



HOTĂRÂREA NR. 308
din 28.06.2022

privind aprobarea cumpărării imobilului construcție, în suprafață construită la sol de 27,81 mp, situată în Reșița, Bd. Republicii nr.9-11, proprietatea privată a S.C. Ancora Impex S.R.L., în vederea casării și demolării acesteia pentru eliberarea terenului afectat de investiția: "Modernizarea transportului public electric și amenajarea infrastructurii de transport nemotorizat în municipiul Reșița"

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.06.2022;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 43540/24.06.2022 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 43542/24.06.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 43750/27.06.2022;

Având în vedere notificarea emisă de Municipiul Reșița, nr. 31409/05.05.2022, prin care se aducea la cunoștință S.C. Ancora Impex S.R.L. rezilierea contractului de închiriere pentru terenul pe care este edificată construcția provizorie (chioșc);

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 34946/19.05.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru construcția provizorie (chioșc) în suprafață construită la sol de 27,81 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, b-dul Republicii nr. 9-11, proprietatea privată a S.C. Ancora Impex S.R.L.;

Văzând adresa nr.43139/23.06.2022, prin care administratorul S.C. Ancora Impex S.R.L. își exprimă acordul privind prețul stabilit pentru această construcție;

Ținând cont de documentele depuse de proprietarul construcției: autorizație de construire nr. 10/15/01/2004, certificate de urbanism nr. 526/03.12.2003, proces verbal de recepție nr. 8/10.06.2004;

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";

Ținând 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. 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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 34946/19.05.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru construcția provizorie (Chioșc) în suprafață construită la sol de 27,81 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, B-dul Republicii



nr.9-11, proprietatea privată a S.C. Ancora Impex S.R.L., 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 27,81 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, B-dul Republicii nr. 9-11, proprietatea privată a S.C. Ancora Impex S.R.L, la prețul de **7.114 euro**, conform Raportului de evaluare nr. 34946/19.05.2022, 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.

(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 27,81 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, B-dul Republicii, nr. 9-11, pentru începerea procedurii de demolare, în vederea eliberării amplasamentului pentru implementarea proiectului: *"Modernizarea transportului public electric și amenajarea infrastructurii de transport nemotorizat în municipiul Reșița"*.

Art. 5 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat și Direcția Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane, din cadrul Primăriei Municipiului Reșița.

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

Art. 7 – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

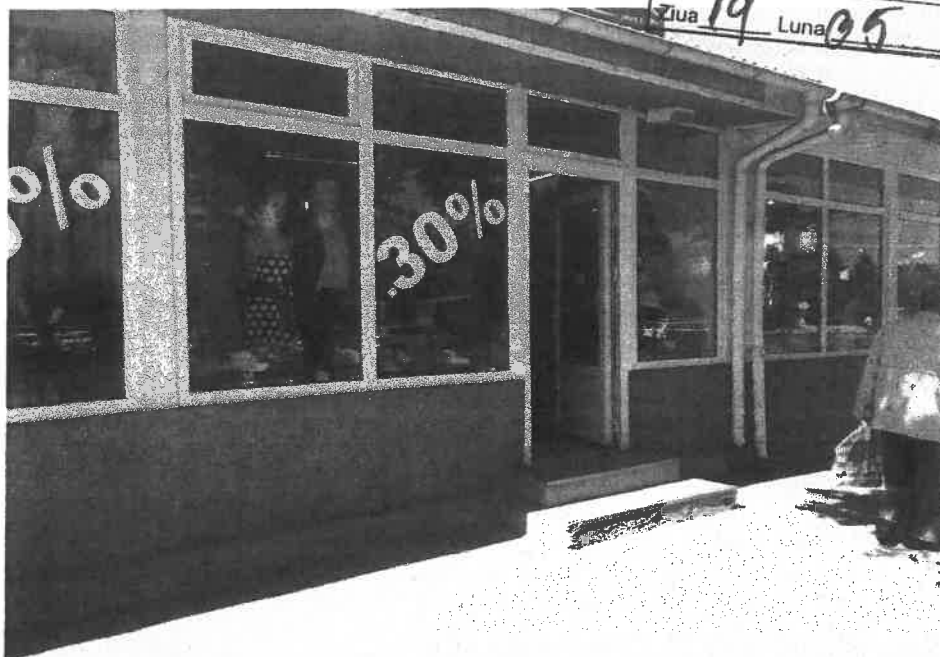
Art. 8 – Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Alexandru BORZA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Lucian Cornel BUCUR



RAPORT DE EVALUARE VALOAREA DE PIATA

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

Adresa:

Reșița, B-dul Republicii nr.9-11; CP 320127; II B

Suprafata teren:

teren concesionat

Suprafata construita:

27,81

Suprafata desfasurata:

27,81

Numar nivele:

P

An PIF:

2004

Data evaluarii:

17.05.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Solicitare prestari servicii:

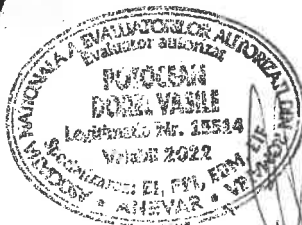
33711/16.05.2022

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: 17.05.2022
Cursul valuat la data 17.05.2022 1 EUR= 4,9477 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:					17.05.2022			
1	LEI 35.129	EUR 7.100	Spatiu comercial-chiosc metalic spatiu comercial Adresa: Resita, B-dul Republicii nr.9-11: CP 320127: II B	PRIMARIA RESITA asupra terenului, ANCORA IMPEX SRL asupra construcției	35.195	7.114		

3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadru de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR, in conformitate cu standardele internationale de evaluare

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

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

metode de costuri 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, subzolului 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 cadrulul 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 reinnoi 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:	27,81 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii:	teren concesionat
Anul PIF:	2004
Utilizare:	spatiu comercial
Adresa:	Resita, B-dul Republicii nr.9-11; CP 320127; II B
Document de proprietate (dupa caz):	Autorizatie de construire 20/15.04.2004
- pentru persoane juridice (suplimentar)	Evidenta imobiliarilor corporale in exercitiul financiar la data evaluarii
Proprietar actual:	PRIMARIA RESITA asupra terenului; ANCORA IMPEX SRL 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 20/15.04.2004
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA

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

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

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

Rezultatele inspectiei la fata locului sint cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei", Anexa 2 "Fisa de inregistrare caracteristici teren" si anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat".



Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusa evaluarii este situata in zona comerciala a orasului intre doua zone rezidentiale.

Desemenea in zona sunt situate o Catedrala Ortodoxa un supermarket Carefur, 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 prelucrarea 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 reconstructie este prezentat in Anexa 4,

Crib=	128.764	LEI
Crin=	35.564	LEI
Vpcost=	35.564	LEI
Vpcap=	35.195	LEI

Din cauza incertitudinii investitiilor facute de catre proprietarii spatilor comerciale consideram ca valoarea obtinuta prin cost deformat, ca atare valoarea obtinuta prin venit consideram ca este valoarea de piata.

Vp= 35.195 LEI

8 Declaratia de conformitate:

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

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

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

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari prezentate in prezentul raport. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.



Table 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_{propcost})

Resita, B-dul Republicii nr.9-11; CP 320127; II B

teren concesionat

סמך

Spatiu comercial-chiosc metalic

Ministry of the Interior, Republic of Serbia
 Registration No. 33514
 Date 2022
 Secretariat for EU, EFTA, ERM, EEE
 ANEVAR

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	2004	Sc	S extindere
Adresă obiectiv:	Resita, B-dul Republicii nr.9-11; CP 320	An extindere			
Loca Județ / Sector:	Resita	Caras Severin	Structura	mixta	
Data evaluării:	17.05.2022	Mediu de folosință	normal		
Suprafața construită	Sc (mp) = 27,8	Grad seismic loc.	VII		
Suprafața utilă	Su (mp) = 0,0	Regim înălțime	P		
Suprafața desfașurat construită	Sdc (mp) = 27,8	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	27,8	4.693,3	130.520,7	0,997	0,965	125.574,6
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							125.574,6
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	27,8	850,6	23.655,2	0,997	0,965	22.758,8
2		0,0		0,0	0,997	0,965	0,0
Total							22.758,8
Instalații sanitare							
1	SANITMAG	27,8	183,0	5.089,2	0,997	0,965	4.896,4
2				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							4.896,4
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
Invelitori						
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)						153.229,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)						5.509,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)						128.764,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)						4.630,2

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:	72,4%	3.351	
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:	foarte buna		
Stare tehnica:	buna		
Vechime clădire de evaluat (ani)	16		
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 (%)	72,4%		
Depreciere functionala:	0%	0	
Depreciere totala:		3.351	
Valoare absoluta:		93.200	
VALOAREA CLADIRE		lei/mp	1.279
		lei	35.564
		EUR	7.188

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
clădire initiala	27,8	2004	18	15,26
extindere 1 -	0,0			
modernizare fatada -	5,0	2016	8	1,22
Total	32,8	Varsta efectiva		16,48



Anexa**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	25,03	mp
Ad	25,03	mp
Au inchiriabila	25,03	mp
Aui luata in calcul	25,03	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.
$t = \text{coeficient mediu de tranzactie} = \max 1$	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=	1.352
		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

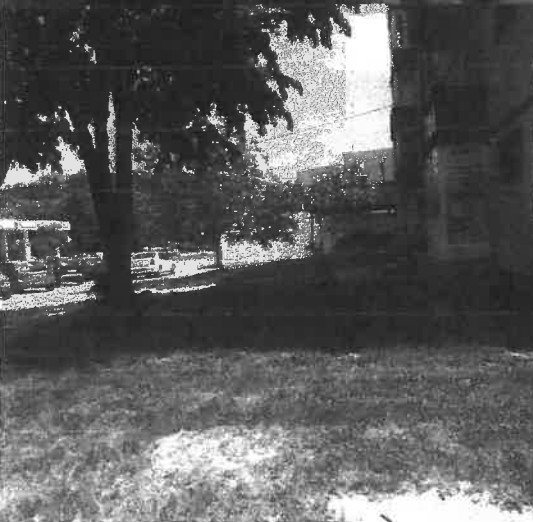
Cb 1=	0,21	conf. valorii chiriei <u>minime</u> de	6,00	EUR/mp
Cb 2=	0,11	conf. valorii chiriei <u>maxime</u> de	12,00	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			8,00	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata $cb =$ 19 %

Valoare de capitalizare	$Vcap =$	35.195	EUR
			7.114

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





[illegible][illegible]

MEMORIU TEHNIC
Arhitectură

Proiectul se refera la unitatea nr. 3, dintr-un ansamblu de 4 unitati asemenea, existente pe un amplasament situat pe bd. Republicii, in vecinatatea Complexului Comercial Victoria. Proiectul de modernizare are in vedere primele 3 unitati, care se vor executa dupa un proiect unitar, proprietarul unitatii nr 4 nefiind interesat de realizarea lucrarii.

Construcția proiectata ocupa o parcela de teren dreptunghiulara cu dimensiunile 4,30 x 6,90 m si suprafata de 27,81 mp si se aliniaza la limita bordurii trotuarului de la bulevard, cu un front la strada de 4,3 m.

Structura de rezistenta este alcatuita din stalpi, rigle si pane din profile metalice, cu acoperis in doua ape, colectate la jgheab, pe fatada principala si posterioara.

Inchiderile exterioare vor fi din panouri de tabla cutata de 0,5 mm, atat la acoperis cat si la pereti. La fatada principala s-a prevazut o vitrina pozata pe un soclu din zidarie de caramida, si usa de acces public, realizate din profile pvc culoare alba, cu geam termopan.

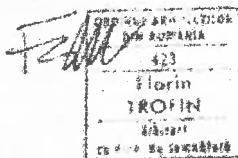
Termoizolatia inchiderilor exterioare din tabla se va asigura cu saltele din vata minerala de 10 cm grosime, protejate de umezeala in saci de polietilena.

Compartimentarea interioara atat in cadrul celulei cat si intre unitati se va realiza cu pereti din ghips-carton si miez din vata minerala. Se vor executa tavane din gips-carton sau fibra minerala, cu corpuri de iluminat inglobate.

Structura metalica aparenta va fi vopsita alb, iar soclul se placheaza cu placi ceramice de culoare rosie.

Corepunzator usii de acces, pe fatada principala, deasupra acoperisului s-a prevazut montarea unei firme - caseta luminoasa cu dimensiunile de 120 x 50 cm.

verificat
arh Florin Trofin



intocmit:
c.arh. Adrian Mic

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AM' or similar, next to the typed name.

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)

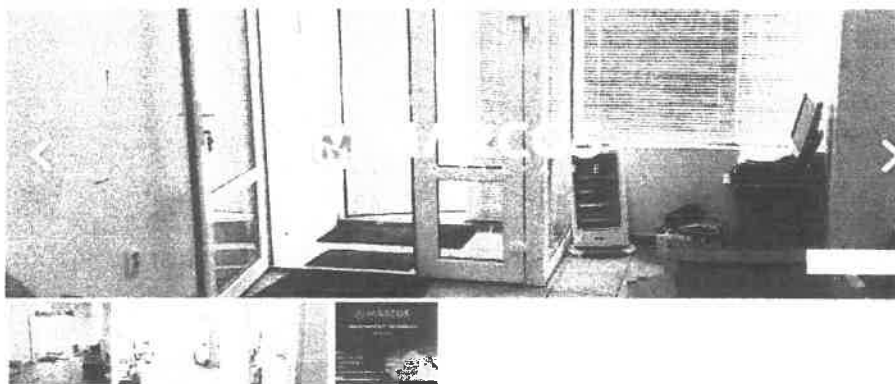
pret imobil: 350 eur neg

5/25/22, 9:32 AM

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

[← 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/)

(https://www.olx.ro/observed)

[https://www.olx.ro/cont/7ref10]params
Contul meu
[uri=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta
spatiu-comercial-189414.html&ref=0][action]=redi
[method]=index

Postat 30 aprilie 2022

Inchiriez spatiu comercial

250 € Pretul e negociabil

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

REACTUALIZEAZA (https://www.o
BS=ADPAGE_PUSH

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 19 m²

(P) eToro: Transactiuneaza Bitcoin si
alte

DESCRIERE

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

exotice
oferte
inabatibi

YES REDUCE



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 SEMNATA,
ALEXANDRU BORZA



CONTRASEMNAREA,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

