

HOTĂRÂREA Nr. 325

Din 27.06.2023

privind aprobarea încetării Contractului de concesiune nr. 16877/13.11.2008, încheiat între municipiul Reșița și S.C. MEMORY SERV S.R.L., precum și revocarea HCL nr. 130/21.04.2008 privind aprobarea scoaterii din domeniul public și trecerea în domeniul privat al municipiului Reșița, a unui teren în suprafață de 312 mp teren, Calea Timișorii nr. 23, în vederea concesionării prin licitație publică pentru amenajare acces și parcare verde de-a lungul străzii

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 27.06.2023;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 45264/27.06.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 45265/27.06.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 45480/27.06.2023;

Ținând seama de prevederile Contractului de concesiune nr. 16877/13.11.2008, încheiat între municipiul Reșița și S.C. MEMORY SERV S.R.L., art. 18, lit. f;

Luând în considerare Expertiza tehnico-economică/raportul de evaluare nr. 45027/26.06.2023 întocmit de evaluator autorizat Potoceanu Constantin Claudiu;

Ținând cont de Solicitarea nr. 36967/23.05.2023 venită din partea S.C. MEMORY SERV S.R.L.;

Având în vedere prevederile HCL nr. 58/2020 privind aprobarea proiectului și a cheltuielilor legate de proiect "Înnoirea parcului de material rulant al operatorului de transport, inclusiv implementarea Sistemului automat de taxare, a Sistemului de Management al Flotei și crearea Sistemului de Informare Dinamică a Călătorilor în stații și vehicule", Axa prioritară 4, Operațiunea Reducerea emisiilor de carbon în municipiile reședință de județ prin investiții bazate pe planurile de mobilitate urbană durabilă, Apel de proiecte nr. POR / 2017 / 4 / 4.1 / 1, cu modificările ulterioare

Ținând seama de Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, cu modificările și completările ulterioare.

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

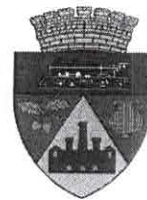
Luând în considerare prevederile Legii 18/1991, Legea fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere art. 555, art 876 și următoarele din NCC.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Se aprobă încetarea Contractului de concesiune nr. 16877/13.11.2008, încheiat între municipiul Reșița și S.C. MEMORY SERV S.R.L. având ca obiect concesionarea suprafeței de teren de 312 mp în vederea amenajării acces și parcare verde de-a lungul străzii, în temeiul prevederilor art. 18, lit f) din contract, în vederea implementării proiectului de interes local "Înnoirea parcului de material rulant al operatorului de transport, inclusiv implementarea Sistemului automat de taxare, a Sistemului de Management al Flotei și crearea Sistemului de Informare Dinamică a Călătorilor în stații și în vehicule." LOT 2: Achiziția de lucrări de execuție componente B a Proiectului P3 - proiectul "Reabilitarea strazilor Calea Timisoarei si Str. Barzavitei - Municipiul Resita"



Art. 2 Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 45027/26.06.2023 întocmit de evaluator autorizat Potoceanu Constantin Claudiu, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care s-a stabilit valoare de piață a investiției realizate de către S.C. MEMORY SERV S.R.L. pe terenul în suprafață de 312 mp, în cuantum de **10.800 euro**, ce a facut obiectul contractului de concesiune nr. 16877/13.11.2008.

Art. 3 Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul de evaluare nr. 45027/26.06.2023 întocmit de evaluator autorizat Potoceanu Constantin Claudiu și de Solicitarea nr. 36967/23.05.2023 venită din partea S.C. MEMORY SERV S.R.L. și aprobă răscumpărarea investiției realizată pe terenul concesionat, contra sumei de 51.890 lei, după efectuarea acestei plăți S.C. MEMORY SERV S.R.L. nu mai poate solicita alte daune.

Art. 4 - Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze în formă autentică actul de încetare al Contractului de concesiune nr. 16877/13.11.2008, încheiat între municipiul Reșița și S.C. MEMORY SERV S.R.L. având ca obiect concesionarea suprafeței de teren de 312 mp în vederea amenajării acces și parcare verde de-a lungul străzii.

Art. 5 – Consiliul local al municipiului Reșița ia act de faptul că obiectul de activitate al S.C. MEMORY SERV S.R.L. este service auto, sens în care pentru buna funcționare a activității acestui operator economic este absolut necesară deținerea unor locuri de parcare, motiv pentru care aprobă **înstituirea unui drept de preemțiune în favoarea S.C. MEMORY SERV S.R.L., la închirierea celor 11 locuri de parcare** ce vor fi realizate pe acest amplasament în urma implementării proiectului, pentru o perioadă de 34 de ani, până în anul 2057, conform perioadei inițiale din contractul de concesiune, cu respectarea tarifelor stabilite prin hotărâre a Consiliului local al municipiului Reșița.

Art. 6 – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării, dată la care se revocă HCL nr. 130/21.04.2008 privind aprobarea scoaterii din domeniul public și trecerea în domeniul privat al municipiului Reșița, a unui teren în suprafață de 312 mp teren, Calea Timișoriei nr. 23, în vederea concesionării prin licitație publică pentru amenajare acces și parcare verde de-a lungul străzii.

Art. 7 – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, ce urmează să efectueze demersurile necesare în vederea radierii din evidențele de Cadastru și publicitate imobiliară a Contractului de concesiune nr. 16877/13.11.2008, încheiat între municipiul Reșița și S.C. MEMORY SERV S.R.L. și preluarea terenului pe bază de proces-verbal și Direcția Buget, Finante- Contabilitate, Rersurse umane, căreia îi revine sarcina cuprinderii în bugetul municipiului Reșița a sumei de 51.890 lei, TVA se calculează conform legii, necesară în vederea răscumpărării contractului de concesiune.

Art. 8 – Cheltuielile ocazionate de punerea în aplicare a prezentei hotărâri, se suportă de la bugetul local al municipiului Reșița pe anul 2023, poziția Cheltuieli materiale.

Art. 9 – Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției Buget, Finante- Contabilitate, Rersurse Umane ;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat ;
- Direcției Urbanism
- S.C. MEMORY SERV S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOM LUCIAN HURUIALĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

INTRARE NR.

Ziua

Luna

Anul

45027

26

06

2023

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip Parcare in municipiul Resita , jud. Caras-Severin



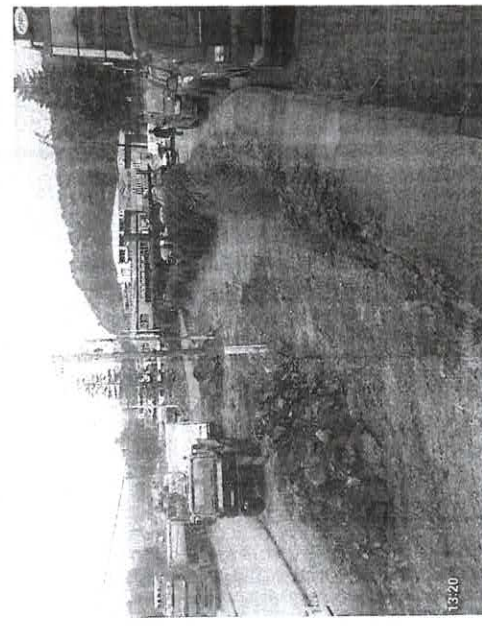
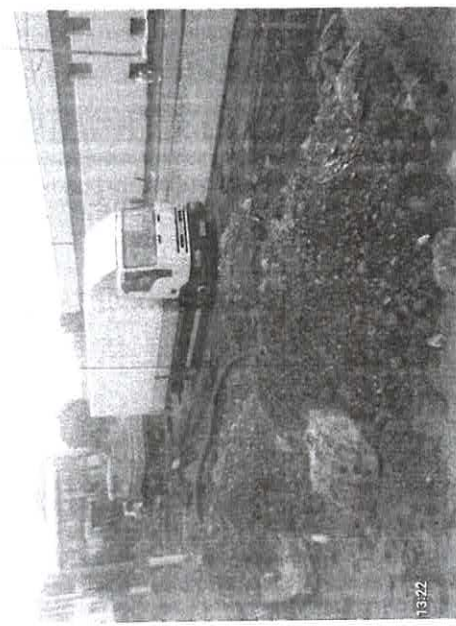
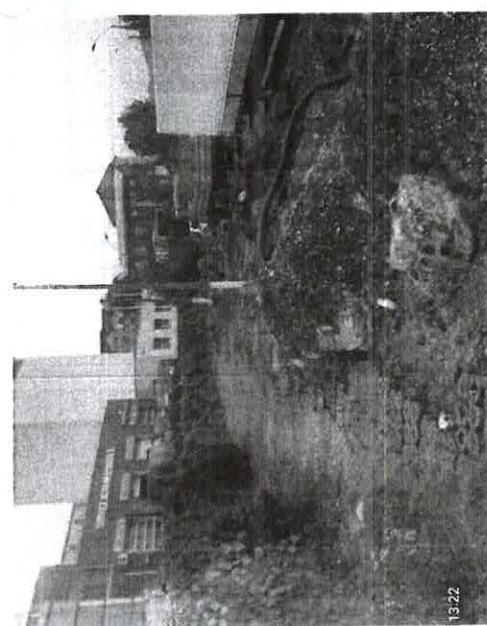
PROPRIETAR - STATUL ROMAN
DESTINATARUL LUCRARIII – PRIMARIA MUN RESITA

Evaluator:
Potoceanu Claudiu

Nr 2740/23,06,2023

IUNIE 2023





ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2738/23.06.2023
----------------------------------	----------------------------

1.	EVALUATOR	Potoceanu Claudiu
	Certificat/Legitimatie ANEVAR	Leg nr 18096/2023
	Parafa	Nr. ...18096. - Evaluator EPI, EBM – valabilă 2023
	Adresa evaluatorului:	Resita

2.	CLIENT	Primaria Resita
	Adresa	Resita
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Primaria Resita

3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Parcare
	Proprietar	SC MEMORY SERV SRL
	Adresa proprietății	Mun Resita Calea Timisorii nr 23 jud Caras-Severin
	Numar cadastral / CF	Nr Top 805/b/1/1/b/2/8/b CF 5928 Cilnic

4. DECLARAREA VALORII:

VALOAREA ECHITABILA A PROPRIETATII	10.800 EUR echivalent 53.600 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea Echitabila
	SCOPUL EVALUĂRII	Determinarea valorii echitabile
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	22.06.2023
	DATA EVALUARII	23.06.2023
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	23.06.2023
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	4.9636 LEI/EURO
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Terenul se afla in proprietatea Statului Roman in scris in CF 5928 Cilnic , nr Top 805/b/1/1/b/2/8/b si este concesionat catre SC MENORY SERV SRL conform Contract Concesiune nr 16877/13.11.2008
	MENTIUNI 1	TERENUL AFERENT IMOBILULUI NU FACE OBIECTUL ACESTUI RAPORT DE EVALUARE

	MENTIUNI 2: abateri / neconcordante la inscrierea in CF	
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Teren in suprafata de 312 mp conform contract de concesiune nr 16877/13.11.2023
8.	UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII	Parcare
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	mediana
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Calea Timisorii
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Rezidential/ Comercial
	UTILITĂȚI EDILITARE (PUBLICE SAU PRIVATE) EXISTENTE IN ZONA	Retea apa Retea canalizare Retea gaz Retea curent
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	mediu
	AMBIENT	Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	
10.	DESCRIEREA TERENULUI:	
	DATE GENERALE	Terenul are regimul juridic intravilan , in suprafata 312 mp
	DESCRIERE	Forma în plan a terenului este neregulata, plat la nivelul solului nu este imprejmuit Terenul are deschidere la str Calea Timisorii
	TERENUL AFERENT IMOBILULUI NU FACE OBIECTUL ACESTUI RAPORT DE EVALUARE	
	CONCLUZII PRIVIND TERENUL	Aplasare favorabila
11.	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	
	DATE GENERALE	Parcare in suprafata de 300 mp
	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	Placata cu dale din beton vibropresat

	ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI	Nu este cazul
	CONCLUZII PRIVIND CONSTRUCTIA / CONSTRUCTIILE	La momentul inspectiei parcare se afla in proces de demolare in vederea amenajarii strazii Calea Timisorii
12.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE – Anexa 3.1. (studiul pietei imobiliare) si Anexa 3.2. (calculul ratei de capitalizare pe baza studiului de piata)	
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.
	NATURA ZONEI	Rezidential/comercial
	OFERTA IMOBILE SIMILARE	NU SE CUNOSC DATE
	CEREREA IMOBILE SIMILARE	NU SE CUNOSC DATE
	CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATILOR IN MUN RESITA	Se preconizeaza ca tendință de crestere a valorilor proprietatilor de orice tip datorita conjuncturii economice actuale
	CONCLUZII PRIVIND VANDABILITATEA PROPRIETATII	SCAZUTA

13. EVALUARE

13.1. REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR – EDITIA 2022	Standarde generale ▪ SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadrul general); ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); ▪ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102); ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103); ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104); ▪ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare. Standarde pentru active ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); ▪ SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP); ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. Standarde pentru utilizări specifice
ALTE REGLEMENTARI	▪ Dacă este cazul

13.2. ABORDARI ÎN EVALUARE

Pentru estimarea valorii proprietății, valoare definită de tipul valorii adecvat scopului declarat (valoare de piață pentru garantarea împrumutului), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare (conform prevederilor din Standardele de Evaluare a Bunurilor): abordarea prin piață, abordarea prin venit sau abordarea prin cost.

Selectarea abordărilor, metodelor, tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea, credibilitatea informațiilor disponibile.

NOTA 1: Pentru estimarea valorii de piață se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare a bunului imobil ce face obiectul evaluării, în funcție de tipul acestuia, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză (acestea să fie suficiente, reale, observabile) – conform SEV 104 Tipuri ale valorii, respectiv GEV 630 din Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022.

Atunci când una sau două abordări nu sunt relevante sau aplicabile, se va apela la o singură abordare. Nu se va aplica o a doua abordare de evaluare doar cu un caracter formal.

Dacă se determină un alt tip de valoare, diferit de valoarea de piață, se vor face precizările corespunzătoare.

13.2.1 ABORDAREA PRIN PIATĂ – Anexa 2.1.

În ANEXA 2.1 este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin piață (metoda comparației directe / comparației vânzărilor).

Abordarea prin piață este cea mai directă și cea mai adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Se bazează pe date din piață (tranzacții sau oferte) și este cea mai adecvată scopului evaluării,

13.2.2 ABORDAREA PRIN VENIT – Anexa 2.2.

În ANEXA 2.2 este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin venit (metoda capitalizării directe, metoda multiplicatorului chiriei brute, metoda fluxului de numerar actualizat).

Abordarea prin venit se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, venit generat sau care ar putea fi generat de către un titular al dreptului de proprietate.

Se recomanda in estiamrea valorii de piata pentru garantarea imprumutului doar in situatiile in care abordarea prin piata nu poate fi aplicata (in piata locala sau specifica, proprietarii sunt mai interesati de inchirierea decat de vanzarea proprietatilor imobiliare respective).

13.2.3 ABORDAREA PRIN COST – Anexa 2.3.1 si Anexa 2.3.2.

În ANEXA 2.3.1 este prezentată estimarea valorii terenului considerat liber la data evaluării (metoda comparatiei directe).

In ANEXA 2.3.2. este prezentata estimarea valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea deprecierii cumulate din costul de nou al constructiei/constructiilor si adaugarea valorii terenului (din Anexa 2.3.1.) la acest rezultat.

Aceasta abordare, aplicata in general prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierii), este recomandata atunci cand nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare sau ofertare pentru proprietati similare (proprietati specializate care se vand rar sau deloc) si nu exista niciun flux de numerar identificabil (real sau teoretic) care ar reveni titularului dreptului.

Abordarea prin cost este rareori utilizata in evaluarea pentru garantarea imprumutului.

VALOAREA ECHITABILA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN COST	53.600 LEI Echivalent 10.800 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. Definitii, ipoteze, conditii speciale si altele

14.1. Definitii

▪ VALOREA ECHITABILA

Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

14.2 Ipoteze si conditii speciale:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situatia de fapt si drept a proprietatii condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele si informatiile concrete existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunostinta evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole etc iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal si valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentata prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Atât selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4 SURSE DE INFORMARE

- Preturile de tranzacționare/ ofertare ale comparabilelor au fost preluate din surse disponibile: site-uri de publicații/specialitate imobiliara www.imobiliare.ro; www.multecase.ro, www.olx.ro etc.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor și cu ipotezele și condițiile speciale cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Respect codul de etica al profesiei de evaluator autorizat.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALA – Anexa 4

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE ECHITABILA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA ECHITABILA	53.600 LEI Echivalent 10.800 EUR,
VALOAREA ECHITABILA A FOST ESTIMATA PRIN	ABORDAREA PRIN COST
Concluzie privind selectarea valorii	

VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.

Evaluator



Anexe

Anexa nr.1 – Harta de localizare si identificare a proprietatii

Anexa nr.2.1. – Abordarea prin piata

Anexa nr.2.2. – Abordarea prin venit

Anexa nr.2.3.1. – Estimare valoare teren

Anexa nr.2.3.2. – Abordare prin cost

Anexa nr.3.1. – Studiu piata (oferte de piata, extrase privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii etc.)

Anexa nr.3.2. – Calcul rata capitalizare (pe baza studiului de piata)

Anexa nr.4 – Reconcilierea valorilor

Anexa nr.5 – Documentele proprietatii

ABORDAREA PRIN COST

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

1. Categoriile Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - a

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C1)"						
Denumire obiectiv:	PARCARE		An construire	2009		
Adresă obiectiv:	RESITA		Subgrupa cladire			
Loca Județ / Sector:	Caras-Severin		Structura	PAVELE		
Data evaluării:	22.06.2023		Mediu de folosinta	normal		
Suprafata construită	Sc (mp) = 312.0		Grad seismic loc.	VI		
Suprafata utila	Su (mp) =		Regim inaltime	P		
Suprafata desfașurat construită	Sdc (mp) = 312.0		Inaltime interioara (	2.00		

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructură / Structură							
1	PLTFR	300.0	402.6	120,780.0	1.000	1.000	120,780.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							120,780.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
TOTAL COST (CIB)CU TVA(LEI)							
TOTAL COST (CIB)CU TVA(LEI/M/P)							120,780.0
TOTAL COST (CIB)FĂRĂ TVA(LEI)							387.1
TOTAL COST (CIB)FĂRĂ TVA(LEI/M/P)							97,403.2
							312.2

ESTIMAREA VALORII DE PIATA

Sursa de estimare a costurilor:		Cladire Rezidentiala - Autor Corneliu Schipu, Editura Iroval					69	EUR/mp
1	2	COST UNITAR DE INLOCUIRE BRUT					21,545	EUR
3	COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)							
4	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau cf. vechime constructie (Gu)	Durata de viata [ani]	Uzura calculata					Uzura va fi estimata in functie de: vechime constructie sau observare directa **
	VECHIME CONSTRUCTIE [ani]	25						
	68		50%					
5	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau cf. vechime constructie (Gu)	Pondere	Uzura					Uzura fizica totala, Gu
	TIP proprietate							10,772
	Rezidential, comercial	100%	50.0%					50.0%
6	Valoare ramasa dupa estimarea deprecierii fizice	Vr=CIB x (100-Gu)/100						
		Vr1=	10,772	EUR				
7	Corectii ale valorii proprietatii din cauza neadecvarii functionale:	Depreciere functionala: valoarea ramasa:						
						0	0%	
						10,772	EUR	
9	Cost de inlocuire net:							
10	Valoare de piata teren:							
10	Valoare de piata = CIN	Vp=	10,800	EUR		53,600	RON	

curs euro



PREȘEDINTE DE ȘEȘINȚĂ
TOM LUCIAN HURUIA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL SCHIPU