



HOTĂRÂREA NR. 255
din 30.05.2022

privind aprobarea cumpărării unui imobil, reprezentând teren, în suprafață de 419 mp, identificat în CF 42928 Reșița, nr. cad 42928, situat administrativ în municipiul Reșița, zona str. Dobrogeanu Gherea

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.05.2022;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 36338/25.05.2022 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 36344/25.05.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 36887/26.05.2022;

Văzând extrasul CF 42928 Reșița, nr. cad 42928;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 28.572/21.04.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile pentru terenul în suprafață de 419 mp, identificat în CF 42928 Reșița, nr. cad 42928, situat administrativ în municipiul Reșița, zona str. Dobrogeanu Gherea;

Având în vedere H.C.L. nr. 244/2022 privind rectificarea bugetului local al Municipiului Reșița pe anul 2022;

Ținând seama de Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

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

Văzând prevederile art. 858-863 Noul Cod Civil;

În temeiul art.129 alin. 2 lit.c, art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a, art. 197 alin. 1 și alin. 2, art. 199 alin. 1 și alin. 2, art. 243 alin. 1 lit. a) și art. 286 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificat și completat;

H O T A R A S T E :

Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 28.572/21.04.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru terenul în suprafață de 419 mp, identificat în CF 42928 Reșița, nr. cad 42928, situat administrativ în municipiul Reșița, zona str. Dobrogeanu Gherea, 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 aproba cumpărarea unui imobil, reprezentând teren în suprafață de 419 mp, identificat în CF 42928 Reșița, nr. cad 42928, situat administrativ în municipiul Reșița, zona str. Dobrogeanu Gherea, la prețul de **42.403 euro**, conform Raportului de evaluare nr. 28.572/21.04.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

(2) Prețul prevăzut la alin. 1 va fi achitat în lei, la cursul BNR 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 dreptului de proprietate prevăzut la art. 2, imobilul reprezentând teren în suprafață de 419 mp, identificat în CF 42928 Reșița, nr. cad 42928, situat administrativ în municipiul Reșița, zona str. Dobrogeanu Gherea, dobândește regimul juridic de **proprietate publică** a municipiului Reșița.

Art. 5 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Direcția Buget, Finante- Contabilitate, Resurse Umane.

Art. 6– Cheltuielile ocazionate de semnarea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare ce revin municipiului Reșița, precum și costul achiziției acestui imobil, vor fi suportate din bugetul municipiului Reșița pe anul 2022.

Art. 7 - Prezenta hotărâre intra în vigoare la data comunicării.

Art. 8 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Institutiei Prefectului – Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finante- Contabilitate, Resurse Umane;
- Numiților Spătaru Miron Filip și Spătaru Maria.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Alexandru BORZA



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@primariareșita.ro

INTRARE NR.

28572

Ziua

21

Luna

04

Anul

2022



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliară de tip: **Teren intravilan**

Adresa:

Reșița, Centru civic, CF 42928

Suprafața teren (mp):

419

Suprafața propusă pentru expropriere:

419

Număr cadastral:

Cad/top 42928

Luna și anul elaborării:

20.04.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrării:

PRIMARIA RESITA

Număr solicitare prestări servicii:

27933/19.04.2022**Elaborator:****Ing. Potocean Dorel****ANEVAR****15514****EI,EPI,EBM,EIF**

Telefon: 0255212459; mobil: 0730104509; email: dorupoto@yahoo.com

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
Evaluarea propriu zisa
- 8 Declaratia de conformitate
Anexe:
 - Anexa 1 - Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatiilor necesare pentru evaluare
 - Anexa 2a - Caracteristici tehnice ale comparabilelor
 - Anexa 2b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa
 - Anexa 3 - Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **20.04.2022** respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = **4,9422** LEI
1 USD = **4,5496** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA
cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.
Judetul Caras-Severin, CP 320084

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI	EUR	LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.04.2022			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 419 Adresa: Resita, Centru civic, CF 42928	SPATARIU MIRON FILIP COTA 1/2 si SPATARIU MIRON FILIP SI SOTIA SPATARIU MARIA cota 1/2	42.403	209.563		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de	nu se cunoaste			
1.1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare : Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare.

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea compensarii intre firme.

Baza de evaluare : 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 comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii. Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client proprietatea imobiliara a fost considerata in procesul evaluarii ca fiind lipsita de sarcini.

Se presupune ca proprietatea este este conforma cu toate reglemnetarile si restrictiile urbanistice.

Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru orice utilizare potentiala pe care pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului. Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului terenului, care ar avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de catre evaluator, prin parcurgerea etapelor I si II ale procedurii de lucru pentru evaluare.

Se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granitele descrise si nu exista nici o servitute.

In cadrul evaluarii nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca surse de incredere.



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan
Suprafata terenului mp.:	419
Numar cadastral:	Cad/top 42928
Carte Funciara	CF 42252
Adresa:	Resita, Centru civic, CF 42928
Document de proprietate:	Cad/top 42928
Proprietar actual:	SPATARIU MIRON FILIP COTA 1/2 si SPATARIU MIRON FILIP SI SOTIA SPATARIU MARIA cota 1/2

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	Cad/top 42928	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	Cad/top 42928
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

In urma verificarii documentelor de mai sus se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a evaluarii avand in vedere si rezultatul verificarii aspectelor juridice.

6. Etapa II: Inspectia la fata locului



Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii a fost efectuata de evaluator impreuna cu clientul. Rezultatele inspectiei la fata locului sunt cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatii necesare pentru evaluarea proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan". Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta dintre actele si documentele puse la dispozitie de catre client cu situatia de pe teren, precum si urmatoarele aspecte:

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala pe o cale de acces, in cadrul municipiului Resita, in zona centrala. Accesul se face pe o sosea asfaltata.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

- Parcare

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

Datele din documentele puse la dispozitie de client, cuantificate in calcul, valorile de piata de comparatie si sursele de informare pe baza carora s-a efectuat analiza pietei, sint prezentate in Anexele 2a si 2b. In Anexa 2b este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 101,20 EUR/mp

unde Vupt=valoarea unitara a terenului obtinuta prin metoda comparatiei directe

Avand in vedere ca metoda comparatiei respectiv extractiei este cea care utilizeaza ca date de baza valori unitare de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este adecvata scopului evaluarii.

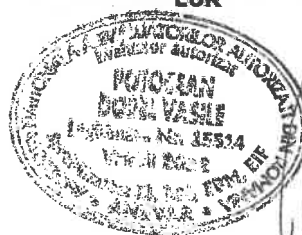
Valoarea de piata a terenului este: 101,20 EUR/mp sau 500,15 LEI/mp

Suprafata terenului : 419 mp
uprafata propusa pentru expropriere : 419 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

209.563
42.403

LEI
EUR



8. Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul

Ing. Potocean Dorel in calitate de elaborator, membru ANEFAR nr.

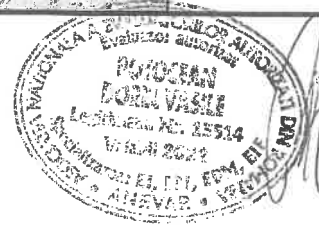
15514

inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor 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 proprietatea evaluata. 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 prezentul raport de evaluare.



Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: teren intravilan					
- Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia și pentru aplicarea metodei comparației.					
Proprietar:		SPATARIU MIRON FILIP COTA 1/2 si SPATARIU MIRON FILIP SI SOTIA SPATARIU MARIA cota 1/2			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		Resita, Centru civic, CF 42928			
Numărul cadastral și al parcelei:		Cad/top 42928			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		419,00 [mp]			
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fata locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Centrala	Centrala	
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		> 500	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
				pavat cu asfalt, beton sau pavele	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- construibil		X		
	- construibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant			X	
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<i>pentru determinarea lui A</i>):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			nu
	-maritim (până la 10 km față de port)			nu
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			nu
9.	Ponderea suprafeței construite a terenului - POT	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- construit normal		X	
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construit, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+7 + 12 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (<i>pentru determinarea lui Cr</i>):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (<i>pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus</i>):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;		X	
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi.			

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	BCR	Alliant Tiriac	central
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	3100	331	1800
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	92,00	92,00	78,00
	tranzactii	1	1	1,2
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	92,000	92,000	93,600
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Extractie BCR	Extractie Allianz Tiriac	Publi24.ro/mart .2021

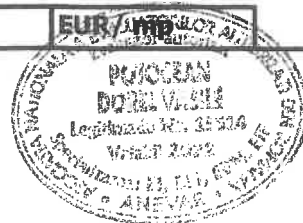
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.



[Handwritten signature]

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) –		92	92	94
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Extracție BCR	Extracție Allianz Tiriac	Publi24.ro/mart .2021
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		92,00	92,00	93,60
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Centrul Civic	BCR	Aliant Tiriac	central
	corectie procentuala		10%	10%	10%
	corectie bruta		9,20	9,20	9,36
	Pret corectat		101,20	101,20	102,96
3	Suprafata terenului [mp]	419,00	3100	331	1800
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		101,20	101,20	102,96
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		101,20	101,20	102,96
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)		apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		101,20	101,20	102,96
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		101,20	101,20	102,96
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			101,20	101,20	102,96
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			9,20	9,20	9,36
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			101,20	EUR/mp	



ESTIMAREA VALORII PRIN METODA EXTRACTIEI APLICATA OFERTEI BCR

	1 EUR =	4,9422 lei
S teren propr. Evaluare		419,00 mp.
Valoare imobil teren+construcții		
Anunț imobiliar ID Activ Imob 204861		6.202.461 lei
atasat la anexa		1.255.000 euro
Estimarea costurilor de construire		
Construcție Sc		3.100,00 mp.
Preț pe mp.Sc		560,00 euro
Cf. firme ctii		
Valoare construcție		1.736.000,00 euro
		8.579.659,20 lei
Vechime construcție		20
Depreciere		21,00 %
fizica		1.801.728,43 lei
functională 0%		0,00 lei
datorată faptului că e supradimensionată		
externă 10%		857.965,92
datorită zonei		
Total depreciere		2.659.694,35 lei
Valoare construcție		5.919.964,85 lei
VALOARE TEREN		
		282.496,15 lei
		57.000,00 euro
Suprafața teren aferent c-tiei		620,00 mp.
Valoare teren (rotund)		92,00 euro/mp.
Rezultă pentru suprafața de		419,00 mp.
VALOARE DE PIATA		38.548,00 euro
		190.500,00 lei



SEMNATURA

**Specificatii**

Suprafata utila 2632,0 m²
Suprafata construita 3100,0 m²
Numar camere
Anul constructiei 2000
Numar niveluri 3
Locuri parcare 15
1255000 EUR

OFERTA DE VANZARE ADRESATA INVESTITORILOR CARE DORESC SA DEZVOLTE AFACERI INTR-UN MIC ORASEL DE MUNTE; Vizibila pe site-urile de Imobiliare din Austria, Germania, Franta, Italia, Spania, Anglia, Elvetia, Israel, prin partenerul nostru international RIGHT MOVE (Londra)

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

Imobilul este situata in zona centrala a municipiului Resita, Judetul Caras Severin, respectiv Sud-Vestul Romaniei. In apropiere se regasesc blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter, sedii de institutii (Primaria Resita, Consiliul Judetean Caras-Severin, Sala Polivalenta), diverse unitati comerciale si bancare etc. Transportul public este bine deservit, in imediata apropiere aflandu-se statiile de autobuz cu rute interne, precum si inter-judetene.

Proprietatea este formata din teren concesionat in suprafata de 1.200 mp, o cladire C1 cu regim de inaltime S+P+3 si o cladire C2 ndash; constructie anexa, cu destinatia garaj, cu o suprafata utila de 95,47 mp si o suprafata desfasurata de 107,20 mp. Pe teren este amenajata o parcare cu o capacitate de aproximativ 12-15 locuri si rampa care asigura accesul auto in garajele de la subsol. Cladirea, edificata in anul 2000, dispune de structura din diafragme de beton, beneficiind de cca. 2632 Mp. utili, desfasurati pe toate nivelele compartimentati in peste 25 de camere, holuri, anexe, camere tehnice, scari interioare, etc.

Fatada principala este perete tip cortina din geam termorezistent si tamplarie de aluminiu. Fatadele laterale ale cladirii si cea frontala sunt placate cu alucobond, iar fatada posterioara este prevazuta cu tencuieli decorative. Tamplaria exterioara

Acest site utilizeaza cookie-uri

Afisare

**ESTIMAREA VALORII PRIN METODA
EXTRACTIEI APLICATA OFERTEI BANCII ALLIANZ TIRIAC**

	1 EUR =	4,9422 lei
S teren propr. Evaluare		331,00 mp.
Valoare imobil teren+construcții		
Anunț imobiliar ID anunt Stora 3594532		1.629.938 lei
atasat la anexa		329.800 euro
Estimarea costurilor de construire		
Construcție Sc		705,39 mp.
Preț pe mp.Sc		560,00 euro
Cf. firme ctii		
Valoare construcție		395.018,40 euro
		1.952.259,94 lei
Vechime construcție		25
Depreciere		26,00 %
fizica 0%		507.587,58 lei
functională 0%		0,00 lei
datorată faptului că e supradimensionată		
externă 5%		97.613,00
datorată zonei		
Total depreciere		605.200,58 lei
Valoare construcție		1.347.059,36 lei
VALOARE TEREN		
		282.878,20 lei
		57.000,00 euro
Suprafața teren aferent c-tiei		620,00 mp.
Valoare teren (rotund)		92,00 euro/mp.
Rezultă pentru suprafața de		419,00 mp.
VALOARE DE PIATA		30.452 euro
		150.500 lei



SEMNATURA

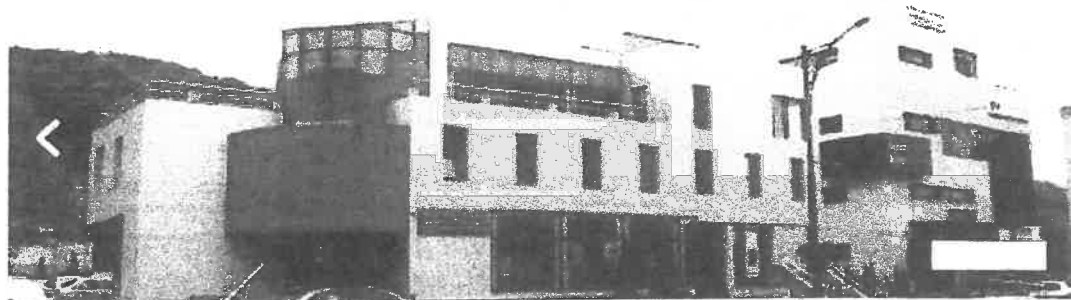
◀ Inapoi la cautare ▶ Birou de vanzare ▶ Caras-Severin ▶ Resita (comuna) ▶ Resita ▶ Spatii birouri

Spatii birouri Resita - inchiriat

Caras-Severin (judet), Resita

329 800 €

468 €/m²



ID anunt Storia: 3594532

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **705,39 m²**

Numarul de camere: **10 sau mai multe**

Suprafata utila (m²): **585**

Tip proprietate: **spatiu compartimentat**

Suprafata teren (m²): **331 m²**

Numarul total de etaje: **4**

Stare: **utilizat**

Anul constructiei: **1995**

ID extern 3880397

Data publicarii: acum 2 ani

Data modificarii: acum 7 zile

Descriere anunt

Spatiu in imobil de birouri clasa B, compus din S+P+et 1Et + terasa, SU totala 585,43mp, SC 705.39 mp inchiriat partial, existand posibilitatea ca acestia sa ramana in spatiu.



Cristian Tanase

0722 209 045



Specificatii

Suprafata terenului

1800,0 m

Front stradal

19.00

Cod de identificare

intravilan

Utilitati generale

Apa, Canalizare, Curent, Gaz

Descriere Imobiliare

Terenul este situat in zna centrala a Resitei are 1800 mp 19m front stradal apa canalizarea si curentul sunt pe teren conducta de gaz metan la 20 m. Terenul este la orizontala si este liber de sarcini, suprafata totala: 1800, Front stradal: 19

Utilitati:**Utilitati Generale:** Apa, Curent trifazic, CanalizareVezi detalii pe [plan](#) **POZITIE** **POZITIE** **POZITIE** **POZITIE****salajeau nicolae**

Agent Imobiliar

0744 200 200

Distribuie anunțul pe**Acest site utilizeaza cookie-uri**

Afisare



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORZA ALEXANDRU



CONTRASEMNEALA
SECRETAR GENERAL,
BULGAR KIRILAN CORNEL

