



**HOTĂRÂREA NR. 121
din 16.03.2023**

privind aprobarea cumpărării imobilului construcție de tip Garaj, în suprafață construită la sol de 44 mp, identificată în CF nr. 47678 Reșița, situată în Reșița, Bd. A.I. Cuza, proprietatea privată extratabulară a domnului Bucur Lucian Cornel, în vederea casării și demolării acesteia pentru eliberarea terenului afectat de proiectul de reabilitare a zonei Luncă

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data de 16.03.2023;
Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 11171/16.02.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 11176/ 16.02.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând extrasul CF nr. 47678 Reșița, nr. Cad. 47678;

Având în vedere solicitarea nr. 25065/07.04.2022, privind recuperarea investițiilor făcute ca urmare a construirii celor două garaje;

Văzând devizele de lucrări privind construcția celor două garaje;

Având în vedere bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2023 al municipiului Reșița aprobat prin HCL nr.5/26.01.2023;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 205/04.01.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Claudiu, pentru construcția tip Garaj în suprafață construită la sol de 44 mp, identificată în CF nr. 47678 Reșița, nr. Cad. 47678, situată administrativ în Municipiul Reșița, Bd. A.I. Cuza, proprietatea privată extratabulară a domnului Bucur Lucian Cornel;

Având în vedere proiectul de investiții "Reabilitare zone verzi, parcări, alei pietonale, locuri de joacă pentru copii, în zona cuprinsă între strada Parâng și strada Nicolae Titulescu" în Municipiul Reșița;

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

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

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

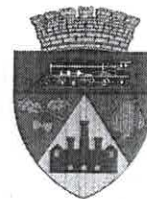
Având în vedere prevederile H.G. nr. 2139/2004 privind aprobarea Catalogului cu clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, cu modificările și completările ulterioare;

Conform prevederilor art. 555 Cod Civil;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și d), coroborat cu alin. (7) lit. k) 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) și art. 243 alin. (1) lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 205/04.01.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Claudiu, pentru construcția tip Garaj în suprafață construită la sol de 44 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, Bd. A.I. Cuza,



proprietatea privată extratabulară a domnului Bucur Lucian Cornel, ce devine document oficial și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul autorizat, Potocean Claudiu, răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare.

Art. 2 –(1) Se aprobă cumpărarea construcției tip Garaj în suprafață construită la sol de 44 mp, identificată în CF nr. 47678 Reșița, nr. Cad. 47678, situată administrativ în Municipiul Reșița, Bd. A.I. Cuza, proprietatea privată extratabulară a domnului Bucur Lucian Cornel, la prețul de **5.700 euro**, conform Raportului de evaluare nr. 205/04.01.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Claudiu;

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

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

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

Art. 4 – În urma perfectării în formă autentică a transferului de proprietate prevăzut la art. 2, se aprobă scoaterea din funcțiune și casarea construcției tip Garaj în suprafață construită la sol de 44 mp, identificată în CF nr. 47678 Reșița, nr. Cad. 47678, situată administrativ în Municipiul Reșița, Bd. A.I. Cuza, pentru începerea procedurii de demolare, în vederea eliberării amplasamentului pentru implementarea proiectului: "Reabilitare zone verzi, parcuri, alei pietonale, locuri de joacă pentru copii, în zona cuprinsă între strada Parâng și strada Nicolae Titulescu".

Art. 5 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat și Direcția Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane, din cadrul Primăriei Municipiului Reșița.

Art. 6 – Cheltuielile ocazionate de semnarea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare ce revin municipiului Reșița, vor fi suportate din bugetul municipiului Reșița pe anul 2023.

Art. 7 – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art. 8 – 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;
- domnului Bucur Lucian Cornel.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIA ELENA CARMEN POPA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

INTRARE NR. 205

Ziua 04 Luna 01 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip Garaj în mun Reșița, jud. Caras-Severin



Evaluator:
Potoceanu Claudiu

Nr 2608/27,12,2022

27,12,2022



CUPRINS

Cuprins

SINTEZA RAPORTULUI	2
I Termenii de referinta ai evaluarii	3
Identificarea si competenta evaluatorului	3
Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	4
Scopul evaluarii	4
Identificarea proprietatii imobiliare subiect.....	4
Tipul valorii.....	4
Data evaluarii	4
Inspectia proprietatii	4
Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii.....	4
Natura si sursa informatiilor	4
Ipoteze si ipoteze speciale.....	5
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	5
Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare	6
Abordarea in evaluare si rationamentul.....	6
Valorile obtinute.....	7
Data raportului de evaluare.....	7
II Prezentarea datelor.....	8
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.....	8
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	8
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	8
Informatii despre amplasament. Descrierea terenului	9
Descrierea constructiilor	9
Date privind impozitele si taxele	10
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotatele curente	10
III. Analiza pietei imobiliare	11
IV. Evaluare	13
Cea mai buna utilizare	13
Abordarea prin piata.....	13
Abordare prin venit	14
Abordarea prin cost	16
V. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	19
Analiza rezultatelor	19
Concluzia asupra valorii.....	19

SINTEZA RAPORTULUI RAPORTULUI

Proprietatea evaluată:	Cladire avand destinatia Garaj, situata în localitatea Resita CF 47678 jud. Caras-Severin
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară de tip Rezidential
Proprietar:	Teren – Primaria Resita Cladire - Bucur Lucian
DESTINATARUL RAPORTULUI	Primaria Resita
Obiectul evaluării :	; Garaj , regim P, construit din boltari cu acoperis din tabla construita la sol:44 mp TERENUL AFERENT IMOBILULUI NU FACE OBIECTUL ACESTUI RAPORT DE EVALUARE
Cea mai bună utilizare:	Teren construit pentru proprietate imobiliară de tip rezidential
Data construirii:	2021
Client	Primaria Resita
Data evaluării:	27.12.2022
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piata
Condiții limitative:	Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu are sarcini
Metode de evaluare utilizate:	a) Abordarea prin comparatii – NU b) Abordarea prin costuri – DA c) Abordarea prin venit – NU
Rezultatele evaluării:	<u>VALOARE VALORII DE PIATA IMOBIL</u> <u>5.700 EURO respectiv 27.900 lei</u> <u>Valoarea exprimata nu contine T.V.A</u>
Executantul evaluării:	Potoceanu Claudiu, evaluator



I Termeni de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului

Potoceanu Claudiu

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR

Legitimatia nr. 18096

Certificarea

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport, nu are nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de evaluare a bunurilor si cu cerintele "Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat";
- Prezentul raport se supune normelor Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022.
- Evaluatorul certifica faptul ca a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare ce face obiectul raportului;
- In prezent evaluatorul este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat

Potoceanu Claudiu

membru titular



Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Primariei Resita in calitate de **client** si de **utilizator** al raportului de evaluare.

Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea *valorii de piata* a proprietatii imobiliare.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Obiectul evaluarii il constituie dreptul integral asupra proprietății imobiliare , la data evaluarii a imobilului situat in mun Resita strada A.I,Cuza CF 47678 jud Caras-Severin

Tipul valorii

Evaluarea realizata in cadrul prezentului raport reprezinta o estimare a *valorii de piata* a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardul de evaluare SEV 104 – **Tipuri ale valorii**. Conform SEV 104, „**valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere

Data evaluarii

Data evaluarii este 27.12.2022, corespunzatoare unui curs de 4,898 lei/eur.

Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 22.12.2022, de catre Potoceanu Claudiu,

Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre proprietar si a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul acestuia.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete, caracteristicile proprietatii).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpose sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform

informatiilor primite de la proprietar.

Natura si sursa informatiilor

♦ Informatii privind situatia juridica a proprietatii si istoricul acesteia, furnizate de catre proprietar, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate;

♦ Informatii privind caracteristicile fizice ale imobilului, amplasare, acces, vecinatati preluate din documentatia primita si anexata in copie, precum si cu ocazia inspectiei;

♦ Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si intermediari imobiliari si din publicatii de profil, site-uri de profil, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

♦ Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022;

Surse de date si informatii de piata privind proprietati similare (prezentate in anexe):

Pentru teren si constructii: www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.olx.ro;

In cadrul analizei de piata afectuate, au fost utilizate informatii extrase din datele publicate pe www.insse.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, etc

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil, proprietatea a fost evaluata in ipoteza de imobil liber de sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si se considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta veridicitatii si acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Nu am identificat restrictii privind utilizarea proprietatii, generate de existenta unor retele de utilitati sau zone de protectie sau de siguranta pe proprietate, documentele in baza caruia a fost realizat raportul de evaluare nu contin astfel de informatii.
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase.
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie** existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate.
 - Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care sau incheiat astfel de intelegeri in prealabil.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ. Se are in vedere faptul ca pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara.
 - Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

- Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice pietei nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizatorilor desemnati. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.
- Acest raport de evaluare este extrajudiciar

Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

Raportul de evaluare a fost efectuat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022, in baza urmatoarelor standarde si ghiduri de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Documentare si conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 233 – Proprietatea in curs de construire;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Abordarea in evaluare si rationamentul

Etapele parcurse pentru estimarea valorii:

- definirea problemei de evaluare;
- stabilirea termenilor de referinta ai evaluarii;
- culegerea datelor si descrierea proprietatii;
- analiza de piata;
- aplicarea abordarilor in evaluare;
- analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii;
- raportarea.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus.

Pentru estimarea valorii unei proprietati imobiliare se pot utiliza, conform standardelor de evaluare, urmatoarele abordari:

- abordarea prin piata
- abordarea prin venit
- abordarea prin cost

In estimarea valorii proprietatii imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordari. Alegerea lor depinde de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza.

In anumite situatii se poate ca una sau doua abordari sa nu fie relevante sau aplicabile.

Conform prevederilor GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, nu se va aplica o a doua abordare in evaluare, numai cu caracter formal, in cazul in care poate fi aplicata doar o singura abordare in evaluare, adecvata si bazata pe informatii de piata suficiente, verificate si credibile.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele abordari, in conformitate cu standarde de evaluare in vigoare:

_ **Abordarea prin piata** nu a fost aplicata

_ **Abordarea prin venit** nu a fost aplicata

_ **Abordarea prin cost** a fost aplicata pentru aflarea valorii cladirii folosindu-se Catalogul Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire (Corneliu Schiopu) actualizat 2022 -2023

Prin aplicarea abordarilor s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Valorile obtinute

Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este exprimata in LEI si EUR.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.)

In estimarea valorii s-a luat in considerare plata integrala, la data evaluarii, fara conditii deosebite de plata.

Data raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 27.12.2022.

II PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Obiectul evaluarii il constituie dreptul integral de proprietate asupra **proprietatii imobiliare** a imobilului garaj regim de inaltime P , situat in municipiul Resita strada A.I.Cuza CF 47678 , jud. Caras-Severin.

Descrierea juridica

Teren

Proprietatea evaluata este inscrisa in **CF 47678 Resita , cu nr. cad. 47678**, conform extrasului pus la dispozitia evaluatorului nr. cerere 33459/12.08.2022

Proprietarii imobilului sunt: Primaria Resita , dreptul de proprietate fiind dobandit in baza urmatoarelor documente:

- Intabulare drept de proprietate in baza HG 532/2002 – Anexa 2, Pozitia 5 privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al municipiului Resita HCL nr 158 din 29.03.2022 dobandit prin Lege cota actuala 1/1

Cladirea nu este intabulata

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate bunuri mobile asociate proprietatii imobiliare.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata in mun Resita , zona mediana

Zona de amplasare este preponderent mixta rezidential-comerciala, case/spatii comerciale, proprietatea se invecineaza cu proprietati rezidentiale vechi in regim P, P+1E si P+2E, cu spatii comerciale P, cu destinatie comerciala.

Utilitatile de care dispune zona sunt reprezentate de: electricitate, alimentare cu apa, canalizare, telefonie, internet.

Zona de amplasare dispune de mijloace de transport in comun: autobus

Puncte de interes in zona de amplasare:

- Piata agroalimentara
- Hypermarket-uri (Lidl)
- Spatii comerciale
- Spatii de cazare si restaurante
- Institutii de invatamant
- Institutii de cult

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului

Proprietatea imobiliara este situata in orasul Resita , jud. Caras-Severin, cod postal 320050.

Vecinatati: Comerciale, rezidentiale

Destinatie - **teren intravilan, categoria Curti Constructii.**

Suprafata terenului este de 44 mp - din acte,

Deschiderea la strada este de aproximativ 10 m.

Forma terenului: poligonala, neregulata; Topografia terenului: plana.

Accesul se realizeaza, atat auto, cat si pietonal, lateral din strada A.I.Cuza , strada asfaltata,



Descrierea constructiilor

Pe amplasamentul analizat este amplasat un imobil avand destinatia garaj avand regim de inaltime P.

Caracteristicile constructiei :

- Aria parcelei – $A_p = 44$ mp;
- Aria construita – $A_c = 44$ mp

Constructia nu este intabulata

Solutii constructive si de finisaj

Sistemul constructiv – structura din zidarie cu plansee din lemn.

Inchiderile exterioare - sunt realizate din zidarie de boltari

Compartimentarile interioare - sunt realizate din pereti despartitori din boltari

Plansee din lemn

Acoperis - cu sarpanta din lemn si invelitoare din tabla

Tamplarie exterioara – Ferestre – nu exista

- Usa Acces - nu exista

Pardoseli - beton ,

Pereti – fara finisaje

Instalatii functionale :

-Instalatii sanitare - nu exista

Instalatii electrice – nu exista

Instalatii incalzire – nu exista

Concluzie – Imobilul utilizat de catre proprietari, stare actuala ingrijit,

Date privind impozitele si taxele

Din informatiile extrase, la nivelul localitatii Resita, cota de impozitare pentru imobilele cu destinatie nerezidentiala este de 1% di valoarea impozabila; unitatile cu destinatie rezidentiala, precum si anexele acestora sunt supuse impozitarii conf. Art. 457 din Codul Fiscal.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara specifica a proprietatii evaluate

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Proprietatea evaluata este o **proprietate imobiliara de tip rezidential**.

Aria pietei imobiliare specifice

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare cu destinatie rezidentiala , piata a carei arie geografica cuprinde orasul Resita si judetul Caras-Severin .

Cererea de proprietati rezidentiale

In perioada actuala, datorita contextului si climatului economic existent, cererea de proprietati similare se situeaza la un nivel peste medie. Fata de perioada 2009-2014 care a cunoscut un trend descendent al pietei imobiliare, incepand cu anul 2015 se inregistreaza o crestere a cererii, preturile de tranzactionare fiind insa mai reduse decat maximul inregistrat in perioada 2007-2008.

Cerere provine pe de o parte din partea persoanelor fizice cu venituri peste medie, precum si din partea societatilor comerciale

Fata de aceste aspecte putem aprecia ca cererea de imobile similare este medie

Oferta competitiva

Pentru spatiile cu destinatie comerciala, nivelul chiriilor a cunoscut o corectie importanta fata de nivelul anului 2008, de 20-30%, incepand cu anul 2013 piata spatiilor comerciale tinde spre stabilizare, trendul descendent incetinind. Chiriile pentru spatiile comerciale situandu-se la nivelul de 2-4 eur/mp, pentru spatiile din zonele mediane,

. La limita superioara a intervalului se afla spatiile cu trafic pietonal intens, cu vizibilitate superioara, la limita inferioara fiind spatiile cu trafic mediu/redus si dimensiuni mari. Gradul de ocupare al proprietatilor comerciale se situeaza in intervalul de 85%-95%, rate de neocupare ridicate se inregistreaza la spatiile cu suprafete mari si vad comercial scazut. Rata de capitalizare inregistrata pe segmentul comercial, pentru proprietati cu caracteristici comerciale similare, este in intervalul 7%-9%.

Echilibrul pietei

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in

timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Piata proprietatilor rezidentiale la data evaluarii este in echilibru relativ, pe piata s-a inregistrat o usoara crestere in anul precedent.

Piata proprietatilor rezidentiale la data evaluarii este o piata a vanzatorilor, oferta de proprietati similare celei evaluate fiind inferioara cererii.

In cadrul analizei a fost utilizat indicele imobiliare.ro, in vederea identificarii trendului general al pietei imobiliare (la nivel national), acesta indicand o crstere a preturilor solicitate de cumparatori de cca.18% in perioada iunie 2022 fata de iunie 2021.

La nivelul Mun. Resita, tinand cont de nivelul de dezvoltare economica, precum si de raportul cerere- oferta, putem aprecia faptul ca piata se afla in echilibru relativ.

IV EVALUARE

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare este utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare poate fi continuarea utilizarii curente sau poate fi o alta utilizare.

Conceptul se bazeaza asadar pe urmatoarele patru criterii, conditii care trebuiesc indeplinite de proprietatea imobiliara:

- ◆ permisibila legal;
- ◆ posibila fizic;
- ◆ fezabila financiar;
- ◆ maximum productiva.

In cazul proprietatii analizate (teren cu constructie), cea mai buna utilizare o constituie

terenul construit cu destinatie rezidentiala.

Zona de amplasare este preponderent utilizata pe segmentul rezidential/comercial, existand astfel, pe baza analizei de piata prezentata anterior, premisele utilizarii pe acest segment.

Proprietatea supusa evaluarii este anexa rezidentiala , avand destinatia de garaj .

Analizand aceasta utilizare, tinand cont de amplasare, caracteristici fizice, utilitati, dotari si accesul la proprietate, prin prisma criteriilor amintite rezulta:

- este *permisibilă legal* (proprietatea respecta legislatia specifica, detine toate avizele si certificatele de legalitate);
- indeplineste conditia de fizic posibila;
- criteriul de *fezabilitate financiara* este indeplinit avand in vedere ca proprietatea prin construire implica costuri de dezvoltare recunoscute de piata (valoarea de piata a proprietatii construite depaseste costul investitiei);
- *maxim productiva* se refera la valoarea proprietatii considerata ca dezvoltata prin construire in conditiile exploatarii in varianta propusa.

Pe baza analizei CMBU a proprietatii evaluate, imobilul analizat a fost evaluat ca proprietate imobiliara pentru destinatia anexa rezidentiala (garaj)

Abordarea prin piata

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

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

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specific sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

Premiza majora a metodei comparatiilor directe este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Elementele de comparatie includ: drepturi de proprietate transmise, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare, cheltuieli imediate dupa cumparare, conditii de piata, localizarea, caracteristici fizice, caracteristici economice, zonarea si cea mai buna utilizare. Valoarea rezultata, precum si ajustarile efectuate, sunt prezentate in fisa de evaluare anexata.

NU A FOST APLICATA

Abordare prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin **metoda capitalizării**, considerând **proprietatea ca o investiție generatoare de venituri**. Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei, presupunând că aceasta este în perfectă stare și realizează venituri.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de **capacitatea de a produce profit**, acesta constituind elementul esențial care **influențează valoarea proprietății**.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți **constituie punctul de plecare** în aplicarea metodelor de randament în evaluare.

Valoarea unei proprietăți **este direct proporțională** cu capacitatea beneficiară a acesteia.

Metodele de evaluare bazate pe **capitalizarea/actualizarea câștigurilor** constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru a analiza capacitățile beneficiare ale unei proprietăți imobiliare (**măsoară câștigurile realizate sub formă bănească**), care transformă câștigurile viitoare în valori prezente.

Metodele au la bază **principiul previziunii** – anticipând fluxurile viitoare, actualizarea lor realizându-se prin intermediul ratelor de actualizare respectiv capitalizare, **obiectivul final** al oricărui investitor **fiind obținerea unor câștiguri care să depășească investiția inițială**, obținând în final un profit.

Tehnicile de capitalizare și de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflectă faptul că evoluția efectivă a veniturilor și cheltuielilor și deci a valorii proprietății poate fi diferită față de cea anticipată la data evaluării.

Măsurarea acestor câștiguri se face în principal sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare.

Metodele de randament cuprind deci o categorie de metode bazate pe **capitalizarea veniturilor** și o altă categorie de metode bazate pe **actualizarea fluxurilor**.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este:

Valoare = Venitul Net din Exploatare (VNE) / Rata de capitalizare (c)

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

Transformarea se face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea cu un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul brut potential (VBP) anual
- venitul brut efectiv (VBE) anual
- venitul net efectiv (VNE) anual
- rata de capitalizare și actualizare a veniturilor nete

- efective disponibile pentru proprietar

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor se parcurg următoarele etape:

- **determinarea veniturilor;**
- **determinarea ratei de capitalizare și actualizare.**

Determinarea venitului anual reproductibil

Venitul anual reproductibil (VR) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu capacitatea beneficiară (CB), definită prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție.

Estimarea veniturilor (brut și net) anuale – prin **estimarea veniturilor anuale obținute din utilizarea imobilului.**

În cadrul prezentului raport de evaluare a fost estimat un **venit brut efectiv**, ținându-se cont că proprietatea este afectată de efectele neocupării.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operationale.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași).

- **Cheltuielile** care se suportă din venituri sunt impozitul pe clădiri, taxe pe teren, prima de asigurare, management, lucrări pentru menținerea capacității de exploatare.

- **cheltuieli de exploatare fixe** - taxe proprietate, asigurare, alte taxe – sunt în sarcina proprietarului

- **cheltuieli de exploatare variabile:**

- management și administrație și menținerea capacității de exploatare – sunt în sarcina proprietarului

- electricitate, apă, canalizare, salubritate, încălzire - – sunt în sarcina chiriașului

Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.

NU A FOST APLICATA

Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri poate fi aplicată când utilizarea metodei comparației directe este limitată (piața imobiliară nu este activă) sau când proprietatea nu este destinată realizării de venituri (locuințe ocupate de proprietari).

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

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

- **estimarea valorii terenului** – se va evalua terenul fiind proprietatea statului Roman
- **estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a imobilului** la data evaluării;
- **estimarea deprecierei imobilului;**

- scăderea deprecierei cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;
- adăugarea valorii terenului

Evaluarea construcțiilor

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

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

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

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

Se cunosc trei metode de estimare a costului:

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

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

Metodele de estimare a deprecierei sunt:

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

Determinarea valorii de înlocuire

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

Estimarea deprecierei construcției

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

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metoda se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

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

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a

elementului la condiția de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)

- neadecvare funcționala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor si echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare funcționala recuperabila (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) si neadecvare funcționala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea in zona, urbanismul, finanțarea etc.

În cazul de față a fost determinată deprecierea datorata **uzurii fizice (pentru structura veche pastrata)**,

Pentru exprimarea cat mai corecta a coeficientului de uzura fizica real estimat s-a procedat la “descompunerea” cladirii in categorii de lucrari unde sunt inglobate materiale cu viata lunga si categorii de lucrari unde sunt materiale cu viata scurta. Pentru determinarea coeficientului de uzura cladirile au fost “descompuse” in urmatoarele categorii de lucrari:

Structura de rezistenta	- durata de viata lunga
Finisaje	- durata de viata lunga combinata cu durata scurta
Instalatii	- durata de viata scurta

Estimarea valorii de de piata pentru proprietatea imobiliară în cauză, prin metoda costului de inlocuire este de:

Valoare piata - 5.700 EURO /27.900 lei

V. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor

In urma aplicarii abordarilor in evaluare au rezultat:

- abordarea prin piata Nu a fost aplicata
- abordarea prin cost: 5.700 EURO /27.900 lei
- abordarea prin venit : Nu a fost aplicata

Concluzia asupra valorii

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea abordarilor in evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii **abordarii prin cost pentru determinarea valori de piata**

Datele si informatiile utilizate in cadrul abordarii sunt preluate direct de pe piata, fiind suficiente sub aspectul cantitatii, calitatii si a preciziei in vederea estimarii valorii de piata a proprietatii.

Astfel, **valoarea de piata** a proprietatilor imobiliare prezentate este, in opinia evaluatorului, la data de 27.12.2022, in suma de (rotund):

5.700 EURO /27.900 lei

Argumente care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR.

Resita
27.12.2022

Evaluator autorizat
Potoceanu Claudiu
Membru titular



PRESEDINTE DE SEDINTA,
POI LUCIA CARMEN



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
BRUHLUCIAN CORNEL

