



**HOTĂRÂREA NR. 314
din 27.06.2023**

privind aprobarea cumpărării imobilului construcție, în suprafață construită la sol de 70,56 mp, situată în Reșița, Bd. Republicii nr. 9-11, proprietatea privată a S.C. MIRUNA INTERNATIONAL IMPEX S.R.L., în vederea casării și demolării acesteia pentru eliberarea terenului afectat de investiția: "Modernizarea transportului public electric și amenajarea infrastructurii de transport nemotorizat în municipiul Reșița"

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. 44851/23.06.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 44854/23.06.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 45004/26.06.2023;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 28787/21.04.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru construcția provizorie (chioșc) în suprafață construită la sol de 70,56 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, b-dul Republicii nr. 9-11, proprietatea privată a S.C. MIRUNA INTERNATIONAL IMPEX S.R.L.;

Văzând Acordul S.C. MIRUNA INTERNATIONAL IMPEX S.R.L. nr. 31765/03.05.2023;

Având în vedere că au fost încheiate contractele nr. 24145/05.04.2022 și nr. 24158/05.04.2022 privind execuția proiectelor "Modernizarea transportului public electric și amenajarea infrastructurii de transport nemotorizat în Municipiul Reșița – faza 1" și "Modernizarea transportului public electric și amenajarea infrastructurii de transport nemotorizat în Municipiul Reșița – faza 2";

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

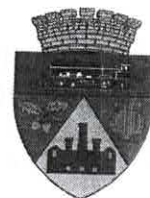
Având în vedere prevederile H.G. nr. 2139/2004 privind aprobarea Catalogului cu clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, cu modificările și completările ulterioare;

Conform prevederilor art. 555 din Noul Cod Civil;

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c) și d), coroborat cu alin. (7) lit. k) și alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1), 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. 28787/21.04.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru construcția provizorie (Chioșc) în suprafață construită la sol de 70,56 mp, situată administrativ în Municipiul



Reșița, B-dul Republicii nr. 9-11, proprietatea privată a S.C. MIRUNA INTERNATIONAL IMPEX S.R.L., ce devine document oficial și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul aurotizat Potocean Dorel Vasile, răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare.

Art. 2 – (1) Se aprobă cumpărarea construcției provizorii (chioșc), în suprafață construită la sol de 70,56 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, B-dul Republicii nr. 9, proprietatea privată a S.C. MIRUNA INTERNATIONAL IMPEX S.R.L., la prețul de **13.076 euro**, conform Raportului de evaluare nr. 28787/21.04.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile; TVA se calculează conform prevederilor legale.

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

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 provizorii (chioșc), în suprafață construită la sol de 70,56 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, B-dul Republicii, nr. 9-11, pentru începerea procedurii de demolare, în vederea eliberării amplasamentului pentru implementarea proiectului: *"Modernizarea transportului public electric și amenajarea infrastructurii de transport nemotorizat în municipiul Reșița"*.

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;
- S.C. MIRUNA INTERNATIONAL IMPEX S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOM LUCIAN HURUIALĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniul@primariareșita.ro
INTRARE NR. 28787
Ziua 21 Luna 04 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliară de tip: **Spatiu comercial-chiosc metalic**

Adresa:

Reșița, B-dul Republicii nr.9-11 Victoria.

Suprafața teren:

teren concesionat

Suprafața construită:

70,56

Suprafața desfasurată:

70,56

Număr nivele:

P

An PIF:

2004

Data evaluării:

20.04.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrării:

PRIMARIA RESITA

Solicitare prestări servicii:

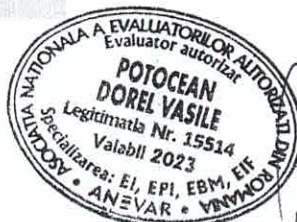
28438/20.04.2023

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel

EI; EBM; EPI; EIF

ANEVAR 15514



CUPRINS

- 1 Generalitati
 - 1.1 Data evaluarii
 - 1.2 Client
 - 1.3 Destinatarul lucrarii
- 2 Rezumatul evaluarii
- 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii
- 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice.
- 5 Etapa I
Verificarea documentatiilor
- 6 Etapa II
Inspectia la fata locului
- 7 Etapa III
Elaborarea propriu zisa
- 8 Declaratia de conformitate

Anexe:

- | | |
|---------|---|
| Anexa 1 | Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei |
| Anexa 2 | Fotografiile bunului evaluat |
| Anexa 3 | Determinarea costului de reconstructie |

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv:
Cursul valutar la data 20.04.2023 1 EUR= 4.9330 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea:
PRIMARIA RESITA
in calitate de beneficiar
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii prezentului raport de evaluare, este
Primaria Resita

2 Rezumatul evaluarii:

2 Rezumatul evaluării:								
Nr crt	Scopul evaluării		Obiectul evaluării		Valori rezultate			
	Valoarea de piata		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vp)			
					LEI	Euro		
A. Rezumatul evaluării actuale, la data de:			20.04.2023					
1	LEI 64.506	EUR 13.076	Spatiu comercial-chiosc metalic spatiu comercial Adresa: Resita, B-dul Republicii nr.9-11 Victoria.	PRIMARIA RESITA asupra terenului; MIRUNA INTERNATION AL IMPEX SRL asupra constructiei	64.506	13.076		

3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadru 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 evaluare

Scopul evaluarii: stabilirea valorii de piata a obiectivului in vederea valorificarii acestuia.

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

metoda costurilor de inlocuire.

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

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

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

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

In cadrul evaluarii de fata nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv

nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii de rezistenta, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca fiind surse de incredere.

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

Se presupune ca se pot obtine sau reînnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

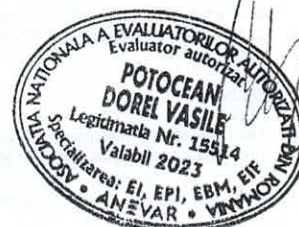
Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele si nu exista nici o servitute.

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

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

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

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



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Spatiu comercial-chiosc metalic
Suprafata desfasurata luata in calcul:	70,56 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii:	teren concesionat
Anul PIF:	2004
Utilizare:	spatiu comercial
Adresa:	Resita, B-dul Republicii nr.9-11 Victoria.
Document de proprietate (dupa caz):	Autorizatie de construire 164/16.07.2004
- pentru persoane juridice (suplimentar)	Evidenta imobilizariilor corporale in exercitiul financiar la data evaluarii.
Proprietar actual:	PRIMARIA RESITA asupra terenului; MIRUNA INTERNATIONAL IMPEX SRL
CF / Numar cadastral:	asupra constructiei
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport.	
Document de proprietate:	Autorizatie de construire 164/16.07.2004
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA

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 in zona comerciala a orasului intre doua zone rezidentiale.

Deasemenea in zona sunt situate un complex comercial Victoria si in imediata apropiere filiale de banci si alte spatii comerciale.

Proprietatea imobiliara evaluata se afla in planul prim fata de bulevardul Republicii.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- spatiu comercial este utilizat ca atare de catre societatea care l-a construit.

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta datelor din actele si documentele puse la dispozitie de client (relevul, adresa, tip amplasare, regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca bunurile corespund actelor prezentate si se poate trece la etapa urmatoare - evaluarea propriu zisa.

7 Etapa III:

Evaluarea propriu zisa

In cazul prezentului activ, piata se defineste ca piata a proprietatilor comerciale de tip spatii comerciale cu localizare geografica municipiul Resita, judetul Caras Severin. Similar altor zone ale tarii, judetul Caras Severin a fost afectat de schimbarile economice si a fost marcat de declinul economic. Pozitia geografica favorabila intre munte si drumurile principale de acces a facut ca o mare parte din noile investitii sa se orienteze spre prelucrare a lemnului dar si spre industria confectiilor. Cererea la nivelul orasului pentru proprietati imobiliare cu destinatie comert este la un nivel mediu si a fost satisfacuta de vechile hale si spatii comerciale prin reorganizarea acestora dar si de constructii noi. Ca urmare a situatiei actuale a orasului (investitii noi, locuri de munca noi) oferta este limitata. In prezent piata este echilibrata din punct de vedere al cererii si ofertei. In zonele periferice exista un dezechilibru in favoarea ofertei, existand spatii comerciale neocupate.

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate in Anexele nr.1 si 2

Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 4,

Crib=	322.531	LEI
Crin=	64.506	LEI
Vpcost=	64.506	LEI
Vpcap=	68.315	LEI

Din cauza chiriilor mari mentinute pe piata de catre proprietarii care au majoritatea spatiilor comerciale consideram ca valoarea de piata, prin venit este usor deformata, ca atare valoarea obtinuta prin cost consideram ca este valoarea de piata.

Vp= 64.506 LEI

8 Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul elaborator, membru titular ANEVAR nr 10015, inginer.

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu standardele internationale de evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport.

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

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

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



Ing. Potocean Dorel



Anexa 1 – Fișa 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 (Vpcost)

Proprietar : PRIMARIA RESITA asupra terenului; MIRUNA INTERNATIONAL IMPEX SRL asupra construcției

Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, B-dul Republicii nr.9-11 Victoria.

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): teren concesionat mp

Construcțiile proprietății: Spatiu comercial-chiosc metalic

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	-	Spatiu comercial-chiosc metalic	Spatiu comercial-chiosc metalic	
	- utilizare	-	spatiu comercial	spatiu comercial	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	2004		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)		57,96		
	- arie construită (Ac)	m.p.	70,56		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	70,56		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton	
	-suprastructura	-		mixta	
	- consolidări realizate	-		nu	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		4	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		nu este cazul	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-		sarpanta metalica pe ferme metalice	
	- pereți exteriori	-		Panouri termoizolante tip "Rompan"	
	- acoperis	-		terasa	
	- învelitoare	-		tabla	
	- uși și ferestre exterioare	-		Pvc cu geam termopan	
	- tamplarie interioara	-		lemn	
	- pereți despărțitori	-		panouri termoizolante	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ s. a.	-		stare buna	
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-		convectoare cu aer cald	
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare buna	
	- ascensoare	-		NU	
	- pentru hale poduri rulante, alte instalații de ridicat și transport echipamente sau materiale grele (caracteristici s.a.)	-		nu este cazul	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.)	-		sistem ventilatie, securizare	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	• pentru pardoseli;	-			
	- spații birouri;	-		gresie glazurata	
	- spații depozitare	-		gresie glazurata	
	• pentru pereți;	-			
	- spații birouri;	-		vopsea lavabila	
	- spații depozitare	-		vopsea lavabila	
	• uși și ferestre interioare;	-		Pvc cu geam termopan	
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		stare foarte buna	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			da	
	• canalizare			da	
	• gaze			nu	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicatii			da	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)				
	Alte facilitati				



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 - Clădiri comerciale - Chiosc metalic izolat, pag 126
2. Indici de actualizare aug.2021-iul.2022 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

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

Denumire obiectiv:	Spatiu Comercial	An construire	2004	Sc	S extindere
Adresă obiectiv:	Resita, B-dul Republicii nr.9-11 Victoria.	An extindere			
Locaș Judet / Sector:	Resita	Caras Severin	Structura	mixta	
Data evaluării:	20.04.2023	Mediu de folosinta	normal		
Suprafața construită	Sc (mp) = 70,6	Grad seismic loc.	VII		
Suprafața utilă	Su (mp) = 64,0	Regim inaltime	P		
Suprafața desfașurat construită	Sdc (mp) = 70,6	Inaltime interioara (r	3,25		

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. Corecție inaltime	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,100	
Infrastructură							
1				0,0	1,000	1,100	0,0
2				0,0	1,000	1,100	0,0
Total							0,0
Suprastructură / Structură							
1	CHITBLGFT	70,6	4.041,5	285.168,2	1,000	1,100	313.685,1
3				0,0	1,000	1,100	0,0
Total							313.685,1
Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)							
1				0,0	1,000	1,100	0,0
Total							0,0
Finisaj interior							
1		0,0		0,0	1,000	0,800	0,0
Total							0,0
Instalații electrice							
1	ELCHIOSC	70,6	850,6	60.018,3	1,000	1,100	66.020,2
2		0,0		0,0	1,000	1,100	0,0
Total							66.020,2
Instalații sanitare							
1				0,0	1,000	1,100	0,0
2				0,0	1,000	1,100	0,0
Total							0,0
Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)							
	Nr. bucăți	(lei/ansamblu)					
1	LAVWC	1,0	3.733,4	3.733,4	1,000	1,100	4.106,7
Total							4.106,7



Instalații de încălzire cu / fără ventilație						
1			0,0	1,000	1,100	0,0
2			0,0	1,000	1,100	0,0
Total						0,0
Învelitori						
1			0,0	1,000	1,100	0,0
Total						0,0
Scara						
1			0,0	1,000	1,100	0,0
Total						0,0
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)						
1			0,0	1,000	1,100	0,0
Total						0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)						383.812,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)						5.439,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)						322.531,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)						4.571,0

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		80,0%	3.657
efective, având în vedere modernizarile/extinderile aduse clădirii supuse evaluării"			
Grupa construcții:	1	Clădiri	
Subgrupa:	1.6	Construcții de locuințe și social-culturale	
Cod clasificare:	1.6.1.a		
Structura:	metalica		
Mediu de folosință:	normal		
Stare tehnică:	foarte bună		
Vechime clădire de evaluat (ani)	18		
Incarcare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.16)			
	varsta (ani)	uzura (%)	
	minim 15	65%	
	maxim 20	90%	
Grad uzura calculat (%)		80,0%	
Depreciere funcțională:		0%	0
Depreciere totală:			3.657
Valoare absolută:			258.025
VALOAREA CLĂDIRI		lei/mp	914
		lei	64.506
		EUR	13.076

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a vârstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei la Vef
clădire inițială	70,6	2004	19	18,00
extindere 1 -	0,0			
modernizare 2 -	0,0	0		
Total	70,6	Varsta efectivă		18,00



Metoda capitalizarii

Determinarea valorii de capitalizare (Vcap), utilizand venitul anual brut, aferent proprietatii

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

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

Chirie ponderata

Au	57,96	mp
Ad	57,96	mp
Au inchiriabila	57,96	mp
Aui luata in calcul	57,96	mp

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

$Cu =$ 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

Chiriile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelor de vanzare si inchiriere aparute pe www.imobiliare.ro, www.storia.ro, puplicatii.de.specialitate, s au preluat **din contracte de inchiriere** existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.imobiliare.ro	Spatiu comercial	Resita zona Victoria		33	10,00
2	www.imobiliare.ro	Spatiu comercial	Resita Calea Timisorii		21	8,00
3	www.imobiliare.ro	Spatiu comercial	Resita Calea Caransebesului		19	12,00

$Chup = \text{chiria unitara de oferta} =$

$t = \text{coeficient mediu de tranzactie} = \text{max } 1$

$s = \text{coeficient de similitudine } (0,7 - 1),$

Alegem $t =$

Alegem $s =$

8,0 EUR/mp.

0,8

0,7

Chulb

4,48 EUR/mp.

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

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

$Aui = \text{aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare}$

$Chulb = \text{chiria lunara unitara, bruta}$

grad de ocupare

Venit anual brut	Vabp=	80%
		2.493 EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

$Vcapc = \text{valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare}$

$cb = \text{rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente}$

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari(minime si maxime)					
1	www.imobiliare.ro	Spatiu comercial	Resita , Calea Timisori	min	350
2	www.imobiliare.ro	Spatiu comercial	Resita, Universalul vechi	max	1.360
Inchirieri (minime si maxime)					
3	www.imobiliare.ro	Spatiu comercial	Resita Calea Timisorii	min	6,00
4	www.imobiliare.ro	Spatiu comercial	Resita Calea Caransebesului	max	12,00

Cb 1=	0,21
Cb 2=	0,11

conf. valorii chiriei minime de 6,00 EUR/mp

conf. valorii chiriei maxime de 12,00 EUR/mp

Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de 8,00 EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata $cb =$ **18** %

Valoare de capitalizare $Vcap =$ **68.315** **EUR** **13.849**

NOTA : Valorile unitare de piata ale chiriilor nu contin TVA.





5/25/22, 9:21 AM

Inchiriez spatiu comercial 33,0 mp • Resita, Caras-Severin - Publi24

Suprafata utila
33,0 m
Suprafata construita
33,0 m
Stadiul constructiei
Finalizat
Coridor
Interior

Descriere

Ocazie ..

amplasare imobil:

situat in zona buna, o zona intens circulata pietonal, imediata apropiere a locuinelor, si a scolilor (Gen nr 7, Nr 10, Lic Economic etc), acces auto si locuri de parcare

descriere imobil:

renovat, termopane, acces pietonal, vitrina mare, instalatie electrica schimbata (ideal salon, cabinet consultatii, magazin, birou acte etc)

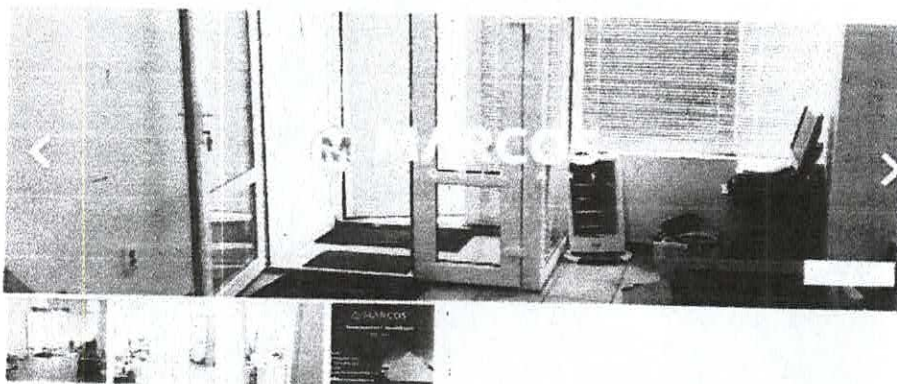
pret imobil: 350 eur neg

5/25/22, 9:32 AM

21 m², spatiu comercial de inchiriat - Caras-Severin (judet), Resita - 6078108 - www.steris.ro

[← Înapoi la listă](#)

[Spatiu Comercial de inchiriat](#) > [Caras-Severin](#) > [Resita \(comuna\)](#) > [Resita](#) > [Spat](#)



Spatiu comercial Calea Timisorii, ID 838

Caras-Severin (judet), Resita

175 €

8 €/m²

Prezentare generala

Suprafata utila	21 m²
Suprafata construita	21 m²
Tip proprietate	ceea informati
Suprafata teren (m²)	ceea informati
Stare	ceea informati
Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	ceea informati
Anul constructiei	1980
Vizionare la distanta	ceea informati

5/25/22, 9:35 AM

Resita • Birouri • Spatii comerciale • OLX.ro

Mesajel/myaccount/answers/

(https://www.olx.ro/observa...

[https://www.olx.ro/cont/7ref0[params]
Contu[ur]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta
meu spatiu-comercial-109.0mp-Resita.html&ref[0][action]=redi
(method=index]

Postat 30 aprilie 2022

Inchiriez spatiu comercial

250 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ (https://www.olx.ro/BUNDLES/PROMOTE/?
BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=237557190)

REACTUALIZEAZĂ (https://www.o
BS=ADPAGE_PUSH)

Firma Vanzare/Inchiriere Inchiriere Suprafata utila: 19 mp

(P) eToro: Tranzacționeaza Bitcoin si
alte

DESCRIERE

Inchiriez spațiu comercial in suprafata de 19 mp pe Calea Caransebeșului nr 8A. Preț 250
euro + tva. Mai multe detalii la tel 07******43.

există
nferie
inbunmbi

există
nferie
inbunmbi

există
nferie
inbunmbi

există
nferie
inbunmbi

există
nferie
inbunmbi

există
nferie
inbunmbi

5/25/22, 9:24 AM

Inchiriez spatiu comercial 109,0 mp • Resita, Caras-Severin - Publi24

Suprafata utila

109,0 m

Suprafata construita

123,0 m

Clasa birouri

A

Coridor

Interior

Stare imobil

Modernizat

Descriere

Ocazie ..

amplasare imobil:

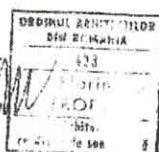
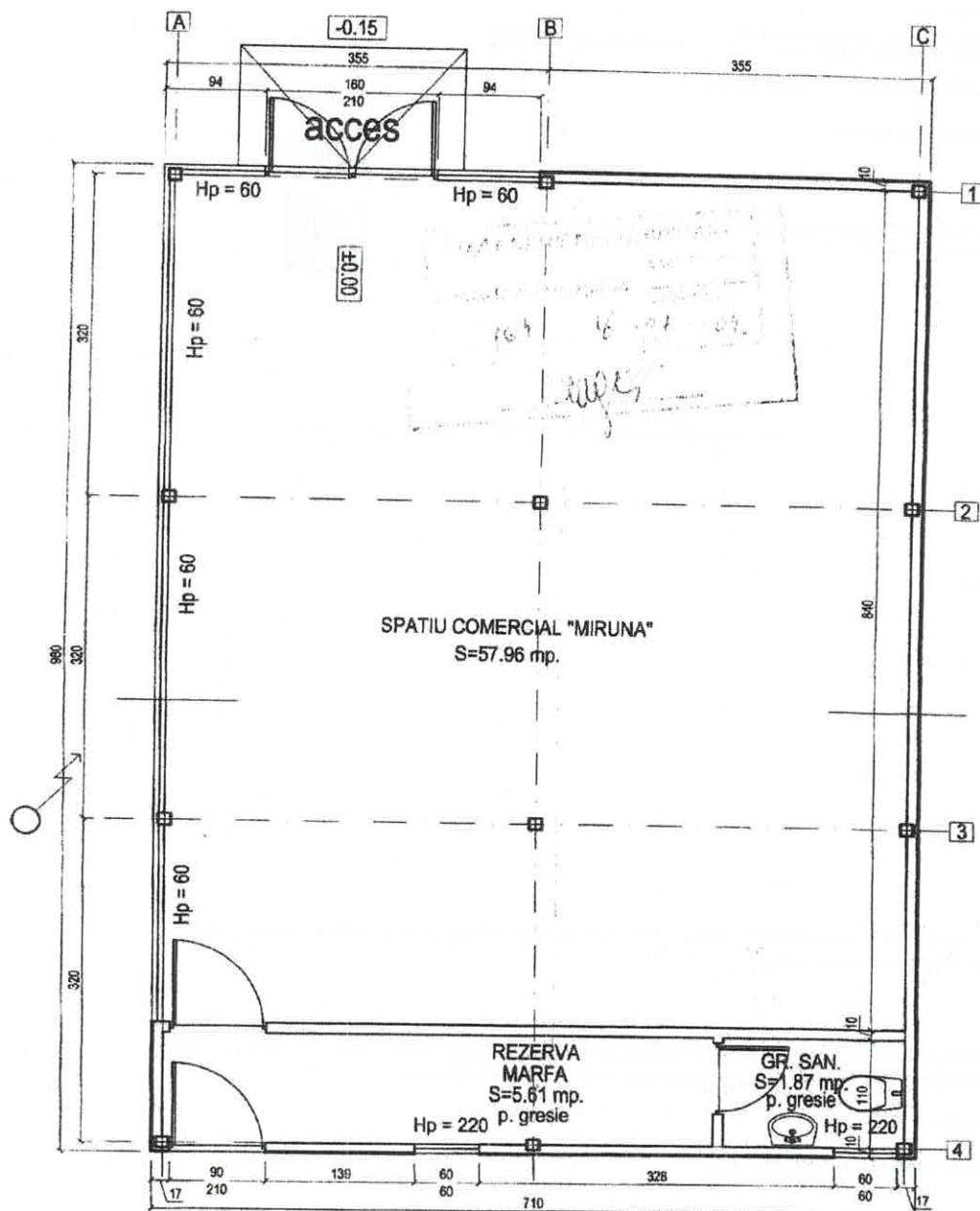
situat in zona buna, zona vizibila, usor accesibila auto, vada comercial, acces depozit auto, o zona cunoscuta, imediata
apropiere de calea principala de rulare auto.

descriere imobil:

,centrala termica, termopane, gresie, faianta, suprafata construita fiind de 122.73 mp, acest spatiu se poate moderniza si
renova si in functie de cerintele chiriasului, si in functie de activitatea desfasurata acolo

pret imobil: 650 euro neg + garantie

info.: Andreas Crisimob 0743082410 / 0774091840



 ATELIER DE PROIECTARE J11/19/1982 Str. Universitatii nr.31-33 Sector 4 Bucuresti Tel:fon ++40(0)21 220010; Telefax ++40(0)21 140000; E-mail: atelier@chronos.ro			Modernizare constructie provizorie Bd. Republicii, nr. 9-11 - zona Victoriei S.C. Miruna International Impex S.R.L. Restita		Pr. nr. 1399/04
Proiectat	c.arh. Adrian Mic		scara 1: 50	PLAN	Faza P.A.C. pl. nr.
Desenat	c.arh. Adrian Mic				
Verificat	arh. Florin Trofin				
			Iunie 2004		

PRESEDINTE DE SEDINTA
TOM LUCIAN HURUIA



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR