

HOTĂRÂREA NR. 186

din 25.04.2023

privind aprobarea cumpărării imobilului construcție, în suprafață construită la sol de 43,56 mp, situată în Reșița, Bd. Republicii nr. 9, proprietatea privată a S.C. ALTERNATIVA 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 25.04.2023;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 28725/21.04.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 28727/21.04.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 28839/21.04.2023;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 38522/02.06.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru construcția provizorie (chioșc) în suprafață construită la sol de 43,56 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, b-dul Republicii nr. 9, proprietatea privată a S.C. ALTERNATIVA S.R.L.;

Văzând Acordul S.C. ALTERNATIVA S.R.L. înregistrat sub nr. 28892/21.04.2023;

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;

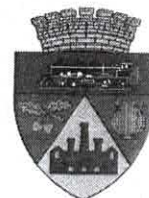
Având în vedere prevederile H.G. nr. 2139/2004 privind aprobarea Catalogului cu clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, cu modificările și completările ulterioare;

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. 38522/02.06.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru construcția provizorie (Chioșc) în suprafață construită la sol de 43,56 mp, situată administrativ în Municipiul



Reșița, B-dul Republicii nr. 9, proprietatea privată a S.C. ALTERNATIVA 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 43,56 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, B-dul Republicii nr. 9, proprietatea privată a S.C. ALTERNATIVA S.R.L, la prețul de **9.904 euro**, conform Raportului de evaluare nr. 38522/02.06.2022, 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 43,56 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, B-dul Republicii, nr. 9, 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 hotarare intră în vigoare la data comunicării.

Art. 8 – Prezenta hotărâre se comunică:

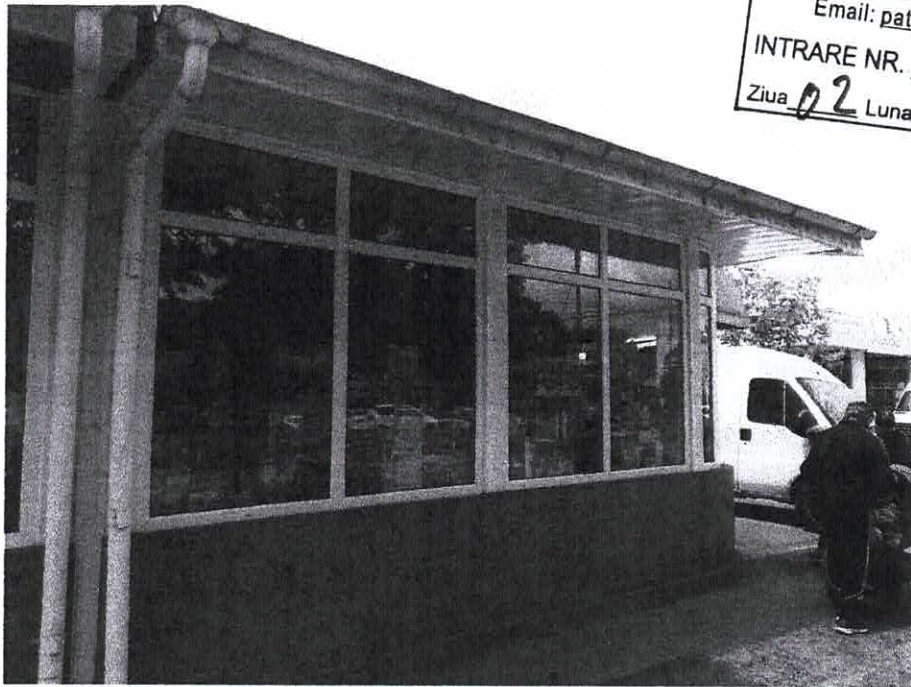
- Primarului Municipiului Resita;
- Prefectului și Instituției Prefectului – Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Rersurse Umane;
- S.C. ALTERNATIVA S.R.L.

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: patrimoniu@primariaresita.ro
 INTRARE NR. 38522
 Ziua 02 Luna 06 Anul 2022



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa: **Resita, B-dul Republicii nr.9; CP 320127; II B**

Suprafata teren: **teren concesionat**

Suprafata construita: **43,56**

Suprafata desfasurata: **43,56**

Numar nivele: **P**

An PIF: **2006**

Data evaluarii:

31.05.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Solicitare prestari servicii:

37546/30.05.2022

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 31.05.2022 1 EUR= 4,9430 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea:
PRIMARIA RESITA cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1.
in calitate de beneficiar Judetul Caras-Severin, CP 320184
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este
Primaria Resita

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Valoarea de piata	ROUND	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vp)			
					LEI	Euro		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:				31.05.2022				
1	LEI	EUR	Spatiu comercial-chiosc metalic spatiu comercial Adresa: Resita, B-dul Republicii nr.9; CP 320127; II B	PRIMARIA RESITA asupra terenului, ALTERNATIVA SRL asupra constructiei	48.956	9.904		

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR, in conformitate cu standardele internationale de 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 hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinată în cadrul raportului prin utilizarea următoarelor metode:

metoda costurilor de înlocuire.

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.

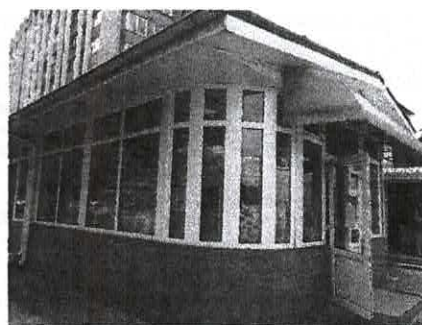


Conform documentațiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrări este:

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

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

Rezultatele inspecției la fața locului sînt cuprinse în Anexa 1 "Fisa de înregistrare a caracteristicilor construcției", Anexa 2 "Fisa de înregistrare caracteristici teren" și anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat".



Proprietatea supusa evaluarii este situata in zona comerciala a orasului intre doua zone rezidentiale. Deasemenea in zona sunt situate o Catedrala Ortodoxa un supermarket Careffur, 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.

- nu este cazul

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

- 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 (relevu, adresa, tip amplasare, regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

În urma vizualizării proprietății, se considera ca bunurile corespund actelor prezentate și se poate trece la etapa următoare - evaluarea propriu zisă.

Evaluarea propriu zisa

În cazul prezentului activ, piața se definește ca piața a proprietăților comerciale de tip spații comerciale cu localizare geografică municipiul Reșița, județul Caraș Severin. Similar altor zone ale țării, județul Caraș Severin a fost afectat de schimbările economice și a fost marcat de declinul economic. Poziția geografică favorabilă între munte și drumurile principale de acces a făcut ca o mare parte din noile investiții să se orienteze spre prelucrare a lemnului dar și spre industria confecțiilor. Cererea la nivelul orașului pentru proprietăți imobiliare cu destinație comerț este la un nivel mediu și a fost satisfăcută de vechile hale și spații comerciale prin reorganizarea acestora dar și de construcții noi. Ca urmare a situației actuale a orașului (investiții noi, locuri de muncă noi) oferta este limitată. În prezent piața este echilibrată din punct de vedere al cererii și ofertei. În zonele periferice există un dezechilibru în favoarea ofertei, existând spații comerciale neocupate.

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

Calculul valorii de reconstrucție este prezentat în Anexa 4,

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

$V_p =$ 48.956 LEI

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.

Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul și că nu am nici un interes în rezultatul prezentei raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezenta raport de evaluare.



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; ALTERNATIVA SRL asupra construcției

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita, B-dul Republicii nr.9; CP 320127; II B

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	-	2006		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)				
	- arie construită (Ac)	m.p.	43,56		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	43,56		
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		2,8	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-		nu este cazul	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)	-		sarpanta metalica pe ferme metalice	
	- pereți exteriori	-		Panouri termoizolante tip "Rompan"	
	- acoperis	-		terasa	
	- învelitoare	-		table	
	- uși și ferestre exterioare	-		AL 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 ș. 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 instalatii de ridicat si transport echipamente sau materiale grele (caracteristici ș.a.)	-		nu este cazul	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		sistem ventilatie, securizare	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	• pentru pardoseli;	-			
	- spatii birouri;	-		gresie glazurata	
	- spatii depozitare	-		gresie glazurata	
	• pentru pereți;	-			
	- spatii birouri;	-		vopsea lavabila	
	- spatii 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 (initiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			da	
	• canalizare			da	
	• gaze			da	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicatii			da	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)				
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime				
	• latime				
	suprafata teren aferent				
	Alte facilitati				

ABORDAREA PRIN COST

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

1. Cataloagele "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 cataloagele "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	2006	Sc	S extindere
Adresă obiectiv:	Resita, B-dul Republicii nr.9; CP 320127	An extindere			
Loca / Judet / Sector:	Resita	Caras Severin	Structura	mixta	
Data evaluării:	31.05.2022	Mediu de folosință	normal		
Suprafața construită	Sc (mp) = 43,6	Grad seismic loc.	VII		
Suprafața utilă	Su (mp) = 0,0	Regim înălțime	P		
Suprafața desfașurată construită	Sdc (mp) = 43,6	Înălțime interioară (m)	3,25		

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. Corecție înălțime	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					0,997	0,965	
Infrastructură							
1				0,0	0,997	0,965	0,0
2				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							0,0
Suprastructură / Structură							
1	CHITBLGFT	43,6	4.693,3	204.440,1	0,997	0,965	196.692,9
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							196.692,9
Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)							
1				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							0,0
Finisaj interior							
1		0,0		0,0	0,997	0,800	0,0
Total							0,0
Instalații electrice							
1	ELCHIOSC	43,6	850,6	37.052,1	0,997	0,965	35.648,0
2		0,0		0,0	0,997	0,965	0,0
Total							35.648,0
Instalații sanitare							
1	SANITMAG	43,6	183,0	7.971,5	0,997	0,965	7.669,4
2				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							7.669,4
Obiecte sanitare							
		Nr. bucăți	(lei/ansamblu)				
1		1,0		0,0	0,997	0,965	0,0
Total							0,0



Instalații de încălzire cu / fără ventilație						
1			0,0	0,997	0,965	0,0
2			0,0	0,997	0,965	0,0
Total						0,0
Învelitori						
1			0,0	0,997	0,965	0,0
Total						0,0
Scara						
1			0,0	0,997	0,965	0,0
Total						0,0
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)						
1			0,0	0,997	0,965	0,0
Total						0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)						240.010,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)						5.509,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)						201.689,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)						4.630,2

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizică:		70,0%	3.241
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:	metalică		
Mediu de folosință:	foarte bună		
Stare tehnică:	bună		
Vechime clădire de evaluat (ani)	16		
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.16)			
	varsta (ani)	uzura (%)	In conformitate cu Buletinul documentar editat de Corpul Expertilor Tehnici din România -P 135/2000-anexa 33
	minim 15	65%	
	maxim 20	90%	
Grad uzura calculat (%)	70,0%		
Depreciere funcțională:			
Depreciere totală:		10%	139
Valoare absolută:			3.380
VALOAREA CLĂDIRII			147.233
		lei/mp	1.250
		lei	54.456
		EUR	11.017

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a vârstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei la Vef
clădire inițială	43,6	2006	16	16,00
extindere 1 - modernizare fatada -	0,0			
Total	43,6	Varsta efectivă	8	16,00



Metoda capitalizării

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	34,85	mp
Ad	34,85	mp
Au inchiriabila	34,85	mp
Aui luata in calcul	34,85	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, **pulicatii 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

$Chup = \text{chiria unitara de oferta} =$	8,0	EUR/mp.
$t = \text{coeficient mediu de tranzactie} = \text{max } 1$	Alegem $t =$ 0,75	
$s = \text{coeficient de similitudine } (0,7 - 1),$	Alegem $s =$ 0,75	
Chulb	4,5	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		100%
Venit anual brut	Vabp=	1.882
		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

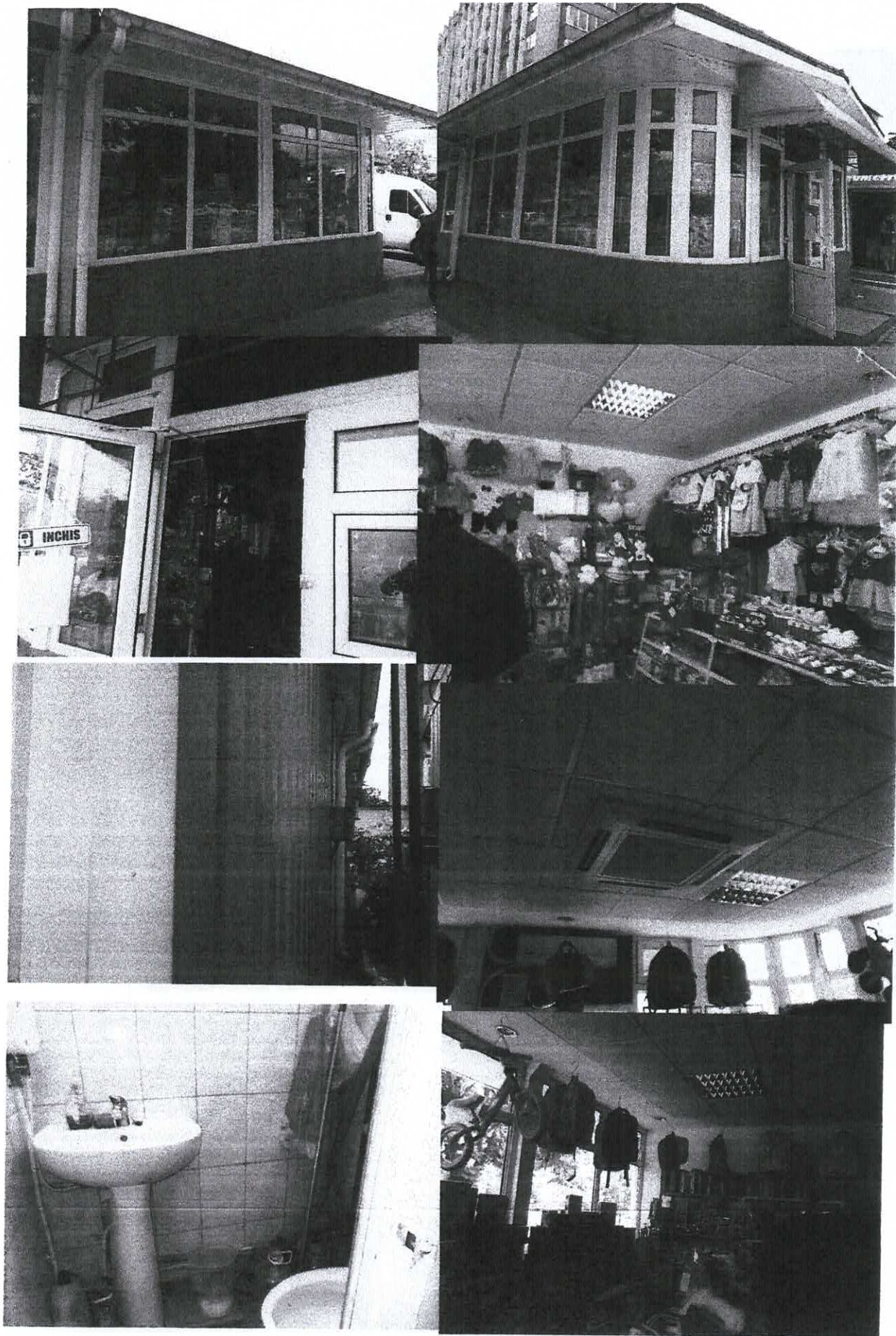
Cb 1=	0,21	conf. valorii chiriei <u>minime</u> de	6,00	EUR/mp
Cb 2=	0,11	conf. valorii chiriei <u>maxime</u> de	12,00	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			8,00	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata $cb =$ **19** %

Valoare de capitalizare	Vcap =	48.956	9.904	EUR
--------------------------------	---------------	---------------	--------------	-----

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





ROMANIA
JUDETUL CARAS-SEVERIN
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RESITA
Primar

Nr. 3266 din 01.03.2006

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr. 43 din 28.02.2006

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ S.C. MEGATOL - S TRADE S.R.L. prin adm. STIOPU GH

cu domiciliul ⁽²⁾ în județul CARAS-SEVERIN municipiul orașul RESITA
sediu comuna
satul CILNIC sectorul cod poștal
strada GRADISTE nr. 55 bloc sc. et. ap.
telefon/fax 0744607937 e-mail
înregistrată la nr. 3266 din 22.02. /2006

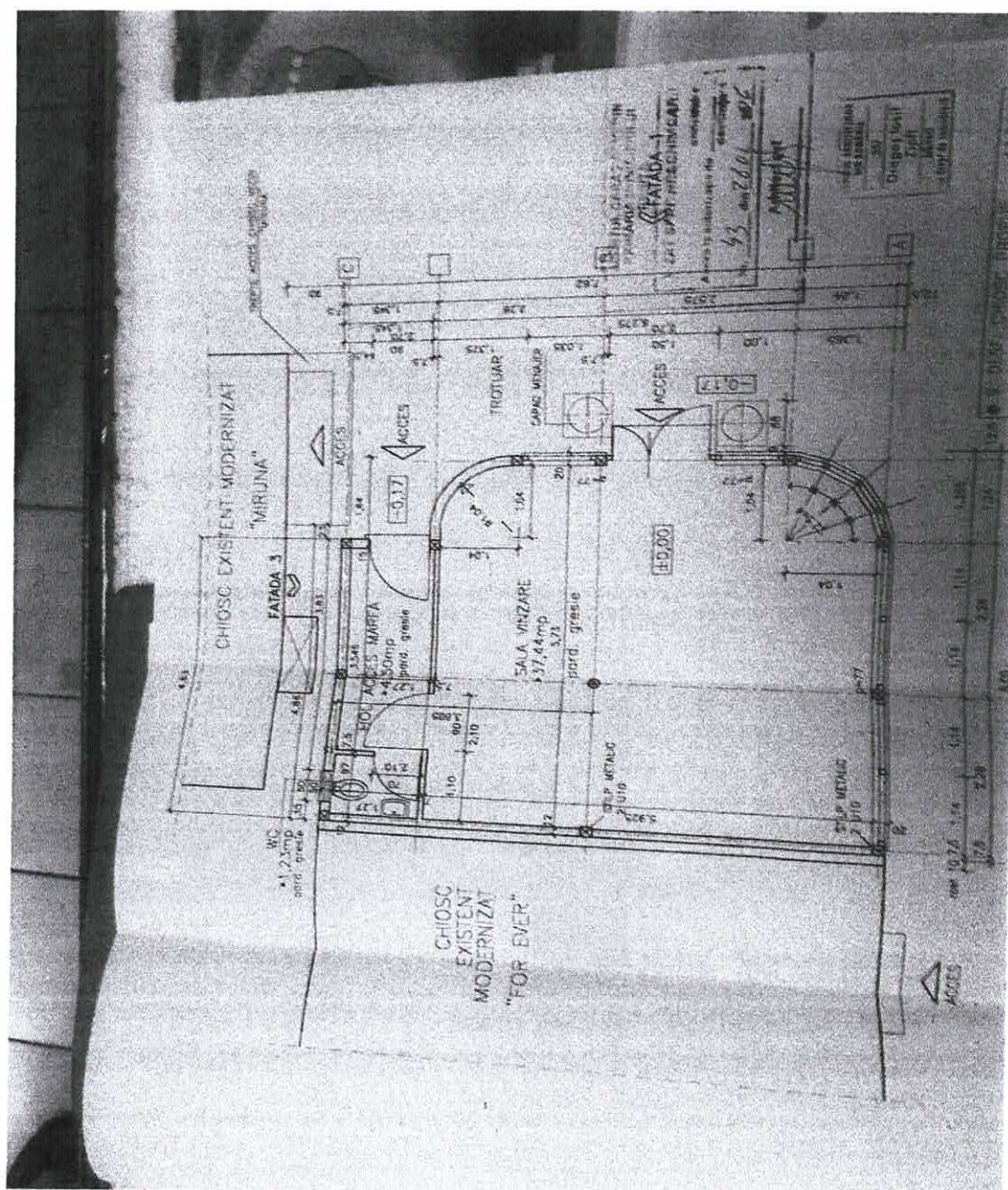
În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de republicare, se

AUTORIZEAZĂ :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

⁽³⁾ REALIZARE LUCRARI DE CONSTRUCTII CU CARACTER PR
"MODERNIZARE SI EXTINDERE CHIOSC", CONF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 603
ACORD UNIC SI AVIZE
Durata de existenta a chioscului va fi stabilita conf. Contract de inchiriere si/sau pana la modificarea re
urbanistice prin PUG/PUZ/PUD sau HCL

- pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CARAS-SEVERIN
municipiul RESITA satul
strada Bd. REPUBLICII nr. 9-11 bloc sc. et. ap.
Cartea Funciara ⁽⁴⁾ CONTRACTE DE INCHIRIERE Nr. 597/15.01.2003, SI ACTELE ADITION
Fișa bunului imobil 1/14.01.2003; 2/20.12.2005
sau nr. cadastral
- lucrari în valoare ⁽⁵⁾ de 16.000 LEI RON
- în baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. ⁽⁶⁾
elaborat de BIA ZIPFL DRAGOS cu sediul în județul
municipiul / orașul / comuna RESITA
cod poștal strada P-ta 1 DECEMBRII 1918 nr. sectorul / satul
respectiv de ZIPFL DRAGOS
prevederile Legii nr. 184/2001 privind



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 locuințelor, si a școlilor (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)

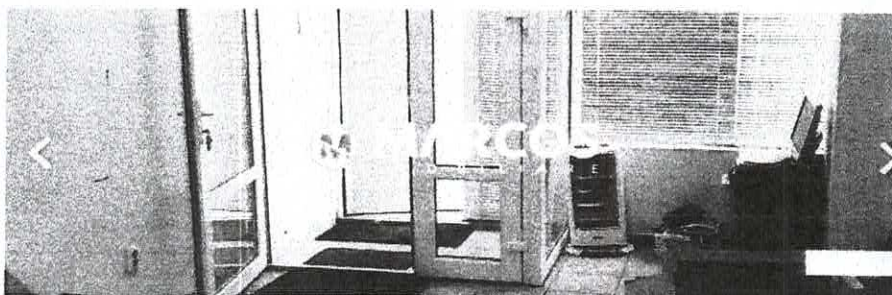
pret imobil: 350 eur neg

5/25/22, 9:32 AM

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

[cere informatii](#)

Suprafata teren (m²)

[cere informatii](#)

Stare

[cere informatii](#)

Tip vanzator

agentie

Numar locuri de parcare

[cere informatii](#)

Anul constructiei

1980

Vizionare la distanta

[cere informatii](#)

Resita • Birouri - Spatii comerciale • OLX.ro

♥
(<https://www.olx.ro/observed>)

Contutul meu  [https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta-spatiu-comercial-186414.html&ref\[0\]\[action\]=redirectie\[method\]=index](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta-spatiu-comercial-186414.html&ref[0][action]=redirectie[method]=index)

Inchiriez spatiu comercial

250 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZA (HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?
BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=237557190]

C REACTUALIZEAZA (HTTPS://WWW.O
BS=ADPAGE_PUSH

Firma	Vanzare/Inchiriere: Inchiriere	Suprafata utila: 19 m ²
-------	--------------------------------	------------------------------------

(P) eToro: Tranzacționarea Bitcoin și altele

Închiriez spațiu comercial în suprafață de 19 mp pe Calea Caransebeșului nr 8A. Pret 250 euro + tva. Mai multe detalii la tel 07*****43.

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

Modernizat

info.: Andreas Crisimob 0743082410 / 0774091840

PRESEDINTE DE SEDINTA
TOM LUCIAN HURUJALA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
DUCAN / ORNEZ BUCUR

