



HOTĂRÂREA NR. 212
din 16.04.2025

privind aprobarea cumpărării imobilului, reprezentând construcție-garaj, în suprafață de 22 mp, identificat în CF 35581 Reșița, nr. cad. 35581, situat administrativ în municipiul Reșița, Al. Narcisei, FN, proprietatea privată a numitului BANDA MIHAI

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 16.04.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 20843 din 11.03.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 20845 din 11.03.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Ținând seama de Avizul de legalitate nr. 31459/09.04.2025 al Direcției Juridice;

Văzând extrasul CF 35581 Reșița, nr. cad. 35581;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 94655/31.10.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile pentru terenul în suprafață de 22 mp, identificat în CF 35581 Reșița, nr. cad. 35581, situat administrativ în municipiul Reșița, Al. Narcisei, FN, proprietatea privată a numitului BANDA MIHAI;

Ținând cont de Contractul de concesiune nr. 2999/09.03.2010;

Având în vedere Autorizația de construire nr. 102/08.07.2016;

Văzând Procesul verbal de recepție parțială la terminarea lucrărilor din data de 09.11.2016;

Luând în considerare Acordul de vânzare al domnului Banda Mihai, înregistrat la Registratura Generală a municipiului Reșița sub nr. 98678/12.11.2024;

Având în vedere prevederile HCL nr. 144/2019 privind aprobarea Studiului de Fezabilitate pentru investiția „Bretea de legătură în Microraioul I cu extinderea acceselor spre B-dul Muncii și amenajarea parcarilor și spațiilor verzi”

Ținând seama de Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor Legii nr. 151 din 24 iulie 2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Luând în considerare prevederile art. 20 alin. 1 lit. e) din Legea nr. 273/2006 a finanțelor publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

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

Având în vedere art. 876 și următoarele din NCC;

În temeiul art. 129 alin. 2 lit. c, art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a, art. 197 alin. (1) și alin. (2), art. 199 alin. (1) și alin. (2), art. 243 alin. (1) lit. a) și art. 354 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 94655/31.10.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobilul:



construcție-garaj, identificat în CF 35581 Reșița, nr. Cad 35581, situat administrativ în municipiul Reșița, Al. Narcisei, FN, proprietatea privată a numitului BANDA MIHAI, ce devine document oficial și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul aurotizat Potocean Dorel Vasile, răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare;

Art. 2 – (1) Se aproba cumpărarea imobilului, reprezentând construcție-garaj, în suprafață de 22 mp, identificat în CF 35581 Reșița, nr. cad. 35581, situat administrativ în municipiul Reșița, Al. Narcisei, FN, proprietatea privată a numitului BANDA MIHAI, la prețul de **2.577 euro**, conform Raportului de evaluare nr. 94655/31.10.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

(2) – Consiliul Local al municipiului Reșița, aprobă stornarea facturilor, precum și accesoriilor calculate la aceste facturi emise în derularea Contractului de concesiune nr. 2999/09.03.2010, în cuantum total de 5.023,34 lei;

Art. 3 – Se împuternicește Primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, în vederea semnării contractului de cumpărare în formă autentică;

Art. 4 – În urma perfectării în formă autentică a transferului de proprietate prevăzut la art. 2, imobilul reprezentând construcție-garaj în suprafață de 22 mp, identificat în CF 35581 Reșița, nr. cad. 35581 situat administrativ în municipiul Reșița, Al. Narcisei, FN, dobândește regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, dată la care încetează Contractul de concesiune nr. 2999/09.03.2010;

Art. 5 – După efectuarea transferului dreptului de proprietate asupra acestui imobil: construcție-garaj, municipiul Reșița aprobă casarea lui, în vederea începerii operațiunilor de demolare și valorificare în condițiile legii, pentru eliberarea amplasamentului;

Art. 6 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Direcția Buget, Finante-Contabilitate, Resurse Umane, căreia îi revine obligația cuprinderii sumelor necesare în bugetul pe anul 2025;

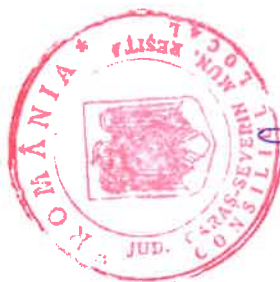
Art. 7– Cheltuielile ocazionate de semnarea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare ce revin municipiului Reșița, precum și costul achiziției acestui imobil, vor fi suportate din bugetul municipiului Reșița pe anul 2025.

Art. 8 - Prezenta hotarare intra în vigoare la data comunicării;

Art. 9 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Resita;
- Prefectului si Institutiei Prefectului – Judetul Caras-Severin;
- Directiei pentru Administrarea Domeniului Public si Privat;
- Directiei Buget, Finante- Contabilitate, Rersurse umane;
- Numitului BANDA MIHAI

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
PEIA LUCIA ELENA CARMEN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro

INTRARE NR. 94655
Ziua 31 Luna 10 Anul 2024



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip: **Garaj - constructie extratabulara nefinalizata**
Adresa: **Resita, aleea Narcisei, Resita, Jud Caras severin**
Carte Funciara: **CF 35581, Top35581**
Suprafata teren: **22**
Suprafata construita: **22**
Suprafata desfasurata: **22**
Numar nivele: **P**
An PIF: **2024**

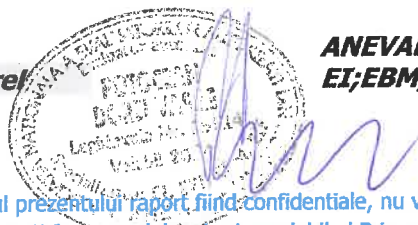
Luna si anul elaborarii: **30.10.2024**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii: **92610/25.10.2024**

Elaborator: **ANEVAR 15514**
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 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 Determinarea costului de reconstructie
- Anexa 5 Fotografiile bunului evaluat
- Anexa 6 Extras de Carte Funciara

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: 30.10.2024

1 EUR= 4.9747 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA Piata 1 Decembrie 1918 nr. 1A
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este: PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt		Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
		vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)			
						EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					30.10.2024				
1.				Garaj - constructie extratabulara nefinalizata boxa - garaj Adresa: Resita, aleea Narcisei, Resita , Jud Caras severin		2,577	12,818		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri									
1		Evaluare la data de:		Nu se cunoaste		intocmita de		Nu se cunoaste	
1.1									

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Standardelor Internationale de evaluare

Scopul evaluarii: Stabilirea valorii de piata ale imobilului in vederea compensarii intre proprietarul terenului si proprietarul constructiei

Baza de evaluare: Valoarea de piata, care reprezinta suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere, determinata in cadrul raportului prin

utilizarea urmatoarelor metode:

metodei comparatiei directe, 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:	Garaj - constructie extratabulara nefinalizata	
Suprafata desfasurata luata in calcul:	22	mp
Regim inaltime:	P	
Terenul aferent proprietatii :	22	mp
Anul PIF:	2024	
Utilizare:	boxa - garaj	
Adresa:	Resita, aleea Narcisei, Resita , Jud Caras severin	
Document de proprietate (dupa caz):	CF 35581 Resita	
Proprietar actual:	STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; constructie extratabulara nefinalizata	
CF / Numar cadastral:	CAD/Top. 35581	

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

Document de proprietate:	CF 35581 Resita	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad.	CAD/Top. 35581
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Relevu cadastral

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 intr-o zona al carei specific este de imobile rezidentiale.

Proprietatea imobiliara evaluata se afla in planul prim fata aleea Narcisei, strada asfaltata.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- garaj- boxe nefinalizate.

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 indeplinesc conditiile de a fi admise in garantie si se poate trece la etapa urmatoare - evaluarea propriu zisa.

7 Etapa III:**Evaluarea propriu zisa**

A. In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii / tranzactionarii in vederea vanzarii si/sau inchirierii din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net, o valoare de piata de comparatie si o valoare pe baza veniturilor obtinute prin inchiriere.

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate in Anexa nr.1, Anexa 2 si Anexa 3. Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 5,

Crib=	32,044	LEI
Crin=	12,818	LEI
Vpcost=	12,818	LEI

In opinia evaluatorului valoarea obtinuta prin metoda costurilor in acest caz este considerata ca valoare de piata considerand ca aceasta reflecta mai fidel conditiile fiecarui garaj in partesi nu este afectata de valoarea terenului.

Vpp= 12,818 LEI

**8 Declaratia de conformitate:**

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

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare, cu reglementarile procedurii de evaluare ale ANEVAR, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport.

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

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client sau de produsul evaluat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.



Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent

Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (V_{pcost})

Proprietar : STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; construcție extratabulară nefinalizată
 Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, aleea Narcisel, Resita , Jud Caras severin
 Numărul cadastral: CAD/Top. 35581
 Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 22 mp
 Construcțiile proprietății: Garaj - construcție extratabulară nefinalizată

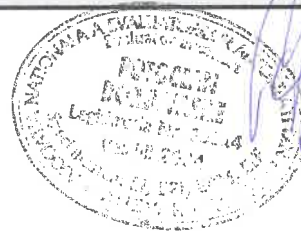
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	Garaj - construcție extratabulară nefinalizată	Garaj - construcție extratabulară nefinalizată	
	- utilizare	-	boxa - garaj	boxa - garaj	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	2024		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (C _{rb}), la data PIF	Lei	nu se cunoaște		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)				
	- arie construită (Ac)	m.p.	22		
	- arie desăvârșită (Ad)	m.p.	22		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton	
	-suprastructura	-		beton armat	
	- consolidări realizate	-			
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		2.1 m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		nu este cazul	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-			
	- pereți exteriori	-		BCA	
	- acoperiș	-			fara
	- învelișoare	-			fara
	- uși și ferestre exterioare	-			fara
	- tamplarie interioară	-			fara
	- pereți despărțitori	-		nu este cazul	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ s. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalații electrice de iluminat și forță	-			fara
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-			fara
	• pentru pardoseli;	-			
	- spații birouri;	-			
	- spații depozitare	-		beton simplu	
	• pentru pereți;	-			
	- spații birouri;	-			
	- spații depozitare	-			fara
	• uși și ferestre interioare;	-			fara
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură			stare buna	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			nu	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavaie, terase, platforme betonate, parcuri)				
	- împrejurimile ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime				
	• latime				
	suprafața teren aferent		22		
	Alte facilitati			fara	



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:		Statul Roman			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		Resita, aleea Narcisei, Resita , Jud Caras severin			
Numărul cadastral și al parcelei:		CAD/Top. 35581			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		22.00 [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 înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita Caras-Severin		
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentiala	II B	
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele	-		pavat cu asfalt, beton sau pavele	
	- pavat cu bolovani de rau				
	pavat cu balast				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulata	
	- 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				
- dezolant				
- civilizat			X	
- deosebit de favorabil				
7. Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):				
- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)				
- gaze				
- lichizi				
- solizi				
- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoai ș. a.)				
8. Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):				
- rutier (adiacent)			X	
- feroviar (până la 2 km față de stație)				
- 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 construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%	
10. Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):				
- construibil normal		X		
- construibil, fiind necesare lucrari 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 construibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+7.....12 etaje		
13. Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):				
- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice				
- localități cu mono-industrie mare				
- localități cu șomaj ridicat			X	
- 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				
Terenul are acces direct la strada și are o formă regulată. Distanța până la strada este mică. Terenul face parte dintr-o parcelă de 22 mp. și nu constituie obiectul prezentei evaluări.				



CARACT TEREN

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 - Anexe gospodărești-Garaj pag 55,56,57.
2. Indici de actualizare oct.2024-sept.2025 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

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

Denumire obiectiv:	Garaj - construcție extratabulară nefin.	An construire	2024		
Adresă obiectiv:	Resita, aleea Narcisei, Resita, Jud. Caraș-Severin	Subgrupa clădire			
Loca / Județ / Sector:	Resita	Caraș-Severin	Structura	Mixta	
Data evaluării:	30.10.2024		Mediu de folosință	normal	
Suprafața construită	Sc (mp) = 22.0		Grad seismic loc.	VII	
Suprafața utilă	Su (mp) =		Regim înălțime	P	
Suprafața desfașurată construită	Sdc (mp) = 22.0		Înălțime interioară	2.60	

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							
1				0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Suprastructură / Structură							
1	GARAJBCA7	22.0	1,733.3	38,132.6	1.000	1.000	38,132.6
2				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							38,132.6
Finisaj interior și exterior							
1	B1S			0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Finisaj interior și exterior							
1	IOFTERMO			0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Instalații electrice							
1	EILFT			0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Instalații sanitare							
1				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)		Nr. bucăți	(lei/ansamblu)				
1				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0



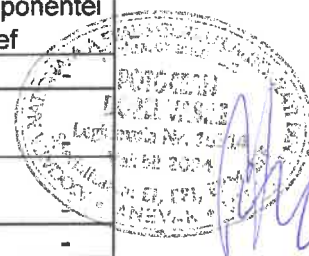
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Învelitori							
1	UMP2			0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Scara							
1				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)							
1				0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							38,132.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							1,733.3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							32,044.2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							1,456.6

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE				
Depreciere fizica:		0.0%		0
efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"				
Grupa constructii:	1	Cladiri		
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale		
Cod clasificare:	1.6.1.a	Garaje		
Structura:	mixta			
Mediu de folosinta:	normal			
Stare tehnica:	buna			
Vechime cladire de evaluat (ani)	0			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.7 - poz. 1				
		<u>varsta (ani)</u>	<u>uzura (%)</u>	
	minim	0	0%	
	maxim	0	0%	
Grad uzura calculat (%)		0.0%		
Depreciere functionala:		grad de realizare 40 %	60%	874
Depreciere totala:				874
VALOAREA CLADIRE			lei/mp	583
			EUR	2,577
			lei	12,818

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a vârstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei la Vef
clădire inițială	22.0	2024	0	
modernizare 1 -			2022	
modernizare 2 -	0.0			
Total	22.0	Varsta efectivă		-





PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DELA LUCIA ELENA CARMEN

[Handwritten signature]



CONTRASENINEAZĂ
SECRETAR GENERAL
RUCUR LUCIAN CORNEL

[Handwritten signature]