazin
A1.6	46136-C6	construcții industriale și edilitare	716	Cu acte	S. construită la sol: 716 mp; Restaurant, construit în regim parter, din caramida
A1.7	46136-C7	construcții industriale și edilitare	138	Cu acte	S. construită la sol: 138 mp; Terasa, construit în regim parter, din caramida

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.anap.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 46136 Comuna/Oras/Municipiu: Reșița

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație unidică	Observații / Referințe
A1.8	46136-C6	construcții industriale și utilitare	763	Cu acte	S. construita la sol: 763 mp; Bazin

Lungime Segmenta

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.781	2	3	2.248
3	4	7.727	4	5	87.205
5	6	28.238	6	7	3.184
7	8	17.887	8	9	17.413
9	10	7.659	10	11	39.757
11	12	3.231	12	13	8.866
13	14	6.391	14	15	12.908
15	16	14.065	16	17	22.914
17	18	33.857	18	19	28.554
19	20	6.434	20	21	1.544
21	22	6.548	22	23	13.153
23	24	32.328	24	25	25.902
25	26	14.684	26	27	47.799
27	28	97.342	28	29	53.879
29	30	28.186	30	31	40.136
31	32	62.654	32	1	30.94

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

30-07-2020

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,
IONELA MARINELA TIMOFTE

(parafa și semnătură)

Referent,

(parafa și semnătură)

Anexa 2 – 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, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută prin-o metodă bazată pe costuri (Vjcost)

Proprietar :

PRIMARIA RESITA

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita, Str.Primaverii, nr.3-5, CP 320012, II C

Numărul cadastral:

CF 46136 Resita; Cad/Top 46136, construcții Cad. 46136 C1 la C8

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

38030 mp

Construcțiile proprietății:

C1-Motel - Club si receptie

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	-	C1-Motel - Club si receptie	C1-Motel - Club si receptie	
	- utilizare	-	Club si receptie	Club si receptie	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1967	Renovat 2006	
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	naș.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)		211		
	- arie construită (Ac)	m.p.	264	Ac inițial= 192,88	
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	264		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton	
	-suprastructura	-		mbida	extindere pe structura metalica 71,1 mp.-2006
	- consolidări realizate	-		fara	
	- subsoi sau subsoi tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		h=2,8m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-		nu este cazul	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)	-		planșeu din beton armat (tip terasa necirculabilă)	
	- pereți exteriori	-		Caramida la BCA	
	- acoperiș	-		terasa	
	- învelitoare	-		carton anafat	
	- uși și ferestre exterioare	-		Pvc cu geam termopan	
	- tamplarie interioară	-		lemn	
	- pereți despărțitori	-		caramida si BCA	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a.	-		stare buna	
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, soba, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-		centrala termica proprie	
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare buna	
	- ascensoare	-		NU	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		sistem ventilatie, securizarea	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	• pentru pardoseli;	-		gresie glazurata	
	- spații umede;	-		gresie glazurata	
	- spații curente	-			
	• pentru pereți;	-			
	- spații umede;	-			
	- spații curente	-		placaje cu folianta pina la cota 2.20m	
	• uși și ferestre interioare;	-		vopsea lavabila	
	• alte finisaje interioare	-		Pvc cu geam termopan	
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		fara	
		-		stare buna	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apă			da	
	• canalizare			da	
	• gaze			da	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcani)			parcani	terasa exterioara.
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)			gard din plasa de sarma	
	suprafața teren aferent		38030		
	Alte facilități			drum de acces	

Anexa 2 – 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, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vpccost)

Proprietar :

Amplasamentul proprietății / Adresa : Reșița, Str. Primăverii, nr.3-5, CP 320012, II C

Numărul cadastral: CF 46136 Reșița; Cad/Top 46136 , construcții Cad.46136 C1 la C8

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 38030 mp

PRIMĂRIA REȘIȚA

C6-Motel - Restaurant

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	-	C6-Motel - Restaurant	C6-Motel - Restaurant	
	- utilizare	-	Restaurant	Restaurant	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1967	extindere pe structura metalica si modernizare 2006	
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	necl.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- aria utilă (Au)		573		
	- aria construită (Ac)	m.p.	716	Ac inițial = 381,83	
	- aria desăvârșită (Ad)	m.p.	716		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura -suprastructura			fundatii continue de beton mixta	extindere pe structura metalica 334,17 mp.-2006
	- consolidări realizate	-		fara	
	- subsoi sau subsoi tehnic, demisol	-		da	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		h=3,5 m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-		fără este cazul	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)	-		planșeu din beton armat (tip tirant necirculabil)	
	- pereți exteriori	-		Caramida si BCA	
	- acoperiș	-		terasă	
	- învelitoare	-		carton asfaltat	
	- uși și ferestre exterioare	-		Pvc cu geam termopan	
	- tamplarie interioară	-		PVC	
	- pereți despărțitori	-		caramida si BCA	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tără, import), nivelul lor calitativ ș. a.	-		stare buna	
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-		centrala termica proprie	
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare buna	
	- ascensoare	-		NU	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		sistem ventilatie, încălzire	instalație exhaustare
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	• pentru pardoseli;	-		gresie glazurata	
	- spații umede;	-		gresie glazurata	
	- spații curente	-			
	• pentru pereți;	-			
	- spații umede;	-			
	- spații curente	-			
	• uși și ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		placaje cu falanta pina la cota 2,20m vopses lavabila Pvc cu geam termopan fara stare buna	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejuririle proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			da	
	• canalizare			da	
	• gaze			da	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4	- amenajări ale terenului (alei, paze, terase, platforme betonate, parcuri)			parcuri	
	- împrejuriri ale terenului proprietății (tip constructiv)			gard din plasa de sarma	
	suprafața teren aferent		38030	Parcare.	
	Alte facilități			drum de acces	



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

PRIMARIA RESITA

Resita, Str.Priveveri, nr.3-5, CP 320012, II C

CF 46135 Rosta: Cad/Top 46135, constructii Cad.46135 C1 la C8

38030 *mp***C8-Buzzin**

Anexa 3 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: Teren Intravilan					
Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia					
Proprietar: Amplasamentul proprietății/Adresa: PRIMARIA RESITA Resita, Str.Primaverii, nr.3-5, CP 320012, II C					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 46136 Resita; Cad/Top 46136 , constructii Cad.46136 C1 la C8					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cota indiviză): 38.030,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II C
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica		
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu asfalt, beton sau pavele	
	- pavat cu bolovani de rau	-			
	pavat cu balast				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime			1,00	
	- condiții potențiale de organizare			foarte favorabile (1/1...1/3)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				



6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru determinarea			
	- dezolant			
	- civilizat		X	
	- deosebit de favorabil			
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazos			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoierie ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	peste un pod
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluviat (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Pondere suprafeței construite a terenului - POT	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- constructibil normal		X	
	- constructibil, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime constructibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;		X	
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi. Terenul pe care este construit Complexul Industrial este acces direct la strada și are o formă regulată. Distanța până la strada este mică. Terenul este dotat cu toate utilitățile.				



ANEXA 4 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodelor comparației relative (pentru determinarea coeficientului s și a valorilor $V_{uct1}...n$ și V_{uct}):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parțial, închiriat, proprietate în cotă indiviză ș.a.)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune turistică de interes național/local ...) și județul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Calea Caransebesului	Calea Caransebesului	Calea Caransebesului
4.	Suprafața terenului [mp].	5775	23000	6000
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulată	neregulată	regulată
6.	Echiparea terenului, după caz, cu Infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de plată a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*)	8	10	6
	tranzacții	0,9	0,8	0,9
	Val unitara de piata de tranzactie			
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertelor și sursa informării.	publi24/iul.2020	publi24/aug.2020	publi24/aug.2020
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 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr cr.	Informații 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 plată a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		7	8	5
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		publi24/iul.2020	publi24/aug.2020	publi24/aug.2020
	corectie procentuala		0,00%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		7,20	8,00	5,40
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Calea Caransebesului	Calea Caransebesului	Calea Caransebesului
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		7,20	8,00	5,40
3	Suprafata terenului [mp]	38.030,00	5775	23000	6000
	corectie procentuala		-10%	0%	-10%
	corectie bruta		-0,72	0,00	-0,54
	Pret corectat		6,48	8,00	4,86
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	neregulata	regulata
	corectie procentuala		0%	-10%	0%
	corectie bruta		0,00	-0,80	0,00
	Pret corectat		6,48	7,20	4,86
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
	corectie procentuala		0%	0%	20%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,97
	Pret corectat		6,48	7,20	5,83
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele 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		6,48	7,20	5,83
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			6,48	7,20	5,83
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,72	0,80	1,51
Valoarea unitara de plata de comperatie rezultata Vuct=			6,48		



Anexa 6:**Calculul valorii de piață a terenului**

Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării

#REF!

Curs ROL/EUR în B.N.R. la data evaluării

#REF!

Curs ROL/USD în B.N.R. la data evaluării

#REF!

Determinarea Vuct

Valoarea de piață de comparație s-a determinat în urma aplicării metodei comparației directe utilizând tehnici cantitative.

Valoarea de piață de comparație pentru un teren asemănător (în EUR/m.p.):

Vuct = EUR/m.p.

Rezultă valoarea de piață de comparație pentru un teren asemănător (în ROL/m.p.):

Vuct = LEI/m.p.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct EUR/mp

Având în vedere că metoda comparației este cea care utilizează ca date de bază valorile unitare de piață de tranzacționare, evaluatorul estimează că valoarea rezultată prin metoda comparației directe este adecvată scopului evaluării. Valoarea astfel obținută este valoarea de piață.

Valoarea de piață a terenului este EUR/mp sau LEI/m.p.

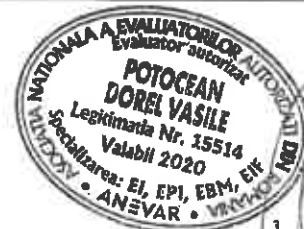
Suprafața terenului (mp.)

 mpVal. de piață a terenului Vuct: LEI

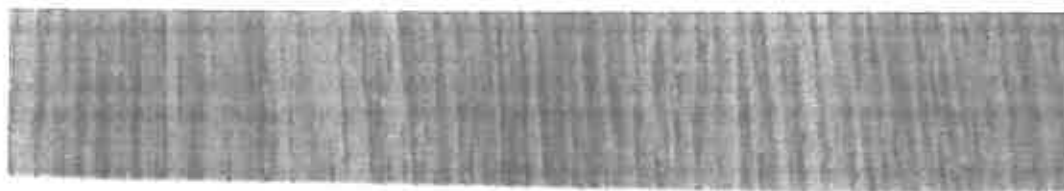
sau

 EUR USD

Preț/mp:

 EUR/mp

[Handwritten signature]



Rata Inflatiei INS

	27 Aug 07	19 Dec 09	
2007	4.8	1.60	
2008	7.9	7.90	
2009	5.6	5.60	
2010	6.1	6.10	6.10
2011	5.8	5.80	5.80
2012	3.3	3.30	3.30
2013	4	4.00	4.00
2014	1.1	1.10	1.10
2015	-0.6	-0.60	-0.60
2016	-1.5	-1.50	-1.50
2017	1.3	1.30	1.30
2018	4.6	4.60	4.60
2019	3.8	3.80	3.80
2020	2.8	1.63	1.63
		44.63	29.53

PRESEDINTE DE SEDINTA
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
BUCURĂȘIANU CORNEL