

HOTĂRÂREA NR. 377
din 30.07.2025

privind aprobarea cumpărării imobilului construcție, în suprafață construită la sol de 18,38 mp, situată în Reșița, Bd. Republicii nr. 8, proprietatea privată a SRÎNCA SINCO IF, 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 30.07.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 61281 din 18.07.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 61282 din 18.07.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 61857/22.07.2025;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 60789/17.07.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru construcția provizorie (chioșc) în suprafață construită la sol de 18,38 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, b-dul Republicii nr. 8, proprietatea privată a SRÎNCA SINCO IF;

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, 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. 60789/17.07.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru construcția provizorie (Chioșc) în suprafață construită la sol de 18,38 mp, situată administrativ în Municipiul



Reșița, B-dul Republicii nr. 8, proprietatea privată a SRÎNCA SINCO IF, ce devine document oficial și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul autorizat 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 18,38 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, B-dul Republicii nr. 8, proprietatea privată a SRÎNCA SINCO IF, la prețul de **3.066 euro**, conform Raportului de evaluare nr. 60789/17.07.2025, 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 18,38 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, B-dul Republicii, nr. 8, 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 – După producerea efectelor juridice a art. 4, Contractul de închiriere nr. 1276/12.02.2003 încetează de drept;

Art. 6 – 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. 7 – 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 2025.

Art. 8 – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art. 9 – 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;
- SRÎNCA SINCO IF.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN - NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXA^c LA HCL NR. 377/30.07.2025

și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro

INTRARE NR. 60789
Ziua 17 Luna 07 Anu 2025



RAPORT DE EVALUARE VALOAREA DE PIATA

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

Adresa:

Resița, B-dul Republicii nr.8.

Suprafata teren:

constructie extratabulara SRINCA SIMCO IF

Suprafata construita:

18.38

Suprafata desfasurata:

18.38

Numar nivele:

P

An PIF:

2006

Data evaluarii:

11.07.2025

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Solicitare prestari servicii:

58833/10.07.2025

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 11.07.2025 1 EUR = 5.0774 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:

Nr. crt.	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Valoarea de piata		Identificare si identificarea pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Np)			
					LEI	Euro		
A. Rezumatul evaluarii efectuate la data de:					11.07.2025			
1	LEI 15.966	EUR 3.126	Imobil construit din beton rural scutit comercial Achizitie	Primaria RESITA scutit comercial Achizitie T. Resita Comuna Resita	15.966	3.126		
			Prosta, Baza, Reparatie in B.					

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 nepartinitoară, 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 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 documentațiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrări este:

Bunul propus:	Spatiu comercial-chiosc metalic
Suprafata desfasurata luata in calcul:	18.38 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii :	constructie extratabulara SRINCA SIMCO IF
Anul PIF:	2006
Utilizare:	spatiu comercial
Adresa:	Resita, B-dul Republicii nr.8.
Document de proprietate (dupa caz): - pentru persoane juridice (suplimentar)	Evidenta imobilizarilor corporale in exercitiul financiar la data evaluarii.
Proprietar actual:	PRIMARIA RESITA asupra terenului; SRINCA SINCO IF asupra constructiei
CF / Numar cadastral:	
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport.	
Document de proprietate:	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	NU

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 sunt 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:

- spatiul 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 (relevu, 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 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 reconstrucie este prezentat in Anexa 4,

Crib=	77,829	LEI
Crin=	15,566	LEI
Vpcost=	15,566	LEI
Vpcap=	15,588	LEI

Din cauza chirilor 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.

Vp= 15,566 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.

Ing. Potocean Dorel

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 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 prezentul 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; SRINCA SINCO IF asupra construcției

Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, B-dul Republicii nr.8.

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): SRINCA SINCO IF mp

Construcțiile proprietății: Spațiu 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)			15.99	
	- arie construită (Ac)	m.p.		18.38	
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.		18.38	
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton	
	-suprastructura	-		mixta	
	- consolidări realizate	-			
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m			4
	- 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	
	- învelișoare	-		tabla	
	- uși și ferestre exterioare	-		Pvc cu geam termopan	
	- tamplarie interioara	-		lemn	
	- pereți despărțitori	-		panouri temoizolante	
	- 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)	-			fara
	- 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.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	• pentru pardoseli;	-		gresie glazurata	
	- spatii birouri;	-		gresie glazurata	
	- spatii depozitare	-			
	• pentru pereți;	-		vopsea lavabila	
	- spatii birouri;	-		vopsea lavabila	
	- spatii depozitare	-		Pvc cu geam termopan	
	• uși și ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		stare satisfacatoare	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			nu	
	• canalizare			nu	
	• 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 oct.2024-sept.2025 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	IZANI COMINPEX	An construire	2006	Sc	S extindere
Adresă obiectiv:	Resita, B-dul Republicii nr.8.		An extindere			
Loca / Judet / Sector:	Resita	Caras Severin	Structura	mixta		
Data evaluării:	11.07.2025		Mediu de folosinta	normal		
Suprafața construită	Sc (mp) = 18.4		Grad seismic loc.	VII		
Suprafața utila	Su (mp) = 16.0		Regim inaltime	P		
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 18.4		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	18.4	3,712.4	68,233.9	1.000	1.100	75,057.3
3				0.0	1.000	1.100	0.0
Total							75,057.3
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	18.4	868.5	15,963.0	1.000	1.100	17,559.3
2		0.0		0.0	1.000	1.100	0.0
Total							17,559.3
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	0.0		0.0	1.000	1.100	0.0
Total							0.0



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)							92,616.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							5,039.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							77,829.1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							4,234.4

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE				80.0%	3,388
Depreciere fizica:					
efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"					
Grupa constructii:	1	Cladiri			
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale			
Cod clasificare:	1.6.1.a				
Structura:	metalica				
Mediu de folosinta:	normal				
Stare tehnica:	F buna				
Vechime cladire de evaluat (ani)	18				
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.16)				In conformitate cu Buletinul documentar editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania -P 135/2000-anexa 33	
		<u>varsta (ani)</u>	<u>uzura (%)</u>		
	minim	15	65%		
	maxim	20	90%		
Grad uzura calculat (%)				80.0%	
Depreciere functionala:				0%	0
Depreciere totala:					3,388
Valoare absoluta:					62,263
VALOAREA CLADIRE				lei/mp	847
				lei	15,566
				EUR	3,066

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	18.4	2006	19	18.00
extindere 1 -	0.0			
modernizare 2 -	0.0	0		
Total	18.4	Varsta efectiva		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	15.99	mp
Ad	18.38	mp
Au inchiriabila	15.99	mp
Aui luata in calcul	15.99	mp

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

$Cu =$	0.63	locuinta individuala parter;
	0.61	apartament bloc
	0.75	apartament in vila de lux P+1
	0.75	birouri in cladiri industriale
	0.90	hala industrială ; 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.
$t = \text{coeficient mediu de tranzactie} = \max 1$	Alegem $t =$ 0.8	
$s = \text{coeficient de similitudine} (0.7 - 1),$	Alegem $s =$ 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	50%	momentan neocupat
Venit anual brut	$Vabp =$ 430	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 minime de	6.00	EUR/mp
Cb 2= 0.11	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 $cb =$ 14 %

Valoare de capitalizare $Vcap =$ 15,588 **3,070**

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



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 locuinetor, 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.stora.ro

Ana Vasilescu

[← 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

5/25/22, 9:35 AM

Resita • Birouri • Spatii comerciale • OLX.ro

Mesajele/myaccount/answers/

<https://www.olx.ro/observed/>

[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])
Contul meu [https://www.olx.ro/%2Fd%2Foferita-spatiu-comercial-10g4lta.html&ref\[0\]\[action\]=redirection\[method\]=index](https://www.olx.ro/%2Fd%2Foferita-spatiu-comercial-10g4lta.html&ref[0][action]=redirection[method]=index)

Postat 30 aprilie 2022

Inchiriez spatiu comercial

250 € Prețul e negociabil

[PROMOVEAZA](https://www.olx.ro/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=237557199) https://www.olx.ro/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=237557199

[REACTUALIZEAZA](https://www.olx.ro/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE_PUSH) https://www.olx.ro/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE_PUSH

Forma: Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 19 mp

!P! eToro: [Tranzacționeaza Bitcoin si altele](#)

DESCRIERE

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



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:

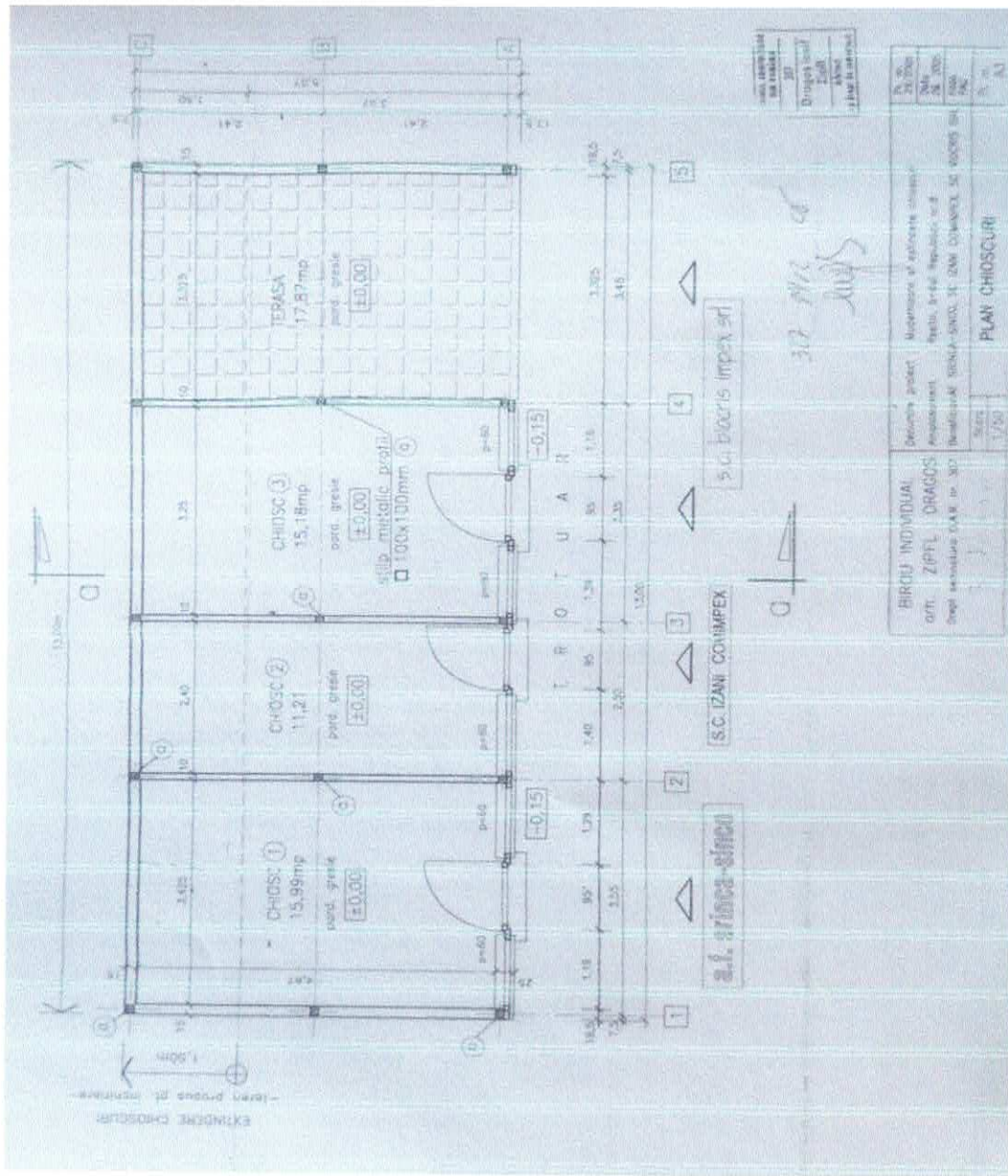
situat in zona buna, zona vizibila, usor accesibila auto, vad comercial, acces depozit auto, o zona cunoscuta, imediata apropiere de calea principala de rulare auto.

descriere imobil:

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

pret imobil: 650 euro neg + garantie

info.: Andreas Crisimob 0743082410 / 0774091840



PRESEDINTE DE SEDINTA,
MATICHESCU BOGDAN - NICOLAE

[Signature]



CONTRASEMNAREA,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

[Signature]