

HOTĂRÂREA NR. 264 DIN 30.05.2022

privind vânzarea imobilelor: teren în suprafață de 4.246 mp identificat în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751 (Curte AQUACARAȘ S.A. – str. Fântânilor nr. 1) și construcție în suprafață construită la sol de 466 mp, suprafață desfășurată de 746 mp, identificată în CF nr. nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751-C1, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, către S.C. AQUACARAȘ S.A.

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

Având în vedere Referatul de admitere al Primarului Municipiului Reșița nr. 36650/25.05.2022 și Raportul de specialitate comun al Direcției Buget-Finanțe, Contabilitate, Resurse Umane și Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 36658/25.05.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând extrasul CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751;

Având în vedere Decizia Consiliului de Administrație al S.C. AQUACARAȘ S.A. nr. 19/06.05.2022, privind intenția fermă de cumpărare a imobilelor: teren în suprafață de 4.246 mp identificat în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751 (Curte AQUACARAȘ S.A. – str. Fântânilor nr. 1) și construcție în suprafață construită la sol de 466 mp, suprafață desfășurată de 746 mp, identificată în CF nr. nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751-C1, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița

Ținând cont de Fișele mijloacelor fixe eliberate de Direcția Buget-Finanțe, Contabilitate, Resurse Umane.

Luând în considerare Certificatul de urbanism nr. 146/30.05.2022;

Văzând expertiza tehnică efectuată asupra construcție în suprafață construită la sol de 466 mp, suprafață desfășurată de 746 mp, identificată în CF nr. nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751-C1, de către Expert tehnic Weisz A. Gavrilă.

Având în vedere raportul de evaluare nr. 27.487/18.04.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilelor reprezentând: teren în suprafață de 4.246 mp identificat în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751 (Curte AQUACARAȘ S.A. – str. Fântânilor nr. 1) și construcție în suprafață construită la sol de 466 mp, suprafață desfășurată de 746 mp, identificată în CF nr. nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751-C1, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița;

Luând în considerare prevederile HCL nr. 145/2022 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Anexa 22.1, poziția 288;

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.



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

În temeiul art. 108 lit. e), art.129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin.6, lit. b), art.139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin.1, alin. 2, art. 199 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a), și art. 364 din O.U.G nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

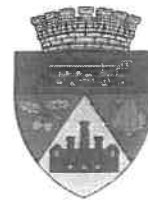
HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Hotărârea Consiliului de Administrație al S.C. AQUACARAȘ S.A. privind intenția fermă de cumpărare a imobilelor: teren în suprafață de 4.246 mp identificat în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751 (Curte AQUACARAȘ S.A. – str. Fântânilor nr. 1) și construcție în suprafață construită la sol de 466 mp, suprafață desfășurată de 746 mp, identificată în CF nr. nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751-C1, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița.

Art. 2 – (1) Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește raportul de evaluare nr. 27.487/18.04.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilelor reprezentând: teren în suprafață de 4.246 mp identificat în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751 (Curte AQUACARAȘ S.A. – str. Fântânilor nr. 1) și construcție în suprafață construită la sol de 466 mp, suprafață desfășurată de 746 mp, identificată în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751-C1, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, raport de evaluare ce devine document oficial și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul răspunde, în condițiile legii, civil sau penal după caz, pentru corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport;

(2) Consiliul local al municipiului Reșița își însușește deprecierea construcției în suprafață consturită la sol de 466 mp – Clădire atelier, CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751-C1, de la 725.741 lei, așa cum este evidențiată în Anexa 22.1, poziția 288 la HCL nr. 145/2022 la 0 lei, conform raportul de evaluare nr. 27.487/18.04.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilelor reprezentând: teren în suprafață de 4.246 mp identificat în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751 (Curte AQUACARAȘ S.A. – str. Fântânilor nr. 1) și construcție în suprafață construită la sol de 466 mp, suprafață desfășurată de 746 mp, identificată în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751-C1, în temeiul expertizei tehnice efectuată asupra construcției în suprafață construită la sol de 466 mp, suprafață desfășurată de 746 mp, identificată în CFnr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751-C1, de către Expert tehnic Weisz A. Gavrilă, care răspunde, în condițiile legii, civil sau penal după caz, pentru corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în expertiza tehnică.

Art. 3- Se aprobă vânzarea imobilelor: teren în suprafață de 4.246 mp identificat în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751 (Curte AQUACARAȘ S.A. – str. Fântânilor nr. 1) și construcție în suprafață construită la sol de 466 mp, suprafață desfășurată de 746 mp, identificată în CF nr. nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751-C1, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, către S.C. AQUACARAȘ S.A., la pretul total de 416.150 euro, la care se adaugă cota legală de TVA,



conform Raportului de evaluare nr. 27.487/18.04.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, prin care s-a stabilit valoarea de piață a acestor imobile.

(2) Plata se va efectua în lei, la cursul BNR din ziua plății.

Art. 4 - Se împuternicește Primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare.

Art.5 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 6 – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art. 7 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției Buget-Finanțe, Contabilitate, Resurse Umane
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat ;
- Direcției Urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Alexandru BORZA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Lucian Cornel BUCUR

și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 27687
Zona 18 Luna 04 Anul 2022



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Proprietate imobiliara de tip: **Spatiu administrativ cu teren**

Adresa:

Resita, CF 31751 Cad 31751-C1

Suprafata teren:

4246

Suprafata construita:

466

Suprafata desfasurata:

746

Numar nivele:

P+1E

An PIF:

1920

Luna si anul elaborarii:

15.04.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

26950/14.04.2022

Elaborator:

ing. Potocean Dorel
EI,EBM,EPI,EIF



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al Primariei Resita si al evaluatorului Potocean Dorel Vasile

CUPRINS

- 1 Generalitati
 - 1.1 Data evaluarii
 - 1.2 Client
 - 1.3 Destinatarii 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 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului
- Anexa 3 Fisa de inregistrare a caracteristicilor comparabilelor pentru teren
- Anexa 4 Fotografiile bunului evaluat
- Anexa 5 Metoda comparatiei directe pentru teren
- Anexa 6 Determinarea valorii apreciate a terenului
- Anexa 7 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 valuat la data 15.04.2022

1 EUR= 4.9432 LEI
1 USD= 4.5703 LEI

15.04.2022

1.2. Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea:
in calitate de client:

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate				
	Produsul evaluat	Valori defalcate	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de plata (Vpp)		Din care valoarea teren (Vpt)		
					EUR	LEI	EUR	LEI	
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:				15.04.2022					
1	Valoarea imobil fara teren (LEI)	0	Spatiu administrativ cu teren	Primaria Resita	416.150	2.057.115	416.150	2.057.115	
	Valoarea imobil fara teren (EUR)								
	Valori rotunjite								
	Lei		Adresa:						
	EUR		Resita, CF 31751 Cad 31751-C1						
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri									
1	Evaluare la data de:	nu se cunoaste.		intocmita de					
1.1									

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: Evaluarea la valoarea de piata in vederea preluarii imobilului.

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 inlocuire, metoda capitalizari veniturilor, metoda comparatilor de piata.

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul de evaluare este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat de catre client, in alte scopuri decat cel pentru care a fost elaborat si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a bazat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe baza datelor culese in urma inspectiei la fata locului.

Evaluatorul nu a verificat in mod special, autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu s-au efectuat alte investigatii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea bunurilor, fata de opiniile si rezultatele prezentate in raportul de evaluare.

Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului terenului, sau dupa caz ale structurii constructiilor, care ar avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de catre evaluator, prin parcurgerea etapelor a-I-a si a-II-a ale procedurii de lucru pentru evaluare;

In cadrul evaluarii de fata nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv

nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii de rezistenta, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca fiind surse de incredere.

Relativ la problemele de mediu se apreciaza ca bunurile, evaluate individual, sunt in concordanta cu reglementarile privind mediul inconjurator si raportul de evaluare s-a intocmit in ipoteza ca nu exista contaminare.

Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare

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

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 administrativ cu teren	
Suprafata desfasurata luata in calcul:	746	mp
Regim inaltime:	P+1E	
Terenul aferent proprietatii :	4246	mp
Anul PIF:	1920	
Utilizare:	Spatiu administrativ si ateliere - in prezent cladire abandonata	
Adresa:	Resita, CF 31751 Cad 31751-C1	
Document de proprietate (dupa caz):	CF 31751 RESITA-	
Proprietar actual:	Primaria Resita	
CF / Numar cadastral:	CF 31751 RESITA-	

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente

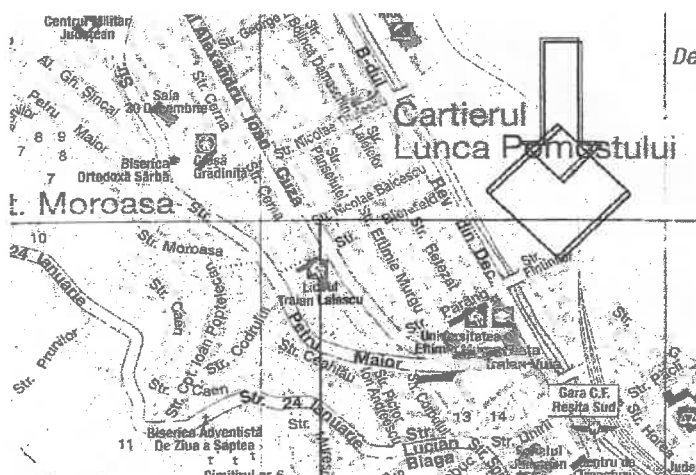
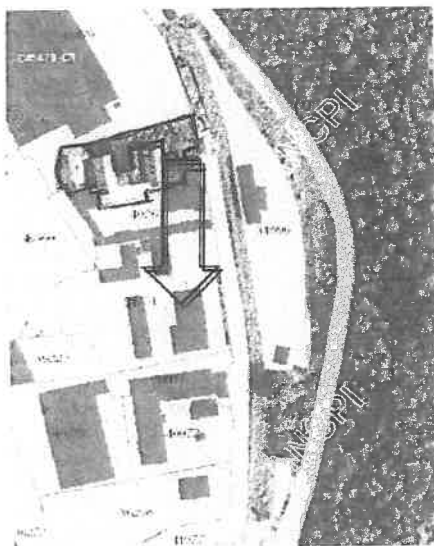
Document de proprietate:	CF 31751 RESITA-		
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	Cad 31751	
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA		

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

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 intr-o zona centrala. In zona sunt cladiri cu spatii rezidentiale dar si institutii si parcuri, spatii comerciale si spaiul Barzavei

Proprietatea imobiliara evaluata se afla intr-o zona cu spatii de birouri. Accesul se face printr-o strada pavata cu putine locuri de parcare.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- Cladirea a fost realizata in anii 1920 de catre UDR (Uzinele si Domenile Resita) si extinsa in mai multe etape . A trecut in proprietatea Statului roman in administrarea succesiva a IGOR, PRESCOM si actual AQVA CARAS.

- Constructia avea functionalitatea de Cladire industriala (Birouri, vestiare, ateliere) dar a fost abandonata odata cu restrangerea activitatii PRESCOM si ulterior trecuta in patrimoniul AQUA CARAS SA

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

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca bunurile indeplinesc conditiile de a fi admise in garantie si se poate trece la etapa urmatoare - evaluarea propriu zisa.

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „**principiul celei mai bune utilizări**”, care implica o utilizare legală, posibilă, și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Permisa legal - în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. În ceea ce privește închirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Fizic posibilă - dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar - toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

Maxim productivă - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare.

În conformitate cu elementele identificate în cadrul analizei de piață, prezentată anterior, se considera că pentru proprietatea descrisă cea mai bună utilizare este folosirea spațiului cu destinația actuală.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Valoarea este o mărime extrinsecă a bunului la care se referă exprimând percepția persoanelor care constituie piața, asupra acestui bun.

Factorii economici independenți care participă la crearea valorii sunt:

- **-utilitatea** : abilitatea unui bun, sau a unui serviciu, de a satisface o cerere, necesitate sau dorință umană.
 - **-raritatea** : oferta redusă prezentă sau anticipată a unui bun, relativ la cererea pentru el.
 - **-puterea efectivă de cumpărare** : abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achiziționa bunuri sau servicii cu
- Relațiile care creează valoarea sunt complexe, acestea schimbându-se odată cu modificarea factorilor care o influențează.

*În zona se pot identifica proprietăți similare supuse ofertării/tranzacționării în vederea **închirierii**, din aceasta cauză se va determina un cost de înlocuire net și o valoare de capitalizare.*

Abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri se bazează pe **principiul substituției**, care arată că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pe o proprietate imobiliară decât costul de a obține imediat un teren și o clădire cu o utilitate și atractivitate similară.

Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

-costul de reconstrucție : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o copie(o replică exactă) a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, aceleași normative de producție, arhitectură și planuri și aceeași calitate de manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

-costul de înlocuire : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative de construcție, arhitectură și planuri actualizate.

Metoda de randament - capitalizarea directă

Premise generale

Proprietățile imobiliare care generează profituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influențează puternic proprietatea. Una din premisele de bază ale abordării investitoriale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiarului și valoarea unei proprietăți.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizarea directă este o metodă de randament folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare al proprietății.

Câștigul luat în considerare este în mod curent cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădire.



Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relația acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Se va considera că rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și că perspectivele unor câștiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficiente de atractive și realizabile.

Orice interes într-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă:

$\text{Valoarea} = V_{\text{net operational}} / \text{rata de capitalizare generală (factor de multiplicare)}$.

În condiții normale de pe piață se anticipează obținerea unui profit datorat fie creșterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din re-vanzarea acestuia.

Argumentele care susțin această afirmație și justifică folosirea acestei metode sunt de natură previzională și de anticipare a schimbării:

- Valoarea și venitul ce s-ar obține prin închirierea proprietății se pot aprecia prin substituție cu alte proprietăți similare la care se cunoaște prețul, chiria sau randamentul;
- Proprietatea asupra activului da posibilitatea proprietarului să realizeze venituri din utilizarea lui pe toată durata de viață fizică sau să realizeze profit din revanzarea dreptului de proprietate asupra proprietății la finele perioadei de investiție.

Abordarea prin comparații de piață

În abordarea prin comparație directă se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate. În cazul de față pe piața imobiliară nu s-au identificat tranzacții pentru proprietăți similare suficiente și în consecință s-au utilizat propunerile de vânzare.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea proprietății imobiliare.

CONCLUZIE

Caracteristicile și informațiile necesare evaluării clădirii și terenului sunt prezentate în Anexa nr. 1 și 2

Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate în Anexa nr. 3

Metoda comparației directe pentru valoarea terenului este prezentată în Anexa nr. 5

Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat în Anexa 6,

Calculul valorii de reconstrucție este prezentat în Anexa 7,

Determinarea valorii de piață de comparație pentru casa și teren este prezentată în Anexa 8

Calculul valorii de capitalizare este prezentat în Anexa 9

Vpt=	416.150	EUR
Crib=	1813266	EUR
Crib+Vat=	2229417	EUR
Crin=	0	EUR
Vpcost=	Crin + Vpt	
Vpcost=	416.150	EUR

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin cost. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare este în opinia evaluatorului de:

Vpp=	416.150	EUR
Vpp=	2.057.115	LEI



8 Declarația de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de subsemnatul elaborator, membru titular ANEVAR nr. 15514, inginer.

Ca elaborator declar că evaluarea pe care o semnez a fost realizată în concordanță cu reglementările procedurii de evaluare ale ANEVAR, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, cu elementele constituite în baza de calcul, cu informațiile de piață stipulate mai sus, în ipotezele și cu limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și că nu am nici un interes actual sau viitor față de bunul evaluat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client sau de produsul evaluat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în 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

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita, CF 31751 Cad 31751-C1

Numărul cadastral:

CF 31751 RESITA-

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

4246 mp

Construcțiile proprietății:

Spatiu administrativ cu teren

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 administrativ cu teren	Spatiu administrativ cu teren	
	- utilizare	-	Spatiu administrativ si ateliere - in prezent cladire abandonata	Spatiu administrativ si ateliere - in prezent cladire abandonata	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1920		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P+1E		
	- arie utilă (Au)				
	- arie construită (Ac)	m.p.	466		CF
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	746		
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		h=3,2	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-			
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)	-		planșeu din beton armat (tip terasa necirculabilă)	
	- pereți exteriori	-		Caramida	
	- acoperis	-		sarpanta lemn	
	- învelitoare	-		bigla	
	- uși și ferestre exterioare	-		lemn cu geam dublu	degradate
	- tamplarie interioara	-		lemn	degradate
	- pereți despărțitori	-		caramida	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a.	-			intrerupta fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare satisfactoare	degradate
	- ascensoare	-		NU	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		inferioare	
	• pentru pardoseli;	-			
	- spatii birouri;	-		beton simplu	
	- spatii depozitare	-		beton simplu	
	• pentru pereți;	-			
	- spatii birouri;	-			degradat
	- spatii depozitare	-			degradate
	• uși și ferestre interioare;	-			lemn
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-			in curs de renovare
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	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)			parcari	
	- împrejurimii ale terenului proprietății (tip constructiv)		fara		
	• lungime				
	• latime				
	suprafata teren aferent		4246		
	Alte facilitati			spatiu parcare	

Anexa 2 – 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

Proprietar:

Primaria Resita

Amplasamentul proprietății/Adresa:

Resita, CF 31751 Cad 31751-C1

Numărul cadastral și al parcelei:

CF 31751 RESITA-

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):

4.246,00 [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 fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Centrala		
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu	
	- pavat cu bolovani de rau			asfalt, beton sau	
	pavat cu balast			pavele	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulată	
	- 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 existentă a				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				



6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru determinarea			
	- dezolant			
	- civilizat			
	- deosebit de favorabil		X	
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)		X	
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construite a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- constructibil normal		X	
	- constructibil, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime constructibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+4, 6 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- 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. 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 Văluog, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi. Terenul pe care este construit imobilul are acces direct din trei străzi și are o formă regulată. Distanța până la strada este mică. Terenul este dotat cu toate utilitățile.				



ANEXA 3 - Caracteristici tehnice 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 sau	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune turistică de interes național/local ...) și județul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	IV Resita Universalul Vechi	zona Kahfandul nou cad 33610	IV Resita str. Otelului
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul de evaluat.	1800	3316	753
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulată	regulată	regulată
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*)	78	81	77,5
	tranzactii	1		
	Val unitara de piata de tranzactie	78	81	1
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Publi 24.ro/mart.2020	Hotarare Consiliu Municipal 2020	Hotarare Consiliu Municipal 2020



ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		78	81	78
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Publi 24.ro/mart.2020	Hotarare Consiliu Municipal 2020	Hotarare Consiliu Municipal 2020
	corectie procentuala		10,00%	10%	10%
	corectie bruta		7,80	8,10	7,75
	Pret corectat		85,80	89,10	85,25
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Municipiul Resita str. Fantanilor	IV Resita Universalul Vechi	zona Kahflandul nou cad 33610	IV Resita str. Otelului
	corectie procentuala		20%	10%	20%
	corectie bruta		17,16	8,91	17,05
	Pret corectat		102,96	98,01	102,30
3	Suprafața terenului [mp]	4.246,00	1800	3316	753
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		102,96	98,01	102,30
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		102,96	98,01	102,30
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		102,96	98,01	102,30
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		102,96	98,01	102,30
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			102,96	98,01	102,30
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			24,96	17,01	24,80
Valoarea unitara de plata de comparatie rezultata Vuct=			98,01	EUR / mp	



Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluarii si cursuri B.N.R.

Data evaluarii	15.04.2022
Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluarii	4,9432
Curs ROL/USD la B.N.R. la data evaluarii	4,5703

Determinarea Vuct

Valoarea de piata de comparatie s-a determinat in urma aplicarii metodei comparatiei directe utilizand tehnici cantitative.
Terenul a fost evaluat in ipoteza: liber de sarcini

Valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in EUR/m.p.):

Vuct = **98,01** EUR/m.p.

Rezulta valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in ROL/m.p.):

Vuct = **484** LEI/m.p.**RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:**Vuct **98,01** **EUR/mp**

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valorile unitare de piata de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea rezultata prin metoda comparatiei directe este adecvata scopului evaluarii. Valoarea astfel obtinuta este valoarea de piata.

Valoarea de piata a terenului este **98,01** **EUR/mp** sau **484** **LEI/m.p.**

In cazul in care nu se pot identifica comparabile se poate utiliza metoda reziduala.

Suprafata terenului (mp.)

4246,00 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

2.057.115 LEI

sau

416.150 EUR**450.105** USD

Pret/mp:

98,01 EUR/mp

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 - Clădire birouri clasa B - pag.130 - Clădire p+e tip P+E

2. Indici de actualizare aug.2021-iul.2022 pentru cataloge "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

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

Denumire obiectiv:	Spatiu administrativ cu teren	An construire	1920
Adresă obiectiv:	Resita, CF 31751 Cad 31751-C1	Subgrupa clădire	
Loca / Judet / Sector:	RESITA	Structura	caramida
Data evaluării:	15.04.2022	Mediu de folos	normal
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA 466,0	Grad seismic lo	VII
Suprafața utilă	Su (mp) =	Regim înaltim	P+1E
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 746,0	Înălțime interio	4,00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Infrastructură / Structură							
1	7CLBTIPB	466,0	1.362,8	635.064,8	1,000	1,000	635.064,8
2	7CLBTIPB	466,0	1.362,8	635.064,8	1,000	1,000	635.064,8
3				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							1.270.129,6
Finisaj interior							
1	FICLBTIPB	466,0	1.514,4	705.710,4	1,000	1,000	705.710,4
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							705.710,4
Total							0,0
Instalații electrice							
1	ELSPBD	0,0	0,0	0,0	1,000	1,000	0,0
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0
Instalații sanitare							
1	SASPB	0,0	0,0	0,0	1,000	1,000	0,0
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0
Instalații de încălzire și ventilație							
1	IVSPBD	0,0	0,0	0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0
Învelișuri							
1	TERNECIRC	466,0	585,0	272.610,0	1,000	1,000	272.610,0
Total							272.610,0
Total							0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							2.248.450,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							3.014,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							1.813.266,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							2.430,7



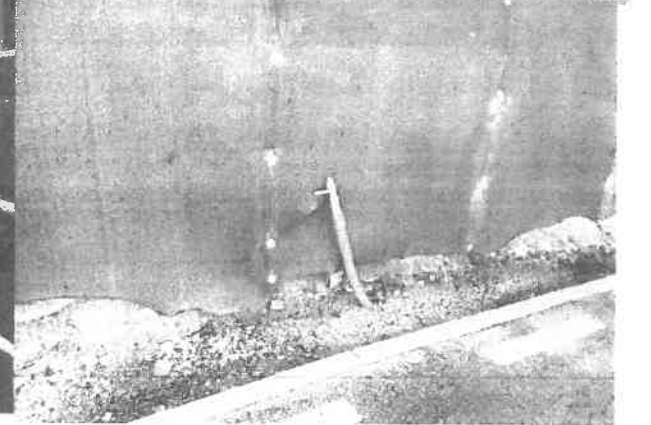
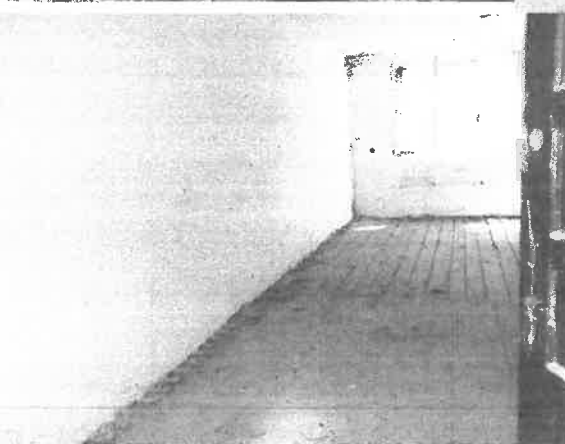
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			Depreciere fizica:	95,0%	2.309
*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei 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:	beton armat				
Mediu de folosinta:	normal				
Stare tehnica:	slaba				
Vechime cladire de evaluat (ani)	102	Constructie cu durata de viata depasita			
Incastrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.17)					
	varsta (ani)	uzura (%)			
minim	80	95%			
maxim	80	95%			
Grad uzura calculat (%)			95,0%		
Depreciere functionala:			100%		122
In conformitate cu expertiza de rezistenta intocmita de Ing. Gavrilă Weisz Atestat MLPAT experet E167; verficator E167; verficator V277 Constructii din beton, zidari, metalice, lemn, edilitare, exigentele: A1,A2,A3,A11 cladirea :					
Clădirea are durata de exploatare conform Normativ P95-77 cod 10.2a de 80 ani , consumată , cu reparații capitale la 20 ani neefectuate , nu poate fi reabilitată la o clasă de risc seismic RS III sau IV cu costuri sub a celor de înlocuire , nu corespunde normativelor actuale și având clasa de risc seismic RS II este o clădire care , în această situație , trebuia înlocuită conform OG 20/1994 și Lege 223/2018 .					
Depreciere totala:					2.431
VALOAREA CLADIRE				EURO/mp	0
				EURO	0

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componente la Vef
cladire initiala	746,0	1920	102	102,00
modernizare 1 -	0,0	0	2020	-
modernizare 2 -	0,0	0	2019	-
Total	746,0	Varsta efectiva		102,00







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31751 Reșița

Nr. cerere	13567
Ziua	05
Luna	04
Anul	2021
Cod verificare	100102631678

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 982-RESITA ROMANA

Nr. cadastral vechi: 3412

Nr. topografic: 1172/968/969

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	31751	Din acte: 3.694 Masurata: 4.246	Teren imprejmuat;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	31751-C1	Loc. Resita, Jud. Caras-Severin	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 466 mp; CLADIRE atelier, birouri, arhiva
A1.2	31751-C2	Loc. Resita, Jud. Caras-Severin	S. construita la sol: 243 mp; Cladire SCADA
A1.3	31751-C3	Loc. Resita, Jud. Caras-Severin	S. construita la sol: 157 mp; Atelier strungarie
A1.4	31751-C4	Loc. Resita, Jud. Caras-Severin	S. construita la sol: 23 mp; Spalatorie/Uscatorie
A1.5	31751-C5	Loc. Resita, Jud. Caras-Severin	S. construita la sol: 8 mp; Magazie apometre
A1.6	31751-C6	Loc. Resita, Jud. Caras-Severin	S. construita la sol: 77 mp; Vestiare
A1.7	31751-C7	Loc. Resita, Jud. Caras-Severin	S. construita la sol: 126 mp; Magazie centrala

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
29586 / 03/08/2020 Act Notarial nr. 5716, din 13/11/2019 emis de SPN NEAMTU-POPESCU; Act Administrativ nr. 9691, din 04/03/2020 emis de BCPI RESITA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 27/04/2020 emis de Crista Cristian Iulian;	
B10 se noteaza - actualizarea informatiilor tehnice ale imobilului IE 31751 RESITA, conform documentatiei receptionata in data de 28.08.2018 de OCPI C-S, totodata se inscrie suprafata marita de teren de la 3694 mp la 4246 mp rezultata din masuratori	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
Act Administrativ nr. 48713, din 31/07/2020 emis de PRIMARIA RESITA;	
B11 se inscriu constructiile „C 2, C 3, C 4, C 5, C 6 si C 7”, in baza Certificatului de Atestare Fiscala, prevazut de art.37, alin.2 din Lg. 7/1996 republicata	A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE in cond. art.37, alin.2 din Lg. 7/1996 republicata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC AQUACARAS SA, CIF:16868757	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
1439 / 19/01/2021 Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3974, din 19/01/2021 emis de Primaria Resita;	
B13 In baza art.912 alin 1 Codul Civil, se radiaza inscrierea provizorie de sub B1 efectuata in favoarea lui SC AQUA CARAS SA, deoarece nu s-au depus inscrisurile justificative de dobandire a dreptului de proprietate, si pe cale de consecinta se revine la situatia anterioara inscrierii provizorii, respectiv se repun partile in situatia anterioara, intabulandu-se dreptul de proprietate in favoarea vechiului proprietar tabular FABRICA DE GAZ S.A RESITA.	A1, A1.1
B14 Intabulare, drept de PROPRIETATE, in seria rangului cu incheierea de CF nr. 9954/11.11.1991 si incheierea de CF nr.1753/24.10.1933 din CF hantie nr.982 Resita Romana-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

ing. WEISZ Gavrilă Martin
Atestat MLPAT expert E 167 ; verificador V 277
Construcții din beton , zidării ,metalice ,lemn , edilitare, exigențele : A1, A2,A3,A11

32109 REȘIȚA * str. Cerna 6 sc.3 ap.15
tel. 0355-412428 mobil 0722984556 ; 0724293824
E-mail : weiszgm@gmail.com

PFA CNP 1361126113675 F11/10/14.01.2005
Cont IBAN RO56BTRL01101202900366XXX BANCA TRANSILVANIA

REFERAT PRELIMINAR DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ nr.3233 / 1.02.2022
CLĂDIRE P+E BIROURI -ATELIERE REȘIȚA S.C. AQUACARAȘ S.A

NU ESTE UTILIZABIL PENTRU D.T.A.D.
Documentație Tehnică Autorizație de Desființare

1.Date de identificare :

- Denumire proiect : CLĂDIRE CLĂDIRE P+E BIROURI -ATELIERE REȘIȚA S.C. AQUACARAȘ S.A
- Proiectant general TAIAMIS S.R.L PROIECT faza : D.T.A.D.
- investitor: AQUACARAȘ S.A.
- amplasament : REȘIȚA,STRADA FÂNTÂNILOR NR.1, JUD.CARAȘ-SEVERIN

2. Amplasamentul

2.1 Amplasamentul este situat in municipiul Resita, zona Luncă , jud.Caras-Severin.

Terenul pe care se afla cladirea tip P+E parțial, are o suprafață de _____mp, în administrarea SC Aqua Caraș SA conform extrasului CF nr. _____ Resita.

Clădirea este de forma rectangulară cu retrageri , înscrisă în dreptunghi de 16,55x30,3m, Hcoamă =10,5m si are categoria de importanta C . Suprafata construita a cladirii este de 427 mp si suprafata desfasurata de 746 mp.

Accesul in cladire se face la nivelul parterului direct din curtea unității . Clădirea nu mai are racord la utilități urbane,fiind deconectată.

Clădirea care se propune a se demola, nu mai corespunde din punct de vedere fizic si funcțional, deoarece este într-o fază înaintată de degradare.

Sconstruită=427mp ; Sdesfășurată=746mp

Regim de înălțime : P+E parțial

2.3 REGIM ECONOMIC:

Proprietatea **AQUA CARAȘ SA.**

Folosința actuală: clădire abandonată a avut functionalitatea de clădire ADMINISTRATIVĂ ȘI ATELIERE.

3. Motivul expertizei

3.1 Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea AquaCaraș -SA

3.2 Expertiza tehnică

Conform „Îndrumător privind cazuri particulare de expertizare tehnică clădirilor pentru cerința fundamentată „rezistență mecanică și stabilitate” ,indicativ C 254-2017

Cazuri și condiții de aplicare

În cazul în care devine necesară demolarea/desființarea unei clădiri, expertiza tehnică privind cerința fundamentală „rezistență mecanică și stabilitate” are ca scop evaluarea modalităților de intervenție pentru demolarea în siguranță și cu protejarea vieții oamenilor, a bunurilor și a mediului înconjurător.

Expertiza tehnică se realizează pentru cazurile de demolare/desființare totală a unei clădiri, urmare: refuncționalizării terenului aferent; uzurii și/sau degradării clădirii datorată situațiilor de exploatare din acțiuni permanente (persistente) sau accidentale; cerinței de reconfigurare a volumului clădirii prin eliminarea unei părți a acesteia; situațiilor de urgență, potrivit Legii nr. 50/1991 și normelor de aplicare pentru aceasta, care impun demolarea/desființarea clădirii; actelor administrative/juridice; concluziilor/ recomandărilor rapoartelor de expertiză tehnică la acțiunea cutremurului sau la acțiuni produse de alte riscuri majore, decât cel seismic, prin care se propune decizia de demolare/desființare a clădirii; încadrării clădirii în categoria construcțiilor care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare a acestora determinate de factori distructivi naturali și antropici, inclusiv a instalațiilor aferente acestora.

În cazul în care clădirea se învecinează cu alte construcții, expertiza tehnică precizează măsurile care trebuie întreprinse pe durata intervenției pentru protejarea acestora, precum și influența lucrărilor de demolare/desființare asupra fondului construit, rețelelor edilitare, căilor de comunicație și vecinătăților acesteia, în general.

3.3 Conținutul - cadru al expertizei tehnice

Conținutul - cadru și etapele care trebuie parcurse în procesul de documentare, constatare, investigare și evaluare calitativă și/sau cantitativă, sunt următoarele:

- a) identificarea clădirii existente (adresă, funcțiuni, an execuție, regim de înălțime, dimensiuni, aspecte arhitecturale relevante, categoria de importanță, clasa de risc seismic, dacă este cazul, vecinătăți, distanțe față de construcțiile existente și posibile interacțiuni cu acestea);
- b) definirea temei și scopul expertizei tehnice;
- c) identificarea amplasamentului prin: acțiuni relevante privind comportarea clădirii (gravitaționale, seismice, climatice, geotehnice, tehnologice, trafic, etc.), rețele edilitare, căi de comunicație, etc.;
- d) descrierea generală a clădirii pe baza datelor istorice, inspecției vizuale, analizării documentației tehnice de proiectare și execuție, precum și a reglementărilor tehnice aplicabile, cu precizarea a cel puțin a următoarelor aspecte tehnice: fundații, sistem structural, fațade, acoperiș, sisteme tehnice/echipamente tehnologice, modificări, degradări, avarii, intervenții, etc.
- m) întocmirea relevului fotografic al stării fizice a clădirii la interior/exterior, însoțit de relevul avariilor/degradărilor, după caz;
- e) prezentarea rezultatelor sondajelor sau investigațiilor efectuate, după caz;
- f) prezentarea rezultatelor evaluărilor calitative și cantitative efectuate în scopul fundamentării concluziilor și recomandărilor;
- g) descrierea lucrărilor, tehnologiilor și procedeele de intervenție propuse;
- h) prezentarea etapelor și operațiilor care trebuie efectuate pentru demolarea/desființarea clădirii;
- i) precizarea de măsuri generale și specifice de protecție pe perioada lucrărilor, privind terenul de fundare, vecinătățile clădirii și monitorizarea fondului construit existent;
- j) prezentarea de concluzii și recomandări cu privire, în principal, la aspecte precum: condiții și limitări impuse, măsuri și intervenții totale/părtiale necesar a fi efectuate la nivelul structurii/fundațiilor clădirii, care ulterior, după realizarea lucrărilor, se consemnează în cartea tehnică a construcției, inclusiv eventuale măsuri de punere în siguranță a construcțiilor învecinate.

4. GEOLOGIA (conform studii din zonă):

4.1 Reglementările tehnice vizând cercetarea geotehnică, sunt :

- STAS 1424/3 – 87 ; - STAS 1243- 88 ; - STAS 3300/1 – 85 ; - STAS 6054 – 77 ;
- N.P. 074/2002 ; - G.T. 035 / 2002 ; - N.E. 012 – 99 ; - N.E. 0001-96.

4.2. Investigarea geotehnică a terenului care stă la baza elaborării studiului, constă din sondaje de dezvelire de fundație executate pe conturul exterior al construcției. Acestea au vizat obținerea datelor privind constituția, modul de conservare a fundațiilor, dimensiunile acestora, raporturile cu terenul de fundare. De asemenea s-au consultat lucrări de specialitate de documentare, foraje executate pe arealul circumscris de către CASE S.A. și IPROTIM, privind cadrul geomorfologic, geologic, caracteristicile fizico-mecanice aferente zonei circumscrise perimetrului vizat.

4.3. Geomorfologia

Perimetrul analizat se situează pe formațiunile de terasă fluviatilă generate de râul Bârzava. Dezvoltarea luncii râului, în raport cu axul albiei, este asimetrică, în malul stâng regăsindu-se cca. 80% din zona de extensie a luncii. Căderile de cote sînt aproape insesizabile, pe direcție NNV concordante cu direcția de curgere a râului. Morfologia naturală a terenului este corectată prin intervenții antropice, ca rezultat al lucrărilor de sistematizare pe verticală.

4.4. Geologia zonei

Amplasamentul investigat se situează într-o zonă în care, în bază, se dispun formațiuni paleozoice superioare (carbonifer superior - permian inferior) constituite dintr-o succesiune ritmică de gresii arcoziene, microconglomerate, argile și stuozate cu intercalații laminare de cărbuni.

Aceste formațiuni sunt mascate în suprafață de depozite recente, cuaternare, de geneză aluvionară, dezvoltate pe grosimi cu extensie redusă (3 - 6 m) . Segregarea materialului aluvionar s-a realizat gravitațional, rezultând două suborizonturi :

- Orizont bazal de aluviuni grosiere, constituit din pietrișuri poligenetice rulate, cu elemente provenite în principal din domeniul metamorfic, cu matrice nisipoasă sau nisipoasă argiloasă.
- Orizont superior, de aluviuni fine, cu granulometrie variabilă și modificări faciesale frecvente.

4.5. Hidrogeologia

Zona Reșița aparține bazinului hidrografic Bârzava, pe cursul colinar al acestuia. În amonte, râul primește ca afluent pârâul Doman. În perimetrul de interes, nu se regăsesc afluenți cu caracter permanent ai Bârzavei.

Apa subterană se regăsește cantonată în orizontul de aluviuni grosiere, la cote corelabile cu nivelele caracteristice ale râului, la cca. -2,50m CTN. În etapa de cercetare geotehnică preliminară, pînă la cota de depășire a tălpii fundațiilor -1,55m CTN, nu s-a interceptat nivelul apelor subterane.

Este de semnalat faptul că gura de colectare și scurgere spre canalizarea pluvială din zonă, este pozată în proximitatea colțului casei, căminul este distrus, cu pierderi de apă prin tubulatură de beton, cu repercursiuni asupra fundațiilor. Pierderile de apă din gurile de scurgere spre colectorul principal (pluvial și menajer), au condus în timp la apariția fenomenului de antrenare hidrodinamică, subspălarea fracțiilor fine, reșezarea elementelor grosiere. Eroziunea activă locală, a argilei nisipoase din debutul stratificației naturale, este evidentă în colțul casei, atît prin apariția fisurilor la 45° cît și a unei decroșări în fundație, de la 1,0m la -2,40m CTN.

4.6 DATE CLIMATICE

Mezoclimatul zonei Reșița este caracterizat de parametri climatici corespunzători tipului c.f.b.x., cu valorile :

■ Temperatura aerului (°C)

- media multianuală 10,09°C
- iarna 0,7 °C
- primăvara 11,3 °C
- vara 19,1 °C
- toamna 9,2 °C
- minima absolută -28,5 °C (ianuarie 1947)
- maxima absolută +39,0 °C (august 1946)

■ Precipitații (mm)

- cantitatea medie multianuală 713,8 mm
- iarna 131,0 mm
- primăvara 205,0 mm
- vara 226,0 mm
- cantitatea maximă / 24 h 85,0 mm (sept. 1939)

■ Direcția dominantă a vânturilor locale :

- Frecvența și direcția dominantă a vânturilor este de 40,6 - 58,0% NV - SE, cu o viteză măsurată pe interval de 2 min. de 24 m/sec.

4.7 ADÂNCIMEA MAXIMĂ DE ÎNGHET, pentru zona Reșița, fără strat protector de zăpadă pe sol, se va considera de cca. 0,75 m, în conformitate cu STAS 6054 - 1977.

4.8. SEISMICITATEA

Conform Normativ P. 100 – 1-2013, zonarea seismică a teritoriului României, înscrie municipiul Reșița, într-un areal caracterizat de o magnitudine seismică maximă de grad VII (scara MKS). Zona fostă "E" de încadrare, este caracterizată prin principalele valori ale parametrilor de calcul:

$T_c = 0,70$; $a_g = 0,15$.

4.9. CERCETAREA TERENULUI. STRATIFICATIA

Stabilirea stratificației terenului pe amplasament,raporturile terenului de fundare cu infrastructura proiectată,s-a realizat prin executarea de sondaje geotehnice, de dezvelire de fundație operate manual.

Lucrările de teren executate au pus în evidență existența în suprafață a unui pachet de umpluturi heterogene, constituit din pământuri argilo-nisipoase prăfoase, ce includ în proporții foarte variabile pietrișuri rulate aluvionare,deșeuri de materiale de construcție. Acestea plachează stratificația naturală fin aluvionară(argilă nisipoasă)cu elemente grosiere în bază(pietrișuri rulate).

Succesiunea elementelor stratigrafice, este unitară, în raporturi normale de suprapoziție:

0,00 - 0,90 m	- umplutură pământ cu fragmente de material terigen, deșeuri de materiale de construcție
0,90 - 1,50 m	- argilă nisipoasă plastic consistentă, gălbuie cu zone cenușii, fragmente sporadice de pietriș mărunț
1,50 - 3.0 m	- argilă nisipoasă cu pietriș,cafenie, f. umedă strat neepuizat

6.4. Determinările fizico-mecanice de laborator, prezintă ecarturi în limite largi, ai principalilor parametri geotehnici, datorate în special prezenței elementelor detritice subangulare sau rotunjite, diseminate în diverse stadii de alterare în pachetul aluvial argilos :

γ_w	=	19,5 - 20,3 KN/m ³
γ_u	=	15,5 - 16,6 KN/m ³
I_p	=	17 - 30 (plasticitate medie - mare)
I_c	=	0,61 - 0,94 (plastic consistent - plastic vârtos)
n	=	37,5 - 41,5%
e	=	0,60 - 0,71
S_r	=	0,67 - 0,8 (f. umed - umed)
w	=	17 - 23%
M_{2-3}	=	8.100 - 12.500 KPa (compresibilitate medie)
ep_2	=	2,40 - 4,60 cm/m
$\phi_{int.}$	=	15 - 21°
c	=	18 - 30 KPa

4.10. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

Terenul din amplasament, aferent construcției , prezintă actualmente stabilitate generală asigurată, atât prin orizontalitatea terenului,cât și prin maniera uniformă de dispunere a stratificației aluvionare.

Stratificația terenului este unitară, constituită din pământuri argiloase nisipoase cu elemente grosiere diseminate aleatoriu în baza orizontului,de proveniență aluvionară. Se întâlnesc în zonă lentile de măr ce pot provoca tasări inegale .

Apa subterană nu a fost interceptată în lucrările de teren, până la -2,50m față de suprafața terenului. Umiditatea terenului ,menținută până la nivelul tălpilor fundațiilor,se datorează pozării acestora în zona franjurilor capilari,precum și infiltrării directe a apelor din precipitații. Acestea sunt preluate defectuos din amplasament prin lipsa unui sistem organizat de colectare (jgheaburi și burlane vechi, lipsă rigolă,etc) fenomen amplificat de sistemul de canalizare pluvială operațional parțial.

Evacuarea apelor de infiltrație se realizează lent, după un coeficient mediu de filtrație al terenului de $K = 10^{-4}$ cm/sec,prin pachetul superficial de umpluturi heterogene.

Pentru stoparea degradărilor structurale,datorate tasărilor inegale produse prin deteriorarea în timp a parametrilor fizico-mecanici ai terenului de fundare(in principal modificări ale porozității și coeziunii)prin acțiunea de eroziune internă generată de sursele de apă menționate,se recomandă:

- protejarea construcției cu hidroizolații verticale și orizontale corespunzătoare

Adâncimea de fundare interceptată în talpa fundațiilor este :

$D_f = - 2,40$ m (față de CTN).

Fundația este executată din zidărie de piatră brută pe o adâncime de -2,40m,

7.5. Presiunea convențională de calcul, în baza grupării fundamentale de sarcini predate terenului de fundare interceptat ,se va considera :

$P_{conv.} = 220 \text{ KPa}$ (ptr. $B = 1,0 \text{ m}$ și $D_{min} = 2,0 \text{ m}$).

7.6. Corecțiile la $P_{conv.}$ se vor aplica conf. STAS 3300/2 - anexa B / 1985, tabel 19 și pct. B.2.3., pentru :

γ_w	=	19,75 KN/m ³
K2	=	1,5
K1	=	0,05

5. FACTORI DE RISC:

Zăpadă: Conform CR 1-1-3-2012 – Evaluarea acțiunii zapezii asupra construcțiilor: Zona „B” $sok = 1.50 \text{ KN/mp}$. Coeficient de expunere completă $C_e = 1.00$.

Vânt: Conform CR 1-1-4-2012 - Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor: Zona „A” $gr = 0.40 \text{ KN/mp}$. Viteza vântului 31 m/s .

Categ. de importanță: C – Normală în conformitate cu H.G. Nr. 766/97.

Seismicitatea. Conform Normativ P.100 / 1-2013 municipiul Reșița se încadrează într-un areal caracterizat de o magnitudine seismică maximă, de gradul VII - scara MKS. $T_c = 0,7$; $a_g = 0,15$.

6. SITUAȚIA EXISTENTĂ (Foto 1-8)

6.1. Construcție existentă.

6.2 Descrierea clădirii

6.2.1 În absența unei „Cărți a Construcției”, se pot face referiri numai la constatările de pe teren, astfel:

Clădirea a fost realizată în anii 1920 de către UDReșița și extinsă în mai multe etape.

A trecut în proprietatea statului român în administrarea succesivă a IGOR ,PRESCOM și actual AquaCaraș SA

Regim de înălțime P + E parțial .

Dimensiunea în plan se înscrie într-un dreptunghi (cu retrageri) de $16,55 \times 30,3 \text{ m}$,

H coamă = $10,5 \text{ m}$, H streășină = 8 m și are categoria de importanță C .

Suprafața construită a clădirii este de 238 mp și suprafața desfașurată de 748 mp .

Clădirea prezintă finisaje exterioare și interioare cu un grad ridicat de degradare.

mortarul zidăriei este degradat

Clădirea are durate de exploatare conform Normativ P95-77 cod 10.2a de 80 ani consumată, cu reparații capitale la 20 ani neefectuate

6.2.2. Funcțiuni :

Construcție avea funcționalitatea de clădire industrială (Birouri , vestiare , ateliere) dar a fost abandonată odată cu restângerea activității PRESCOM trecută în patrimoniul AQUA CARAȘ SA .

6.2.3. Sistemul constructiv.

Clădirea care se propune a se demola are un regim de înălțime tip P+E, având o structură de rezistență realizată din fundații continue din beton simplu pentru zidăria de închidere, cadre din beton zidărie de piatră , planșee monolite din beton armat , zidărie din cărămida arsă la închideri fațade și de compartimentare, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare țiglă ceramică .

Zidăria portantă este realizată fără confinare , nu are stâlpișori din beton armat la colțuri și intersecții de pereți , planșeele sunt din beton armat de cca 10 cm grosime slab armate și fără centuri perimetrale.

În zona atelier tâmplărie de la parter structura etajului este preluată de un cadru metalic - stâlp central și grindă transversală.

Clădirea a fost extinsă în mai multe etape , un atelier de tâmplărie de 100 mp a fost adosat celui existent (în corpul inițial) , această extindere în regim parter are dimensiunea de $8,75 \times 12,30 \text{ m}$ cu structura perimetrală din zidărie de cărămidă de $37,5 \text{ cm}$

planșeu din beton armat și a fost renovată și refuncționalizată ca arhivă, acest corp nu este propus desființării și nu constituie ca atare obiectul expertizei, peretele dinspre tâmplărie va menține pe porțiunea care constituie închiderea arhivei.

Finisajele interioare constau din pardoseli din beton în spațiile destinate atelierelor, pardoseală din scândură în restul spațiilor, tencuieli gletuite la pereți și tavane, zugrăveli humă la pereți și tavane, tâmplărie metalică și din lemn cu vopsitorie miniu și de ulei în două straturi la cele metalice și cu vopsitorie de ulei în două straturi la cele de lemn. Finisajele sunt foarte deteriorate.

Finisajele exterioare constau din tencuieli la fațade, tâmplărie metalică la parter cu vopsitorie miniu de plumb și vopsitorie ulei, tâmplărie de lemn la nivelele superioare cu vopsitorie de ulei.

Clădirea nu mai este funcțională, cu finisaje exterioare și interioare cu un grad mare de deteriorare, propunându-se demolarea acesteia.

6.2.4. Instalații interioare.

Clădirea a fost bransată în trecut la toate utilitățile, însă a fost debransată.

7. EVALUAREA SIGURANȚEI SEISMICE

7.1 Evaluarea siguranței seismice a clădirilor cu structura din zidărie de cărămidă se face prin coroborarea rezultatelor obținute prin două categorii de procedee;

a) Evaluarea calitativă

a) Evaluarea calitativă.

Evaluarea urmărește stabilirea măsurii în care regulile de conformare generală a structurii și de detalieri a elementelor structurale și nestructurale sunt respectate în cadrul construcției analizate,

Conform P100-3/2008 există trei metodologii de evaluare a siguranței seismice a clădirii.

- Metodologia de nivel I
- Metodologia de nivel 2
- Metodologia de nivel 3

Metodologia de nivel I se aplică următoarelor categorii de clădiri cu pereți structurali din zidărie:

- clădiri din zidărie confinată, cu regularitate în plan și în elevație, cu planșee din beton armat monolit, având înălțime:

< P+2E în zone seismice cu $a_g = 0,20g$;

< P+4E în zone seismice cu $a_g < 0,15g$;

- clădiri din zidărie nearmată, cu regularitate în plan și în elevație, cu planșee din beton armat monolit, având înălțime:

< P+2E în zone seismice cu $a_g \sim 0,15g$;

< P+4E în zone seismice cu $a_g = 0,10g$.

Metodologia aleasă pentru clădirea în studiu este metodologia de nivel I. Condițiile care trebuie respectate sunt cele din tabelul B.I. din Indicativ P100-3/2008

7.2 Evaluarea calitativă detaliată pentru metodologia de nivel 1

7.2.1. Calitatea sistemului structural:

criterii de apreciere; eficiența conlucrării spațiale a elementelor structurii care depinde de natura și calitatea legăturilor între pereții de pe direcțiile ortogonale și a legăturilor între pereți și planșee. existența arilor de zidărie aproximativ egale pe cele două direcții;

criteriul orientativ pentru punctajul maxim: prevederile CR 6-2006. $p_1=6$

7.2.2. Calitatea zidăriei:

- criterii de apreciere: calitatea elementelor, omogenitatea țeserii, regularitatea rosturilor, gradul de umplere cu mortar, existența unor zone slăbite de șlițuri și/sau nișe, etc;

criteriul orientativ pentru punctajul maxim: calitatea materialelor și a execuției conform reglementărilor în vigoare. p2=5

7.2.3. Tipul planșeelor:

criterii de apreciere: rigiditatea planșeelor în plan orizontal și eficiența legăturilor cu pereții (capacitatea de a asigura compatibilitatea deformațiilor pereților structurali și de a împiedica răsturnarea pereților pentru forțe seismice perpendiculare pe plan);

criteriul orientativ pentru punctajul maxim: planșee complete din beton armat monolit la toate nivelurile, fără goluri care le slăbesc semnificativ rezistența și rigiditatea în plan orizontal. p3=5

7.2.4. Configurația în plan:

criterii de apreciere: compactitatea și simetria geometrică și structurală în plan, exprimate prin raportul între lungimile laturilor și prin dimensiunile retragerilor în plan, existența sau absența bowindow-urilor.

criteriul orientativ pentru punctajul maxim: prevederile P 100-1/2006 p4=6

7.2.5. Configurația în elevație:

criterii de apreciere: uniformitatea geometrică și structurală în elevație exprimate prin absența / existența retragerilor etajelor succesive, existența unor proeminente la ultimul nivel, discontinuități create de sporirea ariei golurilor din pereți la parter /la un nivel intermediar;

criteriul orientativ pentru punctajul maxim: prevederile P 100-1/2006= p5=5

7.2.6. Distanțe între pereți:

criterii de apreciere: distanțele între pereții structurali, pe fiecare dintre direcțiile principale ale clădirii;

criteriul orientativ pentru punctajul maxim: sistem structural cu pereți deși - (fagure)definit conform CR 6-2006. p6=5

7.2.7.Elemente care dau împingeri laterale:

criterii de apreciere: existența arcelor, bolților, cupolelor, șarpantelor, cu/tără elemente care preiau/limitează efectele împingerilor;

criteriul orientativ pentru punctajul maxim: lipsa elementelor care dau împingeri.p7=8

7.2.8. Tipul terenului de fundare și al fundațiilor:

criterii de apreciere: natura terenului de fundare (normal/difil), capacitatea fundațiilor de a prelua și transmite la teren încărcările verticale, eforturile provenite din tasări diferențiate și din acțiunea cutremurului;criteriul orientativ pentru punctajul maxim: teren normal de fundare, fundații continue din beton armat. p8=5

7.2.9. Interacțiuni posibile cu clădirile adiacente:

criterii de apreciere: existența/absența riscului de ciocnire cu clădirile alăturate (clădire izolată, clădire cu vecinătăți pe 1,2,3 laturi), înălțimile clădirilor vecine, existența riscului de cădere a unor componente ale clădirilor vecine;

criteriul orientativ pentru punctajul maxim: clădire alipită p9=5

7.2.10. Elemente nestructurale:

criterii de apreciere: existența unor elemente de zidărie majore (calcanе, frontoane, timpane), placaje grele, alte elemente decorative importante care prezintă risc de prăbușire:

criteriul orientativ pentru punctajul maxim: lipsa acestor elemente sau asigurarea stabilității lor conform prevederilor din P 100-1/2006. p10=5

7.2.11 Notarea se va face prin apreciere, cu următorul punctaj:

- criteriul este îndeplinit 10
- neîndeplinire minoră 8-9
- neîndeplinire moderată 5-7
- neîndeplinire majoră 0-4

Punctajul maxim total este 10x 10= 100 puncte.

Exemplu de notare pentru criteriul I:

- **clădire cu planșee de beton armat 10**
- clădire cu planșee de lemn și centuri de beton armat sau tiranți din oțel la toate nivelurile 8-10
- clădire cu planșee din lemn, fără centuri/tiranți, cu zidurile perpendiculare bine țesute 4-8

- clădire cu planșee din lemn, fără centuri tiranți. cu legături slabe. neșesute între ziduri 0-4

Valoarea efectivă a punctajului între limitele menționate, pentru fiecare criteriu, se stabilește de expertul tehnic în funcție de particularitățile clădirii respective.

Rezultatul analizei calitative detaliate în raport cu criteriile de alcătuire se cuantifică prin indicatorul $R1, R_i = P_i$

$R1 = P_i = 6+5+5+6+5+8+9+5+5+5 = \mathbf{R1=55 \%}$ unde P_i sunt punctele acordate fiecărui criteriu în funcție de amploarea și distribuția nivelului de avariere pe întreaga construcție, punctajul detaliat pentru diferitele categorii de avarii se va lua din tabelul D.3

Tabelul D. 3 Calculul indicatorului $R2$ pentru evaluare calitativă detaliată

Categorii avariilor	Elemente verticale (A_v)			Elemente orizontale (A_h)		
	Suprafața afectată			Suprafața afectată		
	<1/3	1/3*2/3	>2/3	<1/3	1/3*2/3	>2/3
Nesemnificative	70	70	70	30	30	30
Moderate	65	60	50	25	20	15
Grave	50	45	35	20	15	10
Foarte grave	30	25	15	15	10	5

NOTA A se vede la nota de la tabelul D.2,

(5) Indicatorul R_2 pentru evaluarea calitativă detaliată se calculează cu relația (D.1).

$$R_2 = 65 + 20 = 85$$

7.3 EVALUAREA FUNDATIILOR

Din proiectul fundației s-a constatat că este executată din zidărie de iar brută, având adâncimea de 240 cm față de cota terenului natural și lățimea de cca. 60 cm.

Conform studiului geotehnic zonal, terenul de fundare îl constituie stratul de argilă nisipoasă cenușie, plastic vârtosă, compactă. Presiunea convențională de calcul de baza este 300 kPa.

7.4. STABILIREA GRADULUI DE RISC SEISMIC

Evaluarea siguranței seismice și încadrarea în clasele de risc seismic se face pe baza a trei categorii de condiții ce fac obiectul investigațiilor și analizelor efectuate în cadrul evaluării. Condițiile sunt cuantificate prin trei indicatori după cum urmează: Indicatorul $R1$ reprezintă gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică. Indicatorul $R2$ ia valori pe baza punctajului atribuit fiecărei categorii de condiții de alcătuire, dat în lista specifică tipului de construcție analizat, din anexa corespunzătoare tipului de material structural utilizat.

Sunt stabilite patru intervale ale scorului realizat de construcția analizată, asociate celor patru clase de risc seismic, în limita unui punctaj maxim $R3 \max = 100$. corespunzător unei construcții care îndeplinește integral toate categoriile de condiții de alcătuire.

Cele patru intervale distincte ale valorilor $R1$ sunt date în tabelul următor:

Valori ale indicatorului $R1$ asociate claselor de risc seismic

Clasa de risc seismic				
I	II	III	IV	
Valori $R1$				
<30	31-60	I 61-90	91-100	

Indicatorul R_2 reprezintă gradul de afectare structurală.

Indicatorul $R2$ ia valori pe baza punctajului atribuit diferitelor categorii de degradări structurale și nestructurale, dat în lista specifică tipului de construcție analizat, din anexa corespunzătoare materialului structural analizat. Sunt stabilite patru intervale ale scorului

realizat de construcția analizată, asociate celor patru clase de risc seismic, în limita unui punctaj maxim $R2_{max}=100$, corespunzător unei construcții cu integritatea neafectată de degradări. Cele patru intervale distincte ale valorilor R: sunt date în tabelul următor:
Valori ale indicatorului R2 asociate claselor de risc seismic

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV
Valori R ₂			
<40	41-70	71-90	91-100

Indicatorul Rs: reprezintă gradul de asigurare structurală seismică, respectiv raportul între capacitatea și cerința structurală seismică.

Deoarece măsurile constructive obligatorii din normativele actuale nu sunt respectate în totalitate și clădirea are un regim de înălțime modest P+E cf. P100-3/2008 cap.1 art.1.1(5) pentru încadrarea în gradul de risc seismic se pot utiliza indicatorii R1 și R2 rezultați prin evaluarea calitativă.

Pe baza indicatorilor R1 și R2 clădirea se încadrează în clasa de risc seismic Rs II, în care intra construcțiile, care sub efectul cutremurului de proiectare pot prezenta degradări structurale importante, fără probabilitate de colaps a clădirii.

8. Tehnologii de execuție, soluțiile de demolare

În accepțiunea Legii nr.10/1995 art.19 postutilizarea construcțiilor cuprinde activitățile de dezafectare, demontare și demolare a construcțiilor, de recondiționare și re folosire a elementelor și produselor recuperabile, precum și reciclarea deșeurilor cu asigurarea protecției mediului potrivit legii.

Desființarea construcțiilor existente pe terenul studiat se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în "Normativ cadru provizoriu privind demolarea parțială sau totală a construcțiilor" indicativ NP 55-88 și "Ghid privind execuția lucrărilor de demolare a elementelor de construcții din beton și beton armat" indicativ GE 022-1997

Conform art.41 al HG 261/1994, demontarea și demolarea construcției cuprinde următoarele faze:

- dezechiparea construcției prin desfacerea și demontarea elementelor de instalații funcționale, de finisaj și de izolație;
- demontarea părților și elementelor de construcție;
- demolarea părților de construcție nedemontabile (zidării, structura de rezistență), inclusiv a fundațiilor construcție cu excepția celor adiacente halei Oțelărie.
- demontarea părților și elementelor de construcție și instalațiilor demontate, recuperarea componentelor și produselor re folosibile;
- transportul deșeurilor nefolosibile și nereciclabile în zonele destinate pentru utilizarea de materii prime brute sau reintegrarea în natură.

În art.42 și 43 ale aceleiași HG 261/1994 se dau măsuri precise privind recondiționarea, demolarea, reciclarea și re folosirea produselor și materialelor rezultate din demolarea construcțiilor.

După terminarea lucrărilor se vor evacua toate materialele rămase, se vor dezafecta terenurile și platformele de lucru ocupate de către constructor.

Se va întocmi de executant POE de demolare cu prevederea măsurilor NTS și PSI necesare evitării accidentelor și incidentelor

Demolarea construcțiilor se va face în trei etape succesive :

- 1) – organizarea santierului
- 2) – dezechiparea construcției
- 3) – demolarea propriu-zisă a acesteia.

Toate lucrările de demolare se vor face în soluția "bucată cu bucată", element cu element de sus în jos, nivel cu nivel începând cu acoperișul, fiind interzisă demolarea concomitentă pe două sau mai multe niveluri de pe aceeași verticală sau începerea

demolării de la baza construcției. Lucrările se vor realiza în ordine inversă de realizare a construcției existente. Materialele dezafectate vor fi evacuate zilnic.

Execuția lucrărilor se va face de către antreprenori specializați și autorizați pentru acest gen de lucrări. Organizarea de șantier va asigura în incintă, cât mai puțin pe domeniul public (printr-un acord între firma executantă și municipiul Reșița), fără a bloca, căile de acces

Pentru organizarea de șantier, va fi utilizată ca platformă de depozitare zona de incintă și se vor asigura următoarele :

- Căile de acces
- Unelte, scule, dispozitive, utilaje și mijloace necesare
- Sursele de energie
- Vestiare, apă potabilă, grup sanitar ecologic
- Grafice de execuție a lucrărilor
- Organizarea spațiilor necesare depozitării temporare a materialelor, inclusiv containere pentru colectarea selectivă a materialelor din construcții în vederea recuperării
- Măsuri specifice privind protecția și securitatea muncii, precum și de prevenire și stingere a incendiilor, decurgând din natura operațiilor și tehnologiilor de construcție, cuprinse în documentația de execuție a obiectivului
- Măsuri de protecția vecinătăților, transmise de vibrații și socuri termice, degajări mari de praf, asigurarea acceselor necesare.

Lucrările provizorii necesare organizării incintei, constau în delimitarea platformei pentru depozitarea materialelor, amplasarea container vestiar și a grupului sanitar ecologic. Materialele precum caramizile, materialele feroase, betoane se vor depozita temporar în incintă proprietății, în aer liber, fără măsuri deosebite de protecție. În acest sens se va organiza șantierul prin amplasarea unor obiective provizorii :

- Punct PSI în apropierea unei surse de apă.
- Platou depozitare materiale.
- Grup sanitar ecologic.

Lucrările necesare organizării de șantier se vor realiza cu respectarea Legii 265/2006 privind Protecția Mediului cu completările și modificările ulterioare și constau în realizarea împrejmuirii și accesului provizoriu, stabilirea zonei de amplasare a autovehiculelor și utilajelor utilizate, a containerelor pentru depozitarea deșeurilor din perioada lucrărilor de construcție și a containerelor pentru organizarea de șantier, respectiv a toaletelor ecologice.

Pentru demolarea totală, normativele prevăd următoarele procedee de demolare sau combinate ale acestora, executantul urmând să aleagă în funcție de dotare, procedeul preferat.

- A- Demolarea cu mijloace manuale.
- B- Demolarea cu utilaje și aparate mecanice.
- C- Demolare prin percuție.

9. Concluzii și recomandări

Lucrările de demolare a construcțiilor mai sus menționate se încadrează în etapa de post utilizare a acestora, face parte din sistemul calității în construcții, reglementat de Legea nr.10/95 art.18 și 19 și Regulamentul aprobat în HG nr. 766/97 cap.4

Executantul este obligat să respecte toate reglementările în vigoare, în special :

- N P 055 - 88 „ Normativ cadru privind demolarea totală sau parțială a construcțiilor ”
- NP 035-99 „ Normativ privind post utilizarea ansamblurilor, subansamblurilor și elementelor componente ale construcțiilor, intervenții la structuri.”
- Clădirea având o vechime parțial de 100 ani este în stare proastă ,după ce reparațiile capitale nu au fost executate , iar construcția a fost abandonată de peste 15 ani.
- Clasa de risc seismic : actuală RS II , (pericol de deteriorare la seismul de calcul) conform completărilor 71/N –1996 și a Normativului P100-3-2006.

- Clădirea are durata de exploatare conform Normativ P95-77 cod 10.2a de 80 ani , consumată , cu reparații capitale la 20 ani neefectuate , nu poate fi reabilitată la o clasă de risc seismic RS III sau IV cu costuri sub a celor de înlocuire , nu corespunde normativelor actuale și având clasa de risc seismic RS II este o clădire care , în această situație , trebuia înlocuită conform OG 20/1994 și Lege 223/2018 .
- Clădirea este independentă deci nu este pusa in pericol rezistenta si stabilitatea cladirilor invecinate , desființarea se avizează favorabil din punctul de vedere al cerinței de rezistență și stabilitate a construcțiilor învecinate .
- Nu se necesită analiza seismică cantitativă a clădirii cf. P100-3/2008 cap.1art.1.1(5) fiind o construcție supusă desființării

10. Specificatii

- Zona seismică a amplasamentului : municipiu Reșița cu $a_g = 0,15$ cf. Normativ P. 100 - 1 – 2013 ; - Perioada de colț $T_c = 0,7$;
- Categoria de importanță "C"
- Clasa de importanță III

intocmit
ing.WEISZ GAVRILĂ
expert tehnic atestat MLPAT
E 167 * A1, A2, A3, A11

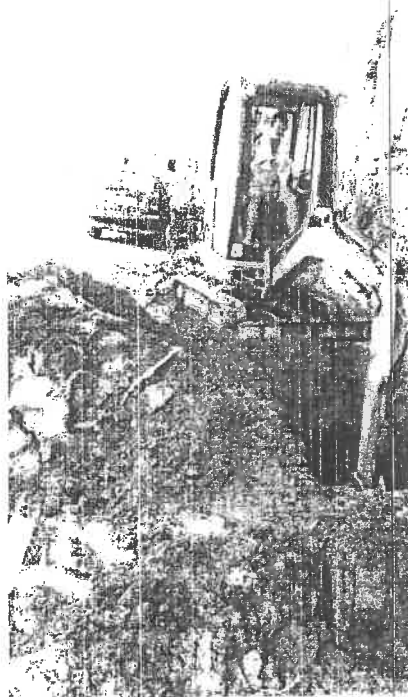
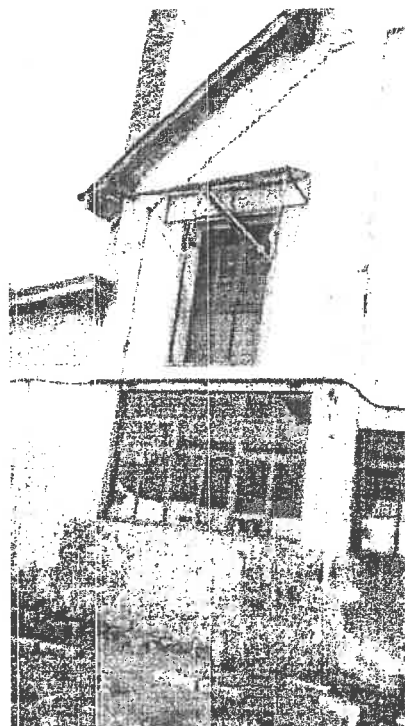
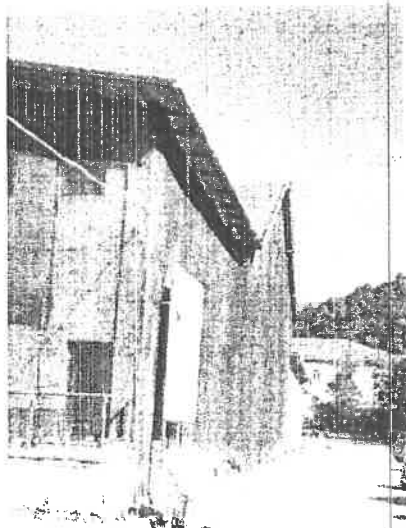


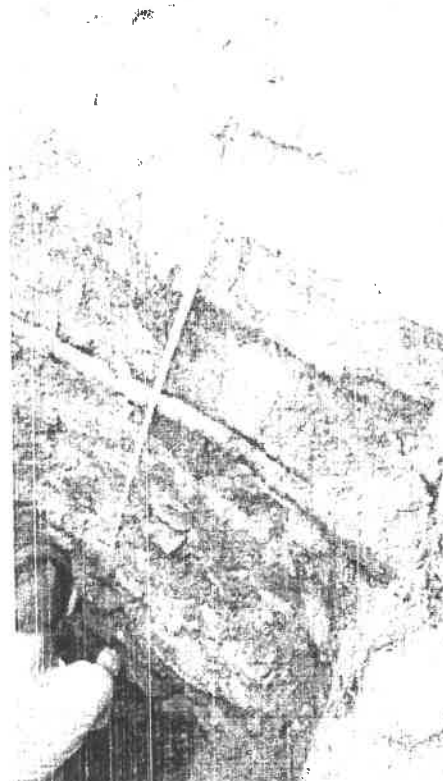
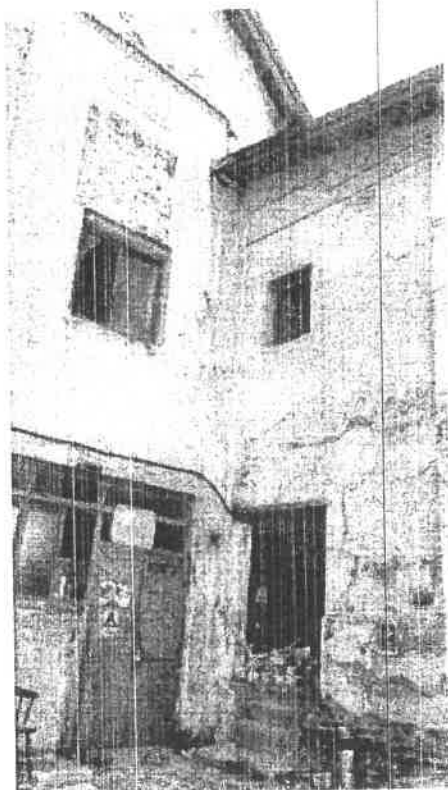
Expertiză preliminară , NU ESTE UTILIZABILĂ
pentru D.T.A.D. Documentație Tehnică Autorizație de Desființare

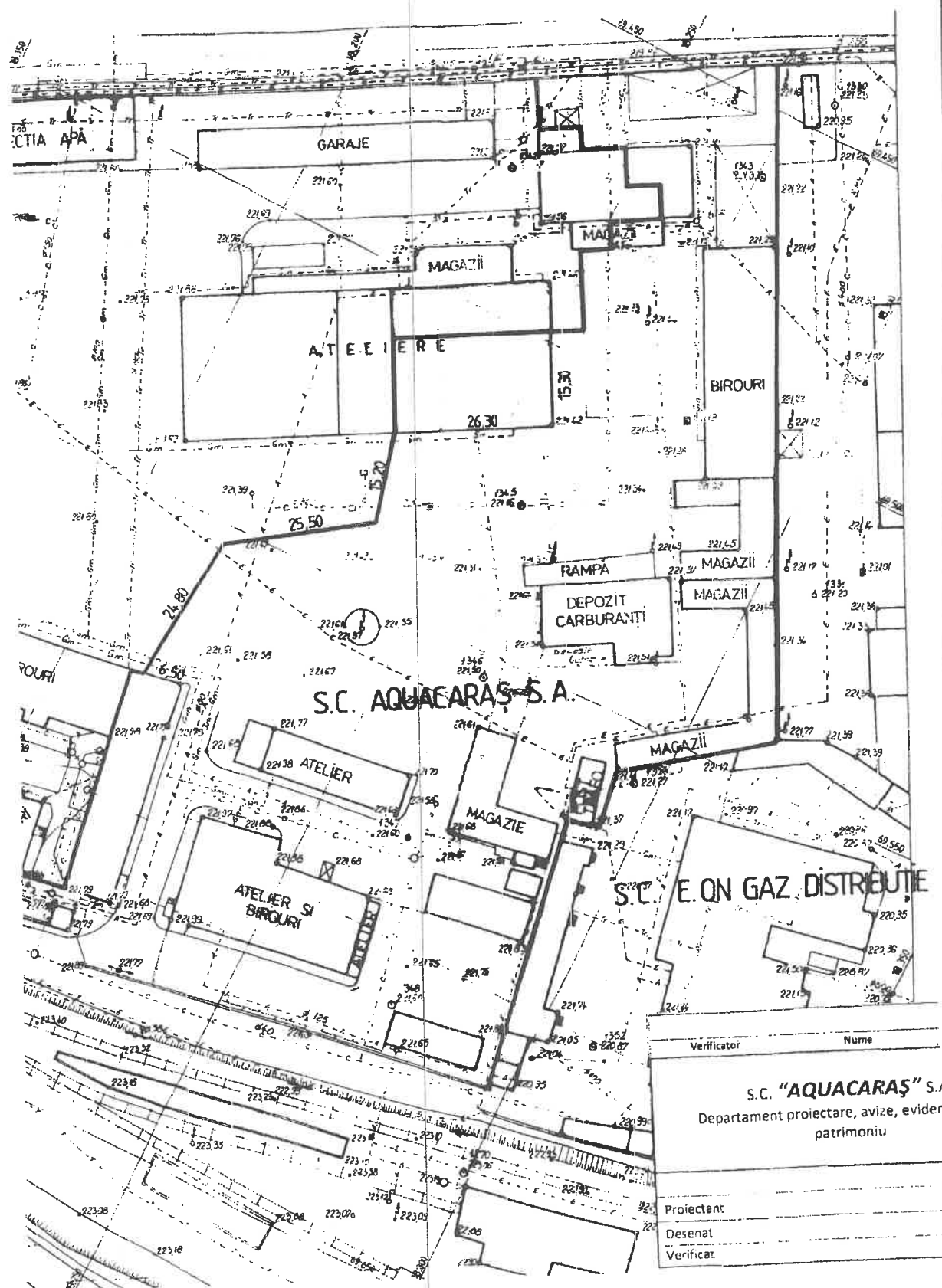
Notă

Expertiza se consultă cu proiectul de desființare suscitat : proiect TAIAMIS SRL, care cuprinde relevee , fotografii , plan situație , prescripții de executare și ordinea desființării.

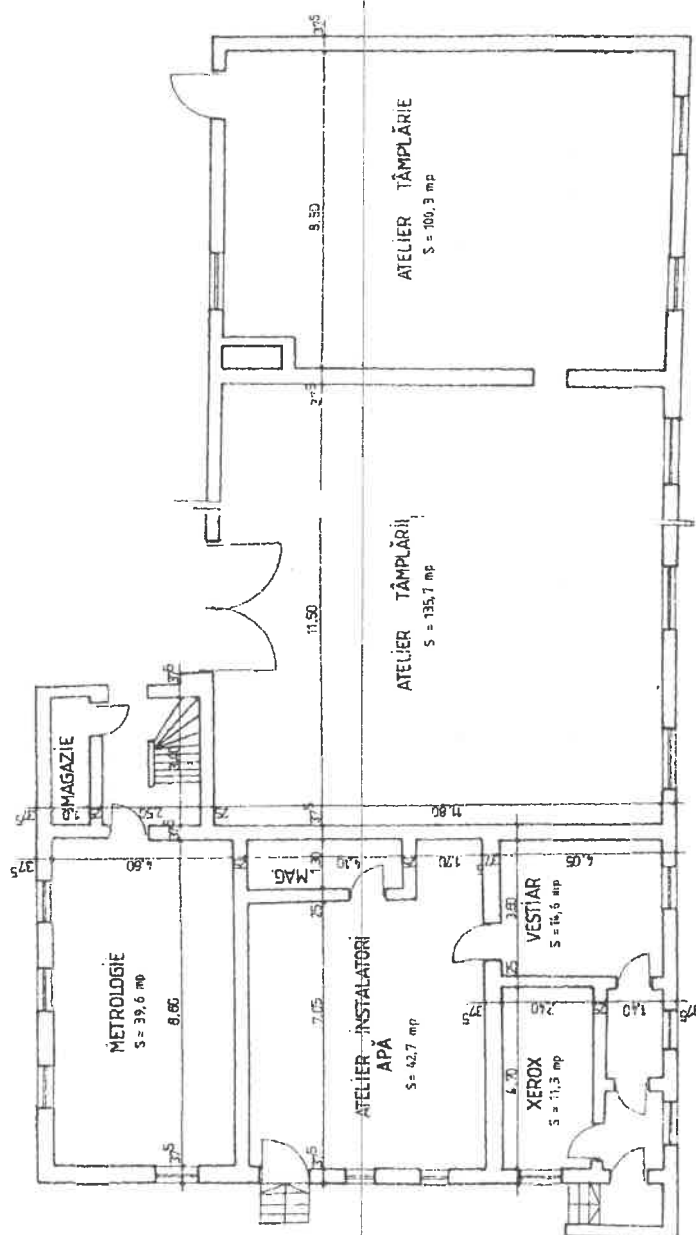
FOTOGRAFIILE CLĂDIRII 1- 8





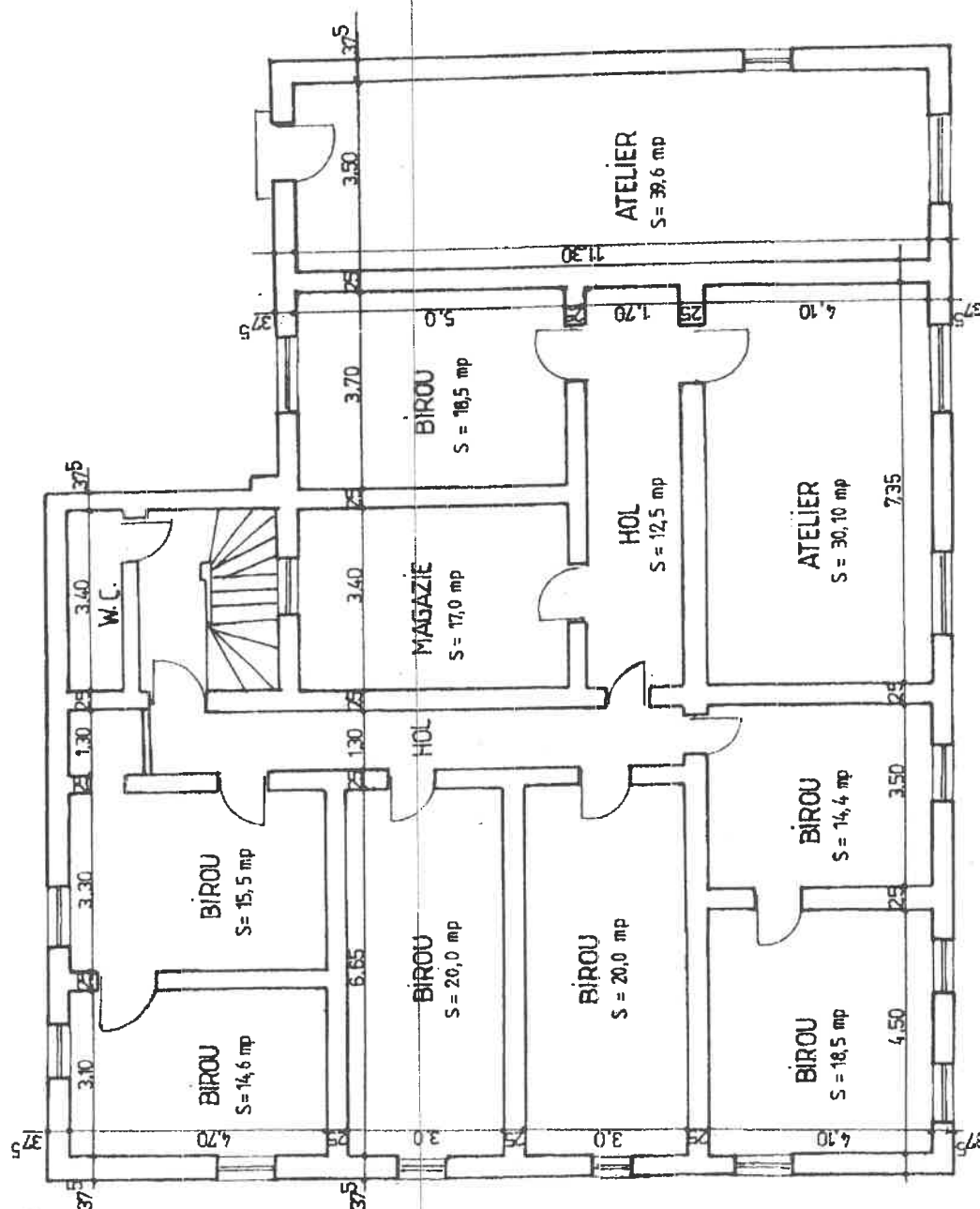


PLAN PARTER



S.C. AQUACARAȘ S.A. Reșita		Beed.	S. C. AQUACARAȘ S.A.
Birou tehnic proiectare		Desem.	Reșita
adr. Fintailor nr. 1		Lucrării	Documentație tehnică pentru obținerea licenței
Seal birou	Șef. Montarea 1.	Scara	SEDIU SECȚIA APA CA' PLAN PARTER
Proiectant	Ing. Maria M.		
Desenat	Tehn. Irimie T.		
Verificat	Ing. Zoltan I.		

Plan etaj



Aqua Caras - Atelier Registr. Fantanilor - Plan etaj

PRESEDINTE DE SEDINTA
BORZA ALEXANDRU



CONTRASEÑA A LA
SECRETARÍA GENERAL,
BENITO JUÁREZ CORNEJO

