

HOTĂRÂREA NR. 200
din 25.04.2023

privind aprobarea cumpărării imobilului construcție, în suprafață construită la sol de 20 mp, situată în Reșița, Bd. Republicii nr. 2, proprietatea privată a S.C. MARANK SPECIAL BIO 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. 28834/21.04.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 28835/21.04.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 29052/24.04.2023;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 59186/06.09.2022, 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. 2, proprietatea privată a S.C. MARANK SPECIAL BIO S.R.L.;

Văzând acordul S.C. MARANK SPECIAL BIO S.R.L. înregistrat sub nr. 71446/18.10.2022;

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. 59186/06.09.2022, 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. 2, proprietatea privată a S.C. MARANK SPECIAL BIO S.R.L, ce devine document oficial și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul autorizat Potocean Dorel Vasile, răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare.

Art. 2 – (1) Se aprobă cumpărarea construcției provizorii (chioșc), în suprafață construită la sol de 20 mp, situată administrativ în Municipiul Reșița, B-dul Republicii nr. 2, proprietatea privată a S.C. MARANK SPECIAL BIO S.R.L, la prețul de **7.662 euro**, conform Raportului de evaluare nr. 59186/06.09.2022, 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. 2, 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 hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

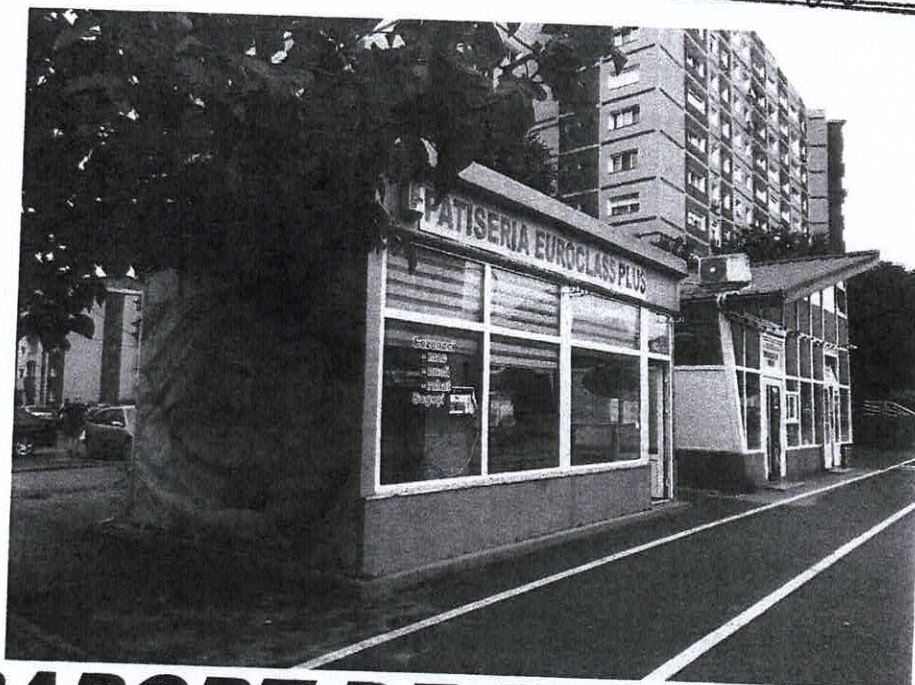
Art. 8 – Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului – Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- S.C. MARANK SPECIAL BIO S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Tom Lucian HURUIALA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Lucian Cornel BUCUR





RAPORT DE EVALUARE VALOAREA DE PIATA

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

Adresa:

Resita, B-dul Republicii zona Intim; CP 320026; II B

Suprafata teren:

teren concesionat

Suprafata construita:

20

Suprafata desfasurata:

20

Numar nivele:

P

An PIF:

2008

Data evaluarii:

02.09.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Solicitare prestari servicii:

58397/01.09.2022

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 02.09.2022 1 EUR= 4,8344 LEI

02.09.2022

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:					02.09.2022			
1			Spatiu comercial-chiosc metalic spatiu comercial Adresa: Resita, B-dul Republicii zona Intim; CP 320026; II	PRIMARIA RESITA asupra terenului, MARANK SPECIAL BIO SRL asupra constructiei	37.041	7.662		

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, determinată în cadrul raportului prin utilizarea următoarelor 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 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 utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele si nu exista nici o servitute.

Se presupune ca proprietatea evaluata este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile au fost considerate, in procesul evaluarii, ca fiind lipsite de sarcini.

Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a bunurilor evaluate.

Se presupune ca utilizarea terenului si dupa caz a constructiilor corespunde cu grantele proprietatii.



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Spatiu comercial-chiosc metalic
Suprafata desfasurata luata in calcul:	20 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii:	teren concesionat
Anul PIF:	2008
Utilizare:	spatiu comercial
Adresa:	Resita, B-dul Republicii zona Intim; CP 320026; II B
Document de proprietate (dupa caz):	Autorizatie de construire 134/13.06.2008
- pentru persoane juridice (suplimentar)	Evidenta imobilizarii corporale in exercitiul financiar la data evaluarii.
Proprietar actual:	IMARIA RESITA asupra terenului, MARANK SPECIAL BIO SRL asupra construct
CF / Numar cadastral:	
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport.	
Document de proprietate:	Autorizatie de construire 134/13.06.2008
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	
Relevuul bunului imobil (planuri, desene):	DA
In urma verificarii documentelor, de mai sus, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare de elaborare a raportului de valoare.	

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

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

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



Prezentarea locatiei:

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

Deasemenea in zona sunt situate un supermarket, un complex comercial Intim si in imediata apropiere filiale de banci si alte spatii comerciale.

Proprietatea imobiliara evaluata se afla in planul prim fata de bulevardul Republicii.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- spatiul comercial este utilizat ca atare de catre societatea care l-a construit.

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta datelor din actele si documentele puse la dispozitie de client (relevu, adresa, tip

amplasare, regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca bunurile corespund actelor prezentate si se poate trece la etapa urmatoare - evaluarea propriu zisa.

7 Etapa III: Evaluarea propriu zisa

In cazul prezentului activ, piata se defineste ca piata a proprietatilor comerciale de tip spatii comerciale, cu localizare geografica municipiul Resita, judetul Caras Severin. Similar altor zone ale tarii, judetul Caras Severin a fost afectat de schimbarile economice si a fost marcat de declinul economic. Pozitia geografica favorabila intre munte si drumurile principale de acces a facut ca o mare parte din noile investitii sa se orienteze spre 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 reconstrucie este prezentat in Anexa 4,

Crib=	92.603	LEI
Crin=	37.041	LEI
Vpcoast=	37.041	LEI
Vp cap=	36.089	LEI

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.

Vp= 37.041 LEI

8 Declaratia de conformitate:

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

Ing. Potocan Dorel

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu standardele internationale de evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si ca nu am nici un interes actual sau viitor fata de bunul evaluat.

sau altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfactia 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 (V_{pcost})

Proprietar :

PRIMARIA RESITA asupra terenului, MARANK SPECIAL BIO SRL asupra construcției

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita, B-dul Republicii zona Intim; CP 320026; 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	-	2008		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etale, 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		2,8	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		nu este cazul	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-		sarpanta metalica pe ferme metalice	
	- pereți exteriori	-		Panouri termoizolante tip "Rompan"	
	- acoperis	-		terasa	
	- învelitoare	-		table	
	- 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 s. a.	-		stare buna	
	- sisteme de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-		convectoare cu aer cald	
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare buna	
	- ascensoare	-		NU	
	- pentru hale poduri rulante, alte instalații de ridicat și transport echipamente sau materiale grele (caracteristici s.a.)	-		nu este cazul	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare 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			da	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			da	
	- fosă septică			nu	
				nu	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parări)				
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime				5
	• latime				4
	suprafata teren aferent				
	Alte facilitati				

ABORDAREA PRIN COST

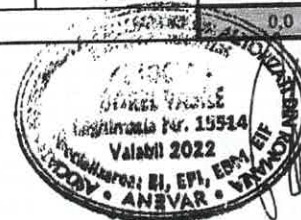
Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădiri comerciale - Chiosc metalic izolat, pag 126
2. Indici de actualizare aug.2021-aug.2022 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

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

Denumire obiectiv:	Spatiu Comercial	An construire	2008	Sc	S extindere
Adresă obiectiv:	Resita, B-dul Republicii zona Intim; CP	An extindere			
Loca Județ / Sector:	Resita	Caras Severin	Structura	mixta	
Data evaluării:	02.09.2022	Mediu de folosință	normal		
Suprafața construită	Sc (mp) = 20,0	Grad seismic loc.	VII		
Suprafața utilă	Su (mp) = 0,0	Regim înălțime	P		
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 20,0	Înălțime interioară (m)	3,25		

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. Corecție înălțime	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					0,997	0,965	
Infrastructură							
1				0,0	0,997	0,965	0,0
2				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							0,0
Suprastructură / Structură							
1	CHITBLGFT	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	20,0	183,0	3.660,0	0,997	0,965	3.521,3
2				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							3.521,3
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
Învelitori						
1			0,0	0,997	0,965	0,0
Total						0,0
Scara						
1			0,0	0,997	0,965	0,0
Total						0,0
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)						
1			0,0	0,997	0,965	0,0
Total						0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)						110.197,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)						5.509,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)						92.603,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)						4.630,2

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizică: 60,0% 2.778
efective, având în vedere modernizarile/extinderile aduse clădirii supuse evaluării"

Grupa construcții: 1 Clădiri
Subgrupa: 1.6 Construcții de locuințe și social-culturale
Cod clasificare: 1.6.1.a
Structura: metalică
Mediu de folosință: normal
Stare tehnică: bună
Vechime clădire de evaluat (ani) 14

Încadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.16)

	varsta (ani)	uzura (%)
minim	10	40%
maxim	15	65%

În conformitate cu Buletinul documentar editat de Corpul Expertilor Tehnici din România - P 135/2000-anexa 33

Grad uzura calculat (%) 60,0%

Depreciere funcțională: 0% 0
Depreciere totală: 2.778
Valoare absolută: 55.562

VALOAREA CLĂDIRII

lei/mp: 1.852
lei 37.041
EUR 7.662

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a vârstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei la Vef
clădire inițială	20,0	2008	14	14,00
extindere 1 -	0,0			
modernizare fatada -				
Total	20,0	Varsta efectivă		14,00



Anexa

Metoda capitalizării

Determinarea valorii de capitalizare (Vcap), utilizând venitul anual brut, aferent proprietății

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

Chup = chiria unitară lunară de piață fără TVA

Chirie ponderată

Au	18,00	mp
Ad	18,00	mp
Au inchiriabilă	18,00	mp
Aui luată în calcul	18,00	mp

$$Au \text{ inchiriabilă} = Au = Ad \times Cu$$

locuință individuală parter;
Cu = 0,63 apartament bloc
0,61 apartament în vilă de lux P+1
0,75 birouri în clădiri industriale
0,90 hală industrială ; depozit

Chiriile pentru spații similare, au fost obținute ca urmare a ofertei de vânzare și închiriere aparute pe www.imobiliare.ro, www.storia.ro, publicatii de specialitate, sau preluate din contracte de închiriere 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 unitară de oferta =	8,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzacție = max 1	Alegem t = 0,9	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1),	Alegem s = 0,9	
Chulb	6,48	EUR/mp.

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

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

Aui = aria utilă totală inchiriabilă a proprietății imobiliare

Chulb = chiria lunară unitară, brută

grad de ocupare	80%
Venit anual brut	Vabp = 1.120 EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

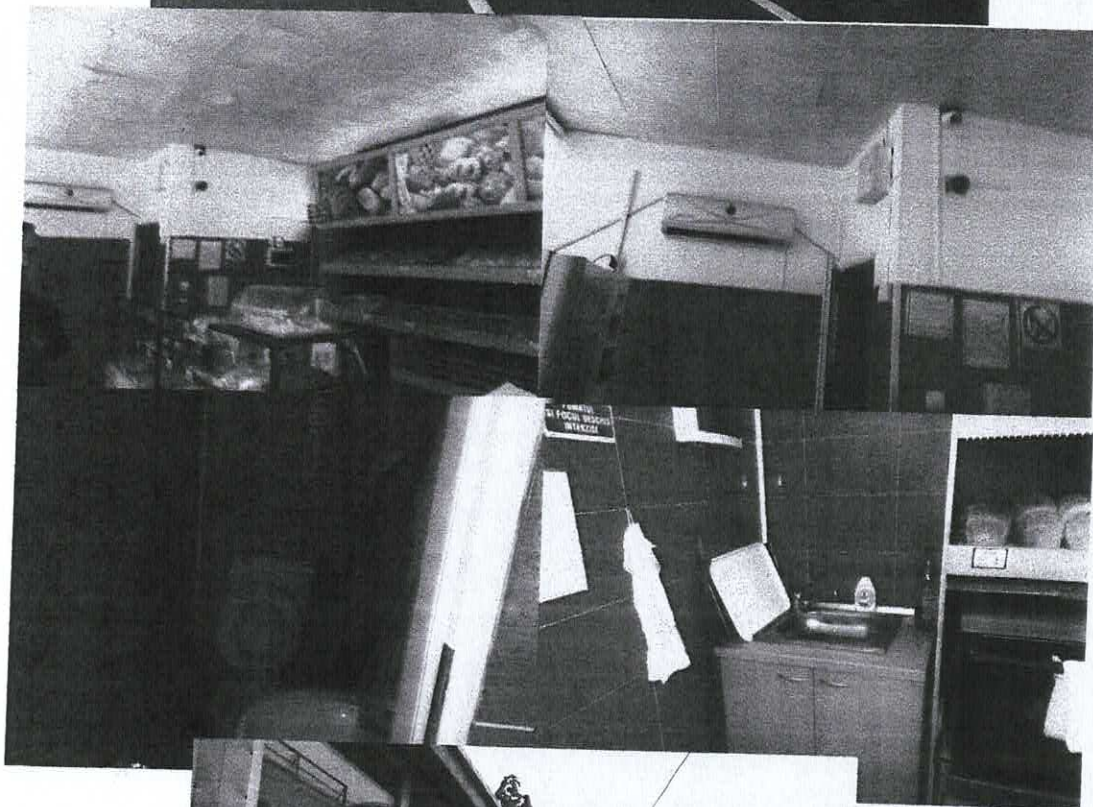
Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietății imobiliare
cb = rata de capitalizare, brută, pentru proprietăți, în procente

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										
<table border="1"> <tr> <td>Cb 1 =</td><td>0,21</td><td>conf. valorii chiriei minime de</td><td>6,00</td><td>EUR/mp</td></tr> <tr> <td>Cb 2 =</td><td>0,11</td><td>conf. valorii chiriei maxime de</td><td>12,00</td><td>EUR/mp</td></tr> </table> Chiria brută utilizată în calculul venitului anual brut este de 8,00 EUR/mp					Cb 1 =	0,21	conf. valorii chiriei minime de	6,00	EUR/mp	Cb 2 =	0,11	conf. valorii chiriei maxime de	12,00	EUR/mp
Cb 1 =	0,21	conf. valorii chiriei minime de	6,00	EUR/mp										
Cb 2 =	0,11	conf. valorii chiriei maxime de	12,00	EUR/mp										
Rata de capitalizare brută determinată			cb = 15 %	EUR										
Valoare de capitalizare			Vcap = 36.089 LEI	7.465										

NOTA : Valorile unitare de piață ale chiriilor nu conțin TVA.





5/25/22, 9:21 AM

Inchiriez spatiu comercial 33,0 mp • Resita, Caras-Severin - Publi24

Suprafata utila

33,0 m

Suprafata construita

33,0 m

Stadiul constructiei

Finalizat

Coridor

Interior

Descriere

Ocazie ..

amplasare imobil:

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

descriere imobil:

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

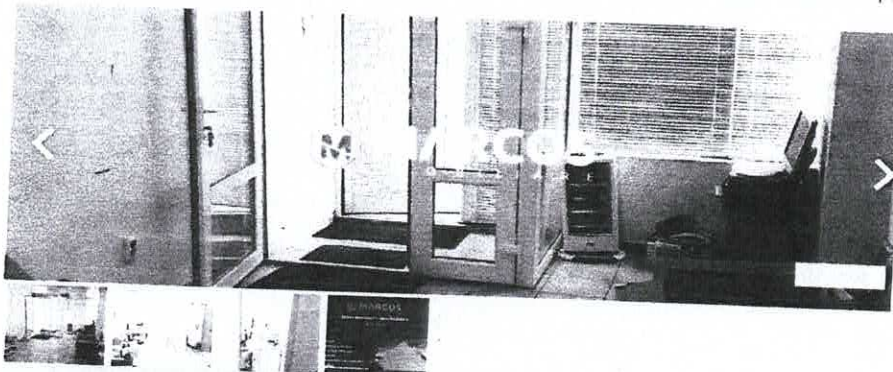
pret imobil: 350 eur neg

5/25/22, 9:32 AM

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

[← Înapoi la listă](#)

Spatiu Comercial de inchiriat > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Spat



Spatiu comercial Calea Timisorii, ID 838

Caras-Severin (judet), Resita

175 €

8 €/m²

Prezentare generala

Suprafata utila

21 m²

Suprafata construita

21 m²

Tip proprietate

cere informatii

Suprafata teren (m²)

cere informatii

Stare

cere informatii

Tip vanzator

agentie

Numar locuri de parcare

cere informatii

Anul constructiei

1980

Vizionare la distanta

cere informatii

5/25/22, 9:35 AM

Resita • Birouri - Spatii comerciale • OLX.ro

Mesaje/myaccount/answers/

Postat 30 aprilie 2022

Inchiriez spatiu comercial

250 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ (HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=237557190) C REACTUALIZEAZĂ (HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=237557190)

Firma Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 19 m²

(P) eToro: **Tranzacționează Bitcoin și altele**

DESCRIERE

Inchiriez spațiu comercial în suprafață de 19 mp pe Calea Caransebeșului nr 6A. Preț 250 euro + tva. Mai multe detalii la tel 07*****43.

Contul meu spatiu-comercial-106411&ref[0][action]=redirec[method]=index

exotice oferte imbatabi.

70% REDUCE

5/25/22, 9:24 AM

Inchiriez spatiu comercial 109,0 mp • Resita, Caras-Severin - Publi24

Suprafata utila
109,0 m
Suprafata construita
123,0 m
Clasa birouri
A
Coridor
Interior
Stare imobil
Modernizat

Descriere

Ocazie ..

amplasare imobil:

situat in zona buna, zona vizibila, usor accesibila auto, vad comercial, acces depozit auto, o zona cunoscuta, imediata apropiere de calea principala de rulare auto,

descriere imobil:

,centrala termica, termopane, gresie, faianta, suprafata construita fiind de 122.73 mp, acest spatiu se poate modela si renova si in functie de cerintele chirasului, si in functie de activitatea desfasurata acolo

pret imobil: 650 euro neg + garantie

info.: Andreas Crisimob 0743082410 / 0774091840

PRESEDINTE DE SEDINTA
HURUIA TOM LUCIAN



CONTRACTUAREA
SECRETAR GENERAL,
BUCUR ANDRU CORNEA