

HOTĂRÂREA NR. 199
din 25.04.2023

privind aprobarea cumpărării imobilului construcție, în suprafață construită la sol de 20 mp, situată în Reșița, Bd. Republicii nr. 13-15, proprietatea privată a S.C. ZENOCART S.R.L., în vederea casării și demolării acesteia pentru eliberarea terenului afectat de investiția: "Modernizarea transportului public electric și amenajarea infrastructurii de transport nemotorizat în municipiul Reșița"

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 25.04.2023;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 28811/21.04.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 28815/21.04.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 28995/24.04.2023;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 36751 din data de 31.05.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru construcția provizorie (chioșc) în suprafață construită la sol de 20 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, b-dul Republicii nr. 13-15, proprietatea privată a S.C. ZENOCART S.R.L.;

Văzând acordul nr. 45344/04.07.2022 și documentele depuse de domnul Poenaru Nicolae Zeno, în calitate de administrator al S.C. ZENOCART S.R.L.;

Având în vedere că au fost încheiate contractele nr. 24145/05.04.2022 și nr. 24158/05.04.2022 privind execuția proiectelor "Modernizarea transportului public electric și amenajarea infrastructurii de transport nemotorizat în Municipiul Reșița – faza 1" și "Modernizarea transportului public electric și amenajarea infrastructurii de transport nemotorizat în Municipiul Reșița – faza 2";

Tinând cont de prevederile O.G. nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 14 din O.M.F.P. nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit art. 5 alin. (1) lit. a) și art. 20 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare;

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

Conform prevederilor art. 555 din Noul Cod Civil;

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c) și d), coroborat cu alin. (7) lit. k) și alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1) și alin. (2), art. 199 alin. (1) și alin. (2) și art. 243 alin. (1) lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;



HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește Raportul de evaluare nr. 36751 din data de 31.05.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru construcția provizorie (Chioșc) în suprafață construită la sol de 20 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, B-dul Republicii nr. 13-15, proprietatea privată a S.C. ZENOCART S.R.L, ce devine document oficial și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul aurotizat Potocean Dorel Vasile, răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare.

Art. 2 – (1) Se aprobă cumpărarea construcției provizorii (chioșc), în suprafață construită la sol de 20 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, B-dul Republicii nr. 13-15, proprietatea privată a S.C. ZENOCART S.R.L, la prețul de **4534 euro**, conform Raportului de evaluare din data de 31.05.2022, 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.

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 20 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, B-dul Republicii, nr. 13-15, pentru începerea procedurii de demolare, în vederea eliberării amplasamentului pentru implementarea proiectului: *"Modernizarea transportului public electric și amenajarea infrastructurii de transport nemotorizat în municipiul Reșița"*.

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

Art. 6 – Cheltuielile ocazionate de semnarea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare ce revin municipiului Reșița, vor fi suportate din bugetul municipiului Reșița pe anul 2023.

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

Art. 8 – Prezenta hotărâre se comunică:

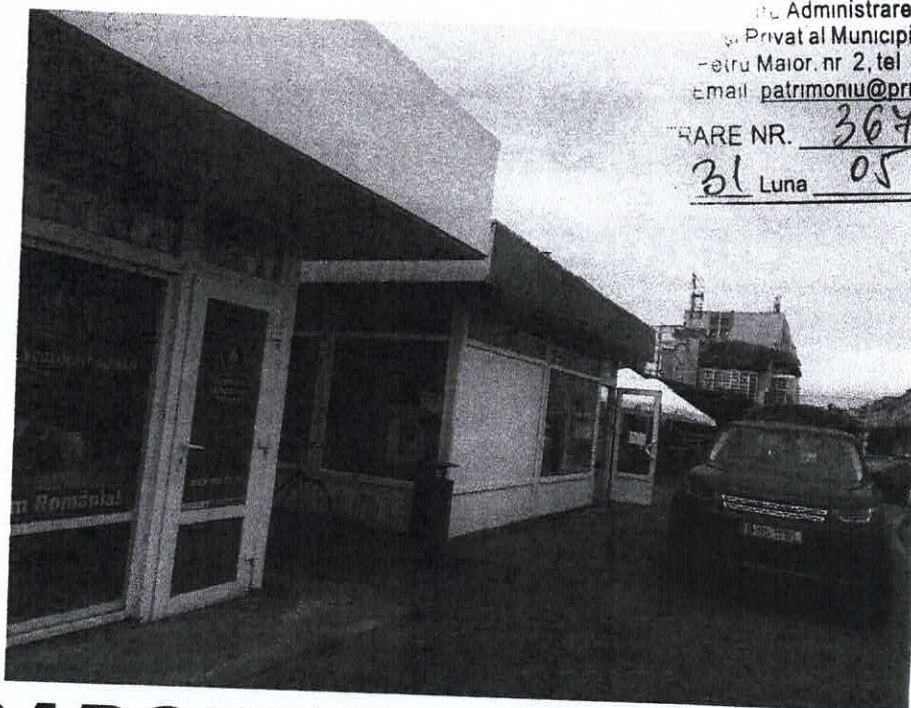
- Primarului Municipiului Resita;
- Prefectului și Instituției Prefectului – Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Rersurse Umane;
- S.C. ZENOCART S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Tom Lucian HURUIALA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Lucian Cornel BUCUR

ANEXĂ LA H.C.L. NR. 199/25.04.2023



Administrația Domeniilor Publice
Privat al Municipiului Resița
Strada Maier nr. 2, tel fax 0255-212483
Email: patrimoniul@primariaresita.ro

PROIECT NR. 36451
31 Luna 05 Anul 2022

RAPORT DE EVALUARE VALOAREA DE PIATA

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

Adresa:

Resița, B-dul Republicii nr.13-15; CP 320127; II B
teren concesionat

Suprafata teren:

20

Suprafata construita:

20

Suprafata desfasurata:

P

Numar nivele:

2005

An PIF:

Data evaluarii:

31.05.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Solicitare prestari servicii:

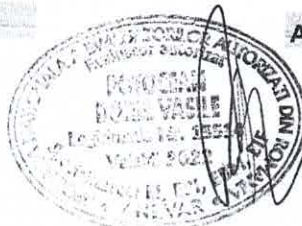
37703/30.05.2022

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel

EI; EBM; EPI; EIF

ANEVAR 15514



CUPRINS

- 1 Generalitati
 - 1.1 Data evaluarii
 - 1.2 Client
 - 1.3 Destinatarul lucrarii
- 2 Rezumatul evaluarii
- 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii
- 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice.
- 5 Etapa I
Verificarea documentatiilor
- 6 Etapa II
Inspectia la fata locului
- 7 Etapa III
Elaborarea propriu zisa
- 8 Declaratia de conformitate

Anexe:

- | | |
|---------|---|
| Anexa 1 | Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei |
| Anexa 2 | Fotografiile bunului evaluat |
| Anexa 3 | Determinarea costului de reconstructie |

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv:
Cursul valutar la data 31.05.2022

31.05.2022

1 EUR=

4,9430

LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea:

PRIMARIA RESITA

in calitate de beneficiar

PRIMARIA RESITA

cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1.
Judetul Caras-Severin, CP 320184

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:					31.05.2022			
1	LEI 15.818	EUR 3.200	Spatiu comercial-chiosc metalic spatiu comercial Adresa: Resita, B-dul Republicii nr.13-15; CP 320127; II B	PRIMARIA RESITA asupra terenului, ZENOCART SRL asupra construcției	22.411	4.534		

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

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

Baza de evaluare este valoarea de piata, care reprezinta suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător 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, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor 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 structurilor 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:

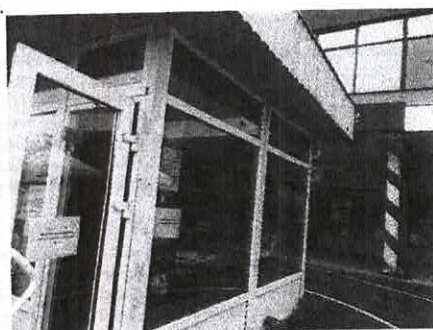
5 Etapa I: verificarea documentelor
Conform documentațiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrări este:

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

6 Etapa II: Inspectia la fata locului
 Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu clientul.

6 Etapa II: Inspectia la fata locului
 Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu clientul.

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



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

Proprietatea supusa evaluarii este situata in zona comerciala a orasului intre doua zone rezidentiale. Deasemenea in zona sunt situate o Catedrala Ortodoxa un supermarket Careffur, un complex comercial Victoria si in imediata apropiere filiale de banci si alte spatii comerciale.

filiale de banci si alte spatii comerciale.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

Situatia utilizarii actuale;

Date de piata si sursele lor:

Date de plată și sursele lor:
publicații de specialitate și adrese internet de specialitate

Date de plată și surse de fond:

- publicitate de specialitate și adrese internet de specialitate

Cu aceste ocazii s-a constatat concordanța datelor din actele și documentele puse la dispoziție de client (relevu, adresa, tip amplasare, regim de înălțime, tip constructiv) și situația de pe teren.

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

Evaluarea propriu zisa

Etapă III: Creșterea proprietății

In cazul prezentului activ, piata se definește ca piata a proprietatilor comerciale de tip spatii comerciale, cu localizare geografica municipiului Resița, 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 reconstrucție este prezentat în Anexa 4,

Vp cost= 23.017 LE

Vp cap= 23.01/7

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

$V_D =$ 22.411 LEI

8 Declaratia de conformitate: _____ a fost inspectata de subsemnatul _____

8 Declarația de conformitate:
 Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de subsemnatul
 elaborator, membru titular ANEVAR nr 10015, inginer.

Ca laborator 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 clientul sau.

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, ZENOCART SRL asupra construcției

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita, B-dul Republicii nr.13-15; CP 320127; II B

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

teren concesionat

mp

Construcțiile proprietății:

Spatiu comercial-chiosc metalic

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	Spatiu comercial-chiosc metalic	Spatiu comercial-chiosc metalic	
	- utilizare	-	spatiu comercial	spatiu comercial	
	- an punere în funcțiune, PIF	-			
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	nec.	2005	
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)				
	- arie construită (Ac)	m.p.		20	
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.		20	
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			
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-		nu este cazul	2.8
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. 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	-		lemn	
	- pereți despărțitori	-		panouri termoizolante	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a.	-		stare buna	
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-		convectoare cu aer cald	
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare buna	
	- ascensoare	-		NU	
	- pentru hale poduri rulante, alte instalații de ridicat și transport echipamente sau materiale grele (caracteristici ș.a.)	-		nu este cazul	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		sistem ventilatie, securizare	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	• pentru pardoseli;	-		gresie glazurata	
	- spatii birouri;	-		gresie glazurata	
	- spatii depozitare	-		vopsea lavabila	
	• pentru pereți;	-		vopsea lavabila	
	- spatii birouri;	-		Pvc cu geam termopan	
	- spatii depozitare	-			
	• uși și ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură			stare foarte buna	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			da	
	• canalizare			da	
	• gaze			da	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicatii			da	
	- puț de adâncime			da	
	- fosă septică			nu	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)				
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime				
	• latime				
	suprafata teren aferent				
	Alte facilitati				

CARACT CTIE

Confidential

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 aug.2021-Iul.2022 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necomplete vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C1)"

Denumire obiectiv:	Spatiu Comercial	An construire	2005	Sc	S extindere
Adresă obiectiv:	Resita, B-dul Republicii nr.13-15; CP 32	An extindere			
Locaș Judet / Sector:	Resita	Caras Severin	Structura	mixta	
Data evaluării:	31.05.2022	Mediu de folosinta	normal		
Suprafața construită	Sc (mp) = 20,0	Grad seismic loc.	VII		
Suprafața utilă	Su (mp) = 0,0	Regim inaltime	P		
Suprafața desfașurat construită	Sdc (mp) = 20,0	Inaltime interioara (r	3,25		

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața 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
					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	20,0	4.693,3	93.866,0	0,997	0,965	90.308,9
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							90.308,9
Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)							
1				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							0,0
Finisaj interior							
1		0,0		0,0	0,997	0,800	0,0
Total							0,0
Instalații electrice							
1	ELCHIOSC	20,0	850,6	17.012,0	0,997	0,965	16.367,3
2		0,0		0,0	0,997	0,965	0,0
Total							16.367,3
Instalații sanitare							
1	SANITMAG		183,0	0,0	0,997	0,965	0,0
2				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							0,0
Obiecte sanitare							
		Nr. bucăți	(lei/ansamblu)				
1		1,0		0,0	0,997	0,965	0,0
Total							0,0



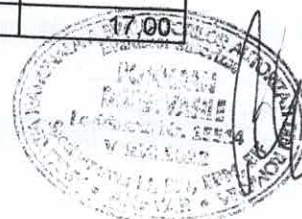
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1				0,0	0,997	0,965	0,0
2				0,0	0,997	0,965	0,0
Total				0,0	0,997	0,965	0,0
Învelitori							0,0
1				0,0	0,997	0,965	0,0
Total				0,0	0,997	0,965	0,0
Scara							0,0
1				0,0	0,997	0,965	0,0
Total				0,0	0,997	0,965	0,0
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)							0,0
1				0,0	0,997	0,965	0,0
Total				0,0	0,997	0,965	0,0
							0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							106.676,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							5.333,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							89.643,9
							4.482,2

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		75,0%	3.362
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:	buna		
Vechime clădire de evaluat (ani)	17		
Incastrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.16)			
	<u>varsta (ani)</u>	<u>uzura (%)</u>	In conformitate cu Buletinul documentar editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania -P 135/2000-anexa 33
	minim 15	65%	
	maxim 20	90%	
Grad uzura calculat (%)	75,0%		
Depreciere functionala:		0%	0
Depreciere totala:			3.362
Valoare absoluta:			67.233
VALOAREA CLADIRE			lei/mp 1.121
			lei 22.411
		EUR	4.534

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
clădire initiala	20,0	2005	17	17,00
extindere 1 -	0,0			
modernizare fatada -				
Total	20,0		Varsta efectiva	17,00



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	18,00	mp
Ad	18,00	mp
Au inchiriabila	18,00	mp
Aui luata in calcul	18,00	mp

Au inchiriabila = Au = Ad x 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 ofertelor de vanzare si inchiriere aparute pe www.imobiliare.ro, www.storia.ro, pulcatii 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 =

t = coeficient mediu de tranzactie = max 1

s = coeficient de similitudine (0.7 - 1),

Alegem t =

Alegem s =

8,0

0,8

0,8

5,12

EUR/mp.

EUR/mp.

Chulb

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

Vabp=	885	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 = 19 %

Valoare de capitalizare

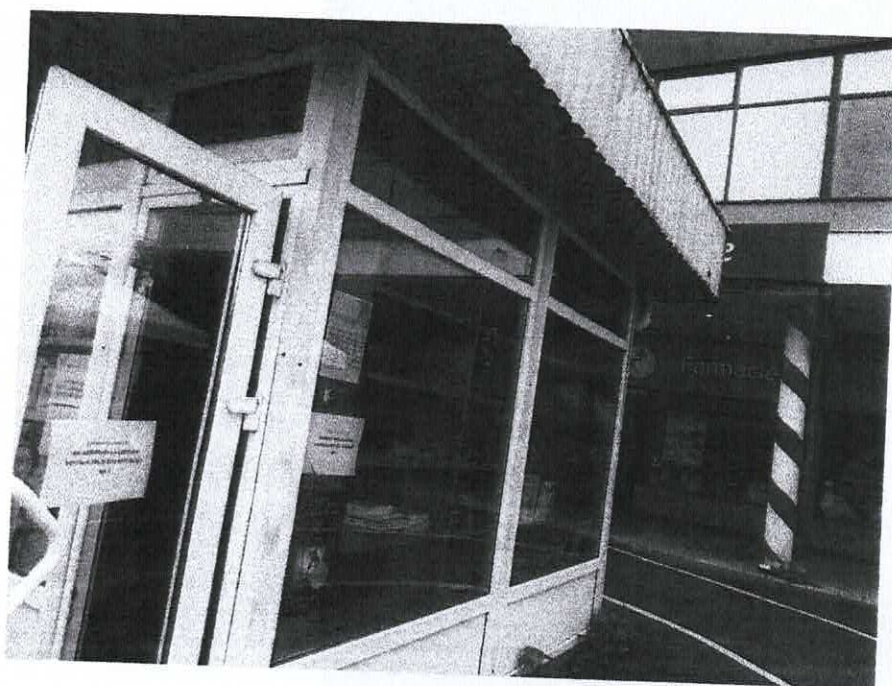
Vcap =

23.017

LEI

4.657

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



MEMORIU TEHNIC

I. Date generale

Denumire proiect: Modernizare și extindere chișoc
Proiect nr: 68 / 2005
Amplasament: în mun. Reșița, stația de autobuz „Victoria”
Beneficiar: Zenocart S.R.L.
Categorie de importanță: D

II. Descrierea proiectului

Beneficiarul, proprietarul chișocului, îl va moderniza în baza H.C.L. nr 165 / 29.06.2005.

Lucrările de modernizare și extindere vor consta în:

- extinderea structurii metalice ușoare
- înlocuirea panourilor de fațadă (din aluminiu) cu panouri din PVC, culoare albă, de calitate superioară
- închirierea a încă 10.00 mp față de cei 10.00 mp, pe care se află chișocul existent, rezultând o suprafață totală de 20.00 mp.

Ac = Ad = 20.00 mp

Chișocul având Ad = 20.00 mp:

- conform H.G.R. nr 448 / 2002, art. 1, pct. 3, nu se supune avizării / autorizării de prevenire și stingere a incendiilor
- conform H.G.R. nr.560 / 2005, art. 1, pct. c, nu este obligatoriu prevederea adăpostului de protecție civilă.

Intocmit
Arh. Oprea Cantemir

00115

ROMANIA
Județul CARAS-SEVERIN
Municipalitatea RESIȚA
Nr. 10884 din 29.11.2005

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 746 din 05.12.2005

Urbanism pentru adresa de (1) S.C. ZENOCART S.R.L. prin adm. POENARIU NICOLAE
municipal

de construcții (2) în județul CARAS-SEVERIN orașul RESIȚA
sectorul cod postal
strada CIBINULUI nr. 4 sc. C et. P ap. 1
telefon fax 0255219181 e-mail

înregistrat la nr. 20084 din 29.11.2005

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, și

CERTIFICĂ:

Pentru înălțimea terenului și a construcției - situat în județul CARAS-SEVERIN
municipalitatea RESIȚA orașul RESIȚA
strada B.D. REPUBLICII - STATIE VICTORIA nr. 4 sc. C et. P ap. 1
se identifică prin (1) PLAN DE SITUATIE

în temeiul reglementărilor documentului de urbanism nr. / data P.L.G.
Aprobarea hotărârii Consiliului Local al municipiului Resița nr. 17 / 22.02.1999 ; 165/29.06.2005

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul situat în intravilanul municipiului Resița, proprietar asupra terenului este Statul Român, bazat pe contract de închiriere nr. 72966/18.01.2000 și actul adițional nr. 5/04.02.2005.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului comercial în chișoc, construcții cu caracter provizoriu, utilitatăți mijloace de transport în comun.
Destinația stabilită și pasteurizată actuală în conformitate cu prevederile UTR nr. 35 din PUG municipiului Resița

5/25/22, 9:21 AM

Inchiriez spatiu comercial 33,0 mp • Resita, Caras-Severin • Publ24

Suprafata utila
33,0 m
Suprafata construita
33,0 m
Stadiul constructiei
Finalizat
Coridor
Interior

Descriere

Ocazie ..

amplasare imobil:

situat in zona buna, o zona intens circulata pietonal, imediata apropiere a locuințelor, si a școlilor (Gen nr 7, Nr 10, Lic Economic etc), acces auto si locuri de parcare

descriere imobil:

renovat, termopane, acces pietonal, vitrina mare, instalatie electrica schimbata (ideal salon, cabinet consultatii, magazin, birou acte etc)

pret imobil: 350 eur neg

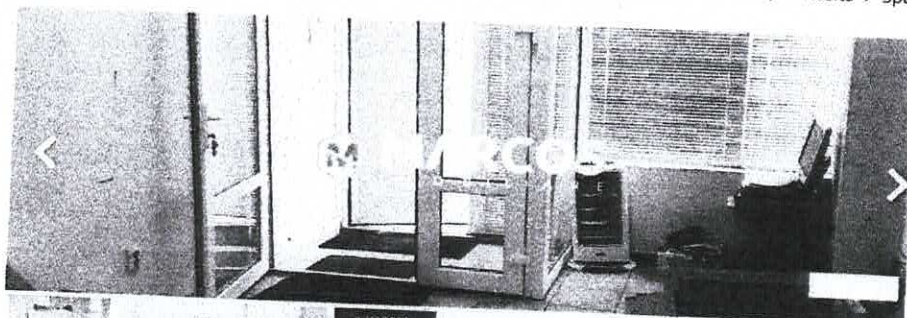
5/25/22, 9:32 AM

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

Real Estate

← 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/?ref[0][params]
Contul[ur]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta
meu spatiu-comercial-109414.html&ref[0][action]=redi
[method]=index)

Postat 30 aprilie 2022

Inchiriez spatiu comercial

250 € Prețul e negociabil

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

REACTUALIZEAZĂ (https://www.o
BS=ADPAGE_PUSH)

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 19 m²

(P) eToro: Tranzactioneaza Bitcoin si
alttele

DESCRIERE

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

exotic
oferte
inhabitat

70% REDUC



5/25/22, 9:24 AM

Inchiriez spatiu comercial 109,0 mp • Resita, Caras-Severin - Publ24

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 SENATĂ,
TOM LUCIAN KURUICĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN COARNE L PUCUR