



**HOTĂRÂREA NR. 508
din 27.10. 2022**

privind aprobarea cumpărării imobilului construcție provizorie (Chiosc), în suprafață construită la sol de 30 mp, situată în Reșița, Complex Henn, proprietatea privată a domnului HOLLSCHWANDTNER ALFRED-IOHANES , în vederea casării și demolării acesteia pentru eliberarea terenului afectat de investiția: *Modernizare parcare publică cu plata str. Unirii, din Municipiul Reșița*

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 27.10.2022;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 73782/26.10.2022 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 73785/26.10.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 73857/27.10.2022;

Având în vedere notificarea emisă de Municipiul Reșița, nr. 31409/05.05.2022, prin care se aducea la cunoștință domnului HOLLSCHWANDTNER ALFRED-IOHANES rezilierea contractului de închiriere pentru terenul pe care este edificată construcția provizorie (chiosc);

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 73680/26.10.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru construcția provizorie (chiosc) în suprafață construită la sol de 30 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, Complex Henn, proprietatea privată a domnului HOLLSCHWANDTNER ALFRED-IOHANES;

Având în vedere că a fost încheiat contractul pentru obiectivul Modernizare parcare publică cu plata str. Unirii, din municipiul Reșița;

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 prevederilor Legii 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 Cod Civil;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și d), coroborat cu alin. (7) lit. k) și alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1) și alin. (2), art. 199 alin. (1) și alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 73680/26.10.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru construcția provizorie (Chiosc) în suprafață construită la sol de 30 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, Complex Henn, proprietatea privată a domnului HOLLSCHWANDTNER ALFRED-



IOHANES, 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 30 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, Complex Henn, proprietatea privată a domnului HOLLSCHWANDTNER ALFRED-IOHANES, la prețul de **8.459 euro**, conform Raportului de evaluare nr. 73680/26.10.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

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

(3) Imobilul menționat la alin. (1) va avea regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița.

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 30 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, Complex Henn, pentru începerea procedurii de demolare, în vederea eliberării amplasamentului pentru implementarea proiectului: *Modernizare parcare publică cu plata str. Unirii, din 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, căreia îi revine sarcina cuprinderii sumelor aferente acestei tranzacții în bugetul municipiului Reșița pe anul 2022.

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 2022.

Art. 7 – Prezenta hotărâre 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;
- Domnului HOLLSCHWANDTNER ALFRED-IOHANES.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ION AURICĂ BOROBAR



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

ANEXA LA H.C.I. NR. 508/27.10.2022

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. 73680

Ziua 26 Luna 10 Anul 2022



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa: **Resita, b-dul Revolutia din Decembrie FN; CP 320086; IA**

Suprafata teren: **teren concesionat**

Suprafata construita: **30**

Suprafata desfasurata: **30**

Numar nivele: **P**

An PIF: **2004/renovat 2013**

Data evaluarii: **26.10.2022**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Solicitare prestari servicii: **73219/25.10.2022**

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel

EI; EBM; EPI; EIF

ANEVAR 15514



[Handwritten signature]

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 26.10.2022 1 EUR= 4,9038 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 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii 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:					26.10.2022			
1	LEI 41.481	EUR 8.459	Spatiu comercial-chiosc metallic spatiu comercial- actualme Adresa: Resita, b-dul Revolutia din Decembrie FN; CP 320086: IA	PRIMARIA RESITA asupra terenului, HOLLSCHWAN DTNER ALFRED IOHANES asupra construcției	41.481	8.459		

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 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 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

Inconfortator 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:

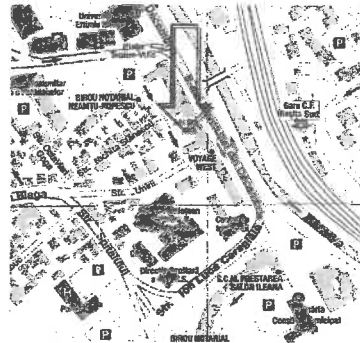
Bunul propus:	Spatiu comercial-chiosc metalic
Suprafata desfasurata luata in calcul:	30 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii :	teren concesionat
Anul PIF:	2004/renovat 2013
Utilizare:	spatiu comercial- actualmente neocupat
Adresa:	Resita, b-dul Revolutia din Decembrie FN; CP 320086; IA
Document de proprietate (dupa caz):	Autorizatie de construire
- pentru persoane juridice (suplimentar)	
Proprietar actual:	PRIMARIA RESITA asupra terenului, HOLLSCHWANDTNER ALFRED IOHANES asupra constructiei
CF / Numar cadastral:	
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport.	
Document de proprietate:	Autorizatie de construire
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: Insectia 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 centrala a orasului spatii comerciale la parter de blocuri rezidentiale. Deasemenea in zona sunt situate institutul Eftimie Murgu, un complex comercial si in imediata apropiere Primaria si Prefectura orasului, Centrul Civic.

Proprietatea imobiliara evaluata se afla in planul prim fata de bulevardul Revolutia din Decembrie.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- spatiu comercial utilizat ca atare, actualmente neocupat.

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 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=	111.507	LEI
Crin=	41.481	LEI
Vpcoast=	41.481	LEI
Vp cap=	40.674	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= 41.481 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.

Inq. 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, solicitarea prezentarii sau altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfactia clientului sau altor persoane care au interese legate de client, 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 acestora și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (V_{pcost})

Proprietar : PRIMARIA RESITA asupra terenului, HOLLSCHWANDTNER ALFRED IOHANES asupra construcției
 Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, b-dul Revoluția din Decembrie FN; CP 320086; IA
 Suprafața terenului aferent proprietății (mp): teren concesionat mp
 Construcțiile proprietății: Spațiu comercial-chiosc metallic

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	-	Spațiu comercial-chiosc metallic	Spațiu comercial-chiosc metallic	
	- utilizare	-	spațiu comercial	spațiu comercial	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	2004/renovat 2013		
	- 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.	30		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	30		
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 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	-		Al cu geam termopan	
	- tamplarie interioara	-		PVC	
	- 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	-			
	- medii 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			da	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicatii			da	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaie, terase, platforme betonate, parcuri)				
	- împrejurimii 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. Cataloge "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădiri comerciale - Chiosc metalic izolat, pag 126
2. Indici de actualizare aug.2022-iul.2023 pentru cataloge "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/renovat 2013	Sc	S extindere
Adresă obiectiv:	Resita, b-dul Revoluția din Decembrie	An extindere			
Loca Județ / Sector:	Resita Caras Severin	Structura	mixta		
Data evaluării:	26.10.2022	Mediu de folosință	normal		
Suprafața construită	Sc (mp) = 30,0	Grad seismic loc.	VII		
Suprafața utilă	Su (mp) = 0,0	Regim înălțime	P		
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 30,0	Înălțime interioară	2,80		

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
					1,000	1,000	
Infrastructură							
1				0,0	1,000	1,000	0,0
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0
Suprastructură / Structură							
1	CHITBLGFT	30,0	3.546,0	106.380,0	1,000	1,000	106.380,0
3				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							106.380,0
Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)							
1				0,0	1,000	1,000	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	30,0	877,1	26.313,0	1,000	1,000	26.313,0
2		0,0		0,0	1,000	1,000	0,0
Total							26.313,0
Instalații sanitare							
1	SANITMAG			0,0	1,000	1,000	0,0
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0
Obiecte sanitare							
		Nr. bucăți	(lei/ansamblu)				
1		1,0		0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0



Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1				0,0	1,000	1,000	0,0
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0
Învelitori							
1				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0
Scara							
1				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)							
1				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							132.693,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							4.423,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							111.506,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							3.716,9

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizică:			62,8%	2.334
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:	buna			
Vechime clădire de evaluat (ani)	14			
Includere interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.16)			In conformitate cu Buletinul documentar editat de Corpul Expertilor Tehnici din România -P 135/2000-anexa 33	
	varsta (ani)	uzura (%)		
	minim 10	46%		
	maxim 15	70%		
Grad uzura calculat (%)		62,8%		
Depreciere funcțională:			0%	0
Depreciere totală:				2.334
Valoare absolută:				70.026
VALOAREA CLĂDIRII			lei/mp	1.383
			lei	41.481
			EUR	8.459

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a vârstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei la Vef
clădire inițială	30,0	2004	18	9,00
extindere 1 - modernizare fatada -	30,0	2013	9	4,50
Total	60,0	Varsta efectivă		13,50



Anexa**Metoda capitalizării**

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

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

Chup = chiria unitara lunara de piata fara TVA

Chirie ponderata

Au	27,00	mp
Ad	30,00	mp
Au inchiriabila	27,00	mp
Aui luata in calcul	27,00	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 industrială ; depozit

Chiriile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelelor 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 = chiria unitara de oferta =

8,0

EUR/mp.

t = coeficient mediu de tranzactie = max 1

Alegem t =

0,8

s = coeficient de similitudine (0.7 - 1),

Alegem s =

0,8

Chulb

5,12

EUR/mp.

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

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

Aui = aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare

Chulb = chiria lunara unitara, bruta

grad de ocupare

80%

Venit anual brut

Vabp=

1.327

EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare

cb = 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 =

16

%

Valoare de capitalizare

Vcap =

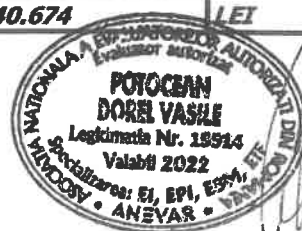
40.674

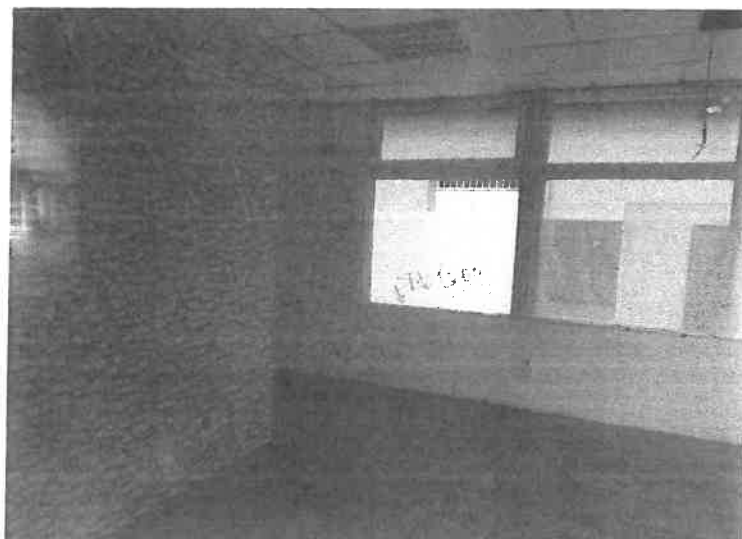
LEI

8.294

EUR

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 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

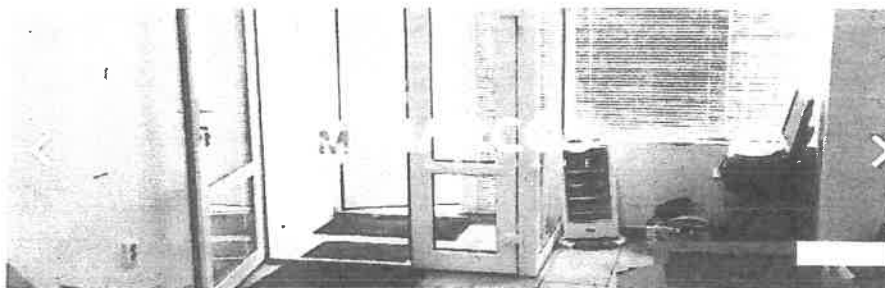
5/25/22, 9:32 AM

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

21 X 118 - 2500

[← 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

Mesaje(/myaccount/answers/)

Postat 30 aprilie 2022

Inchiriez spatiu comercial
250 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZA (HTTPS://WWW.CIX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=217557198) REACTUALIZEAZA (HTTPS://WWW.OBSERVED/BS=ADPAGE_PUSH)

Firma Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 19 m²

(P) eToro: Tranzacționează Bitcoin și altele

Contul meu spatiu-comercial-1896124.html&ref[0][action]=redirection&ref[0][method]=index

exclusiv
aferte
imbatabile

DESCRIERE

Inchiriez spațiu comercial in suprafata de 19 mp pe Calea Caransebeșului 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 chiriasului, si in functie de activitatea desfasurata acolo

pret imobil: 650 euro neg + garantie

info.: Andreas Crisimob 0743082410 / 0774091840

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ION AURICA BOROBAI



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BOICAR

