

HOTĂRÂREA NR. 164

DIN 06.04.2023

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a unor imobile , proprietate privată/publică, ce se află în coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică privind “Realizarea unei legături între nucleele urbane Govândari și Centru Civic din Municipiul Reșița”

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința de îndată din data de 06.04.2023;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița, nr. 24667/ 04.04.2023 și Raportul de specialitate comun al Direcției Buget Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane și al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 24670/ 04.04.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 25043/05.04.2023;

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local nr. 585/21.12.2022, privind aprobarea Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenție și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul “Realizarea unei legături între nucleele urbane Govândari și Centru Civic din Municipiul Reșița”, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Planul de situație pentru coridorul de expropriere privind “Realizarea unei legături între nucleele urbane Govândari și Centru Civic din Municipiul Reșița”, întocmit de PFA Albai Nelu;

În baza măsurărilor efectuate în teren și a planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor, realizate de PFA Albai Nelu, ce devin documente oficiale, sens în care aceasta răspunde în condițiile legii pentru corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acestea;

Luând în considerare că pe amplasamentul lucrării “Realizarea unei legături între nucleele urbane Govândari și Centru Civic din Municipiul Reșița”, au fost identificate mai multe imobile, reprezentând clădiri și terenuri, ce se suprapun pe locația unde urmează a fi realizat acest proiect;

Ținând cont de rapoartele de evaluare nr. 24389, nr. 24226, nr. 24383, nr. 24384, nr. 24385, nr. 24386, nr. 24387, și nr. 24388 din data de 03.04.2023, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, care răspunde în condițiile legii pentru exactitatea informațiilor și a datelor cuprinse în aceste rapoarte de evaluare, pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere al lucrării de construire “Realizarea unei legături între nucleele urbane Govândari și Centru Civic din Municipiul Reșița”;

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

Văzând prevederile HG nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

În temeiul Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, precum și al normelor de aplicare a Legii nr.255/2010;

Luând în considerare prevederile art. 44 alin (1) al Legii nr.273/2006, privind finanțele publice locale, actualizată, care precizează că documentațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral din bugetele locale, precum și a celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative;

În baza Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2) art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1), alin. (2) și alin. (4), art. 198 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 aprobă coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local privind “Realizarea unei legături între nucleele urbane Govândari și Centru Civic din Municipiul Reșița”, identificat conform Planului de situație întocmit în vederea emiterii deciziilor de expropriere, Anexa nr. 1 la prezenta Hotărâre;

Art. 2. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor reprezentând terenuri și construcții, proprietate privată a unor persoane fizice sau proprietate privată/publică a Statului Român, după caz, ce constituie coridorul de expropriere a amplasamentelor afectate de lucrarea de construire “Realizarea unei legături între nucleele urbane Govândari și Centru Civic din Municipiul Reșița”;

Art.3. Se aprobă lista cuprinzând proprietarii și titularii altor drepturi reale ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și valoarea despăgubirilor individuale conform Anexei nr. 2, la prezenta Hotărâre;

Art.4. Se însușesc Rapoartele de evaluare:

nr.24389/03.04.2023, pentru imobilul înscris în C.F.nr.45125 Reșița;
nr.24226/03.04.2023, pentru imobilul înscris în C.F.nr.39115 Reșița;
nr.24383/03.04.2023, pentru imobilul înscris în C.F.nr.44932 Reșița;
nr.24384/03.04.2023, pentru imobilul înscris în C.F.nr.45135 Reșița;
nr.24385/03.04.2023, pentru imobilul înscris în C.F.nr.32972 Reșița;
nr.24386/03.04.2023, pentru imobilul înscris în C.F.nr.33197 Reșița;
nr.24387/03.04.2023, pentru imobilul înscris în C.F.nr.40973 Reșița;
nr.24388/03.04.2023, pentru imobilul înscris în C.F.nr.31469 Reșița,

întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile care răspunde în condițiile legii pentru exactitatea informațiilor și a datelor cuprinse în aceste rapoarte de evaluare, pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere al lucrării „Realizarea unei legături între nucleele urbane Govândari și Centru Civic din Municipiul Reșița”, conform Anexei 3 la prezenta Hotărâre;

Art. 5. Se aprobă alocarea de la bugetul local al Municipiului Reșița pe anul 2023 a **sumei de 33.321 euro**, contravaloarea în lei se va calcula la cursul BNR de la data consemnării sumelor pe numele proprietarilor imobilelor expropriate, constituind valoarea despăgubirii ce se va acorda proprietarilor din Anexa nr. 2 la prezenta Hotărâre, pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere, conform planului de situație;

Art. 6. Se aprobă înscrierea, după perfectarea operațiunilor legale, în noi coli de carte funciară a imobilelor reprezentând coridorul de expropriere al investiției de construire, “Realizarea unei legături între nucleele urbane Govândari și Centru Civic din Municipiul Reșița” în proprietatea publică a Municipiului Reșița.

Art. 7. Se mandatează Primarul Municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, pentru emiterea Deciziei de expropriere;

Art. 8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează -Direcția Buget Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane și Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 9. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 10.- Hotărârea se comunică;

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefetului Județul Caraș-Severin;



- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Direcției Urbanism;
- Proprietarilor afectați, prin grija Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Se publică în M.O. și pe site-ul Municipiului Reșița;
- Se afișează la avizier.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOM LUCIAN HURUIALĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR**

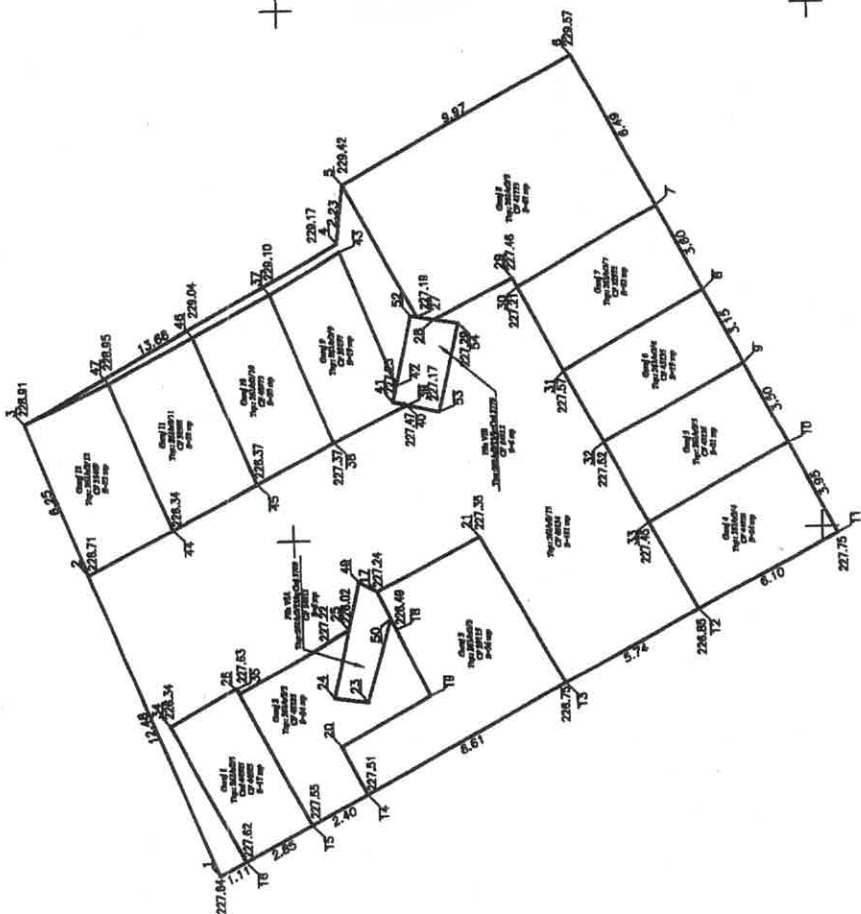
256320

425980

425980

425980

5260



Prezentul document recepționat este valabil însoțit de PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 260 / 2023

Digitally signed
by Silviu-Victor
Dorobantu
Date: 2023.03.30
12:20:54 +03'00'

NELU ALBAI, SN-ALBAI, G-NELU,
SEVERIN, C-RO
NELU ALBAI, SN-ALBAI, G-NELU,
SEVERIN, C-RO
E-mail: nelu@severin.ro
TEL: +40746 890 890
FAX: +40746 890 890
WWW: www.severin.ro

Denumire proiect:

PLAN TOPOGRAPHIC

RECEPTE TEHNICA EXPRIERE PENTRU "Realizarea unei legături între
nucleee urbane Govândari si Centru Civic din Municipiul Reșița"

ADRESA: Resita, Str. G. A. Petculescu

PLANSA: 1 DIN 1

Nr. CF: 34511, 34512, 44585, 45125, 39115, 44932, 45126, 45135, 32972, 41773, 33197, 40973, 38566, 31469, 45134

Beneficiario:
Primaria Mun. RESITA

PRESEBANTE DE JENNA,
TOM LUCIAN HUEBIAZA

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
1.11.1944, General Bucur



Sistém de proiectie în plan: stereografic 1970

Sistem de proiectie cote: stereografic 1970

LISTA

Cuprinzând imobile proprietate privată, ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică, privind “Realizarea unei legături între nucleele urbane Govândari și Centru Civic din Municipiul Reșița”, cu proprietarii și titularii altor drepturi reale și suma individuală aferentă despăgubirilor

Nr. crt.	Numele și prenumele proprietarului	Nr. top/ cadastral	Nr. CF	Amplasament	Suprafața din acte (mp)		Suprafața afectată (mp)		Suprafața rămasă neexpropriată (mp)		Valoarea despăgubirii Euro
					Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții	
1.	Statul Român asupra terenului Mun. Reșița asupra construcției Statul Român	261/c/2/1	44585	G.A.Petculescu	17	-	17	-	0	-	0
2.	Plavache Ștefan și Plavache Viorica Maricica	261/c/2/2	45125	G.A.Petculescu	24	-	24	-	0	-	0
3.	Neamțu Ion	261/c/2/3	39115	G.A.Petculescu	38	38	38	38	0	0	9.111
4.	Statul Român	261/c/2/4	44932	G.A.Petculescu	24	-	24	-	0	-	0
5.	Pham-Huy Vien-Pavel	261/c/2/4	44932	G.A.Petculescu	-	24	-	24	-	0	3.832
6	Statul Român	261/c/2/5	45126	G.A.Petculescu	21	21	21	21	0	0	0
7.	Satul Român	261/c/2/6	45135	G.A.Petculescu	19	-	19	-	0	-	0
8.	Roșu Manuela Viorica	261/c/2/6	45135	G.A.Petculescu	-	19	-	19	-	0	3077
9.	Satul Român	261/c/2/7	32972	G.A.Petculescu	22	-	22	-	0	-	0
10.	Sîrbu Maria și Sîrbu Lucian	261/c/2/7	32972	G.A.Petculescu	-	22	-	22	-	0	3.502
11.	Satul Român	261/c/2/8	41773	G.A.Petculescu	63	63	63	63	0	0	0
12.	Satul Român	261/c/2/9	33197	G.A.Petculescu	19	-	19	-	0	-	0
13.	Gaspar Mircea și Gaspar Elisabeta	261/c/2/9	33197	G.A.Petculescu	-	19	-	19	-	0	3.055
14.	Satul Român	261/c/2/10	40973	G.A.Petculescu	21	-	21	-	0	-	0
15.	Copil Carmen	261/c/2/10	40973	G.A.Petculescu	-	21	-	21	-	0	3.296
16.	Satul Român	261/c/2/11	38566	G.A.Petculescu	22	22	22	22	0	0	0
17.	Satul Român	261/c/2/12	31469	G.A.Petculescu	22	-	22	-	0	-	0
18.	Fulgeanu Gabriela Julieta	261/c/2/12	31469	G.A.Petculescu	-	22	-	22	-	0	3.587
19.	Satul Român	261/c/2/13	45134	G.A.Petculescu	181	-	181	-	0	-	0

14.	Municipiul Reșița	3769	34511	G.A.Petculescu	6	6	6	6	0	0	0
15.	Municipiul Reșița	3770	34612	G.A.Petculescu	6	6	6	6	0	0	0
TOTAL											33.321 euro

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Inspector
Bîrsanu Adela

[Signature]

Director Executiv
Asofroniei Uzun Maria

[Signature]

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOM LUCIAN TEURUIALĂ

[Signature]



CONTRASEMNAREA,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN TEURUIALĂ



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip: **Garaj (2)**

Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A

Carte Funciara:

CF 45125, Top261/c/2/2

Suprafata teren:

23,88

Suprafata construita:

23,88

Suprafata desfasurata:

23,88

Numar nivele:

P

An PIF:

1996

Luna si anul elaborarii:

31.03.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

23732/31.03.2023

Elaborator:

ing. Potocean Dorel



ANEVAR 15514

EI;EBM;EPI;EIF

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, 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 Determinarea costului de reconstructie
- Anexa 5 Fotografii 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:
Cursul valutar la data 31.03.2023

31.03.2023

1 EUR= 4,9491 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

Piata 1 Decembrie 1918 nr. 1A

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

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:				31.03.2023					
1			Garaj (2) boxa - garaj Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A		3.861	19.107			
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri									
1	Evaluare la data de:		Nu se cunoaste		Intocmita de		Nu se cunoaste		
1,1									

3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadru 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(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinată în cadrul raportului prin utilizarea următoarelor metode:

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 medii inconjuratoare 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 (2)
Suprafata desfasurata luata in calcul:	23,88 mp
Regim inaltime:	p
Terenul aferent proprietatii :	23,88 mp
Anul PIF:	1996
Utilizare:	boxa - garaj
Adresa:	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 45125 Resita
Proprietar actual:	STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; PLAVACHE STEFAN si sotia PAVALACHE VIORICA MARICICA bun comun asupra constructiei Garaj
CF / Numar cadastral:	Top. 261/c/2/2

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

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 45125 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad, Top. 261/c/2/2
Releveul 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: Insectia 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 de strada G.A.Petculescu, strada asfaltata.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- garaj- boxe.

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 (releveu, 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**

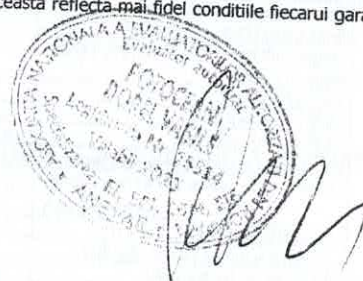
A. In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii / tranzactionarii in vederea vanzarii si/sau inchirieri din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net, o valoare de piata de comparatie si o valoare pe baza veniturilor obtinute prin inchiriere.

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=	25.544	LEI
Crin=	19.107	LEI
Vpcost=	19.107	LEI
Vpcomp=	18.206	LEI

Am analizat valorile obtinute prin metoda costului de inlocuire, si metoda comparatilor de piata. 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= 19.107 LEI

**8 Declaratia de conformitate:**

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

15514, inginer.

ing. Potocean Dorinel

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 (Vp_{cost})

Proprietar : STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; PLAVACHE STEFAN și soția PAVALACHE VIORICA

Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A

Numărul cadastral: Top. 261/c/2/2

23,88 mp

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

Garaj (2)

Construcțiile proprietății:

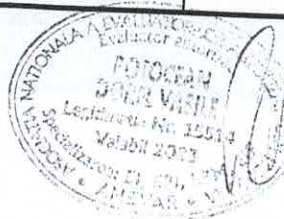
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1. Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):					
	- denumire	-	Garaj (2)	Garaj (2)	
	- utilizare	-	boxa - garaj	boxa - garaj	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1996		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	Lei	nu se cunoaște		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)	m.p.	23,88		
	- arie construită (Ac)	m.p.	23,88		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.			
2. Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):					
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundații continue de beton	
	-suprastructura	-		mixta	
	- consolidări realizate	-		nu	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		2,1 m	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		nu este cazul	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-			
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)	-			
	- pereți exteriori	-		Caramida	
	- acoperiș	-		terasa	
	- învelitoare	-		tabla	
	- uși și ferestre exterioare	-		metal cu geam simplu	
	- 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 ș. 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	-		nu este cazul	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-			fara
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-			
	• pentru pardoseli;	-			
	- spații birouri;	-		beton simplu	
	- spații depozitare	-			
	• pentru pereți;	-			fara
	- spații birouri;	-			fara
	- spații depozitare	-			
	• uși și ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		stare satisfactoare	
3. Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):					
	• apa			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			da	
	• electricitate			nu	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică				
4. Amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri):					
	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)				
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime				
	• latime				
	suprafața teren aferent		23,88		
	Alte facilități			fara	

Anexa 2 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: Teren intravilan

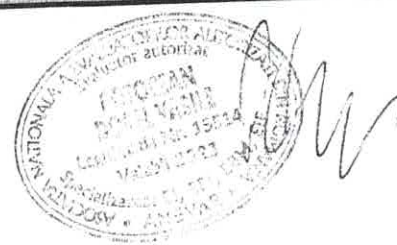
Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia

Proprietar: **Statul Roman**
 Amplasamentul proprietății/Adresa: **Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A**
 Numărul cadastral și al parcelei: **TOP 587/a/41/b-Resita Montana**
 Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): **23,88 [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 C	
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 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)			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			X
	- civilizat			
	- 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.)			
	- 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)			
	- 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):			
	- 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+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare			X
	- 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;			
	- prestări servicii;			
	- 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 181 mp. și nu constituie obiectul prezentei evaluări.			



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 aug.2022-Iul.2023 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

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

Denumire obiectiv:	Garaj (2)	An construire	1996
Adresă obiectiv:	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud	Subgrupa clădire	
Loca / Județ / Sector:	Resita	Caras-Severin	Structura
Data evaluării:	31.03.2023	Mediu de folosință	Mixta
Suprafața construită	Sc (mp) = 23,9	Grad seismic loc.	VII
Suprafața utilă	Su (mp) =	Regim înălțime	P
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 23,9	Înălțime interioară (m)	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
Infrastructură							
					1,000	1,000	
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	23,9	966,1	23.070,5	1,000	1,000	23.070,5
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							23.070,5
Finisaj interior și exterior							
1	B1S	23,9	138,2	3.300,2	1,000	1,000	3.300,2
Total							3.300,2
Finisaj interior și exterior							
1	IOFTERMO	23,9	134,3	3.207,1	1,000	1,000	3.207,1
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							3.207,1
Instalații electrice							
1	EILFT	1,0	83,1	83,1	1,000	1,000	83,1
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							83,1
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
Învelișuri						
1	UMP2	1,0	736,2	736,2	1,000	1,000
2				0,0	1,000	1,000
Total						736,2
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
						30.397,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)						1.272,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)						25.543,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)						1.069,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)						

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			25,2%	270
Depreciere fizica:				
efective, având în vedere modernizarile/extinderile aduse clădirii 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 clădire de evaluat (ani)	26			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.7 - poz. 1)				
	varsta (ani)	uzura (%)		
	minim 25	24%		
	maxim 30	30%		
Grad uzura calculat (%)			25,2%	0
Depreciere functională:			0%	270
Depreciere totală:				800
VALOAREA CLADIRE			lei/mp	3.863
			EUR	19.107
			lei	

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
clădire initială	23,9	1996	26	26,00
modernizare 1 -			2022	-
modernizare 2 -	0,0			-
Total	23,9		Varsta efectiva	26,00

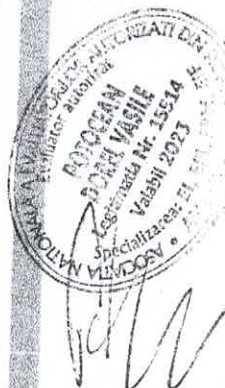


ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE

Proprietate de evaluat		C1	C2	C3
Pret oferta		6500	6600	12500
Pret oferta corectat				
Suprafata teren		6.500	6.985	12.500
Suprafata desfasurata	1			
Suprafata construita	23,88			
Regim de inaltime	23,88			
POT	P			
Supraf. teren cu acelasi POT ca a propr. de evaluat	23,880			
Diferenta de teren		30,000		
Valoare unitara teren (EUR/mp)		0,00		
Corectie la acelasi POT	50	-1,00		
Valoare corectata		50		
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	-50		
	corectie oferta	6.450		
		215		
			200	
				543
Tip de corectie				
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl.3			
Corectie				
Dotare cu alte inst.				
Corectie	fara			
Incalzire				
Corectii	0			
Finisaje				
Corectie	Normal			
An punere in functiune				
Corectie	1965			
Alte facilitati				
	fara			
Total corectii +				
Total corectii -				
Total corectii 0				
Total corectii + -				
Valoare unitara comp.offerta				
Valoare comp.offerta				
		200 x	23,88	4.764
				0,8
Tinad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de cca.				
Vcomp=Vcomp. Oferta x t				
NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate tinandu-se cont de:				
Valorile comparabilelor utilizate nu contin TVA.				
Vpc= 3.811 EUR, respectiv				
18.206 LEI				
vechimea ofertelor , localizare.				

COMPARATIE CALC

Confidential



Stampa de descarcare



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAȘ-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Reșița

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 45125 Reșița

Nr. cerere 43510
Ziua 20
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
100120190697



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 6420 Reșița Româ

Adresa: Loc. Reșița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 261/c/2/2	24	Teren de 23,88 mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 261/c/2/2	Loc. Reșița, Jud. Caraș-Severin	Garaj

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
456 / 03/07/1963		
Decret nr. 866, din 01/01/1962 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, expropriere, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
14120 / 03/11/2006		
Contract De Vanzare-Cumpărare nr. 2326, din 02/11/2006 emis de NP Barbalata Lidia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Convenție cota actuala 1/1 1) PLAVACHE STEFAN, si sotia 2) PLAVACHE VIORICA MARICICA, bun comun	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 45125 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 261/c/2/2	24	Teren de 23,88 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	24	-	-	261/c/2/2	

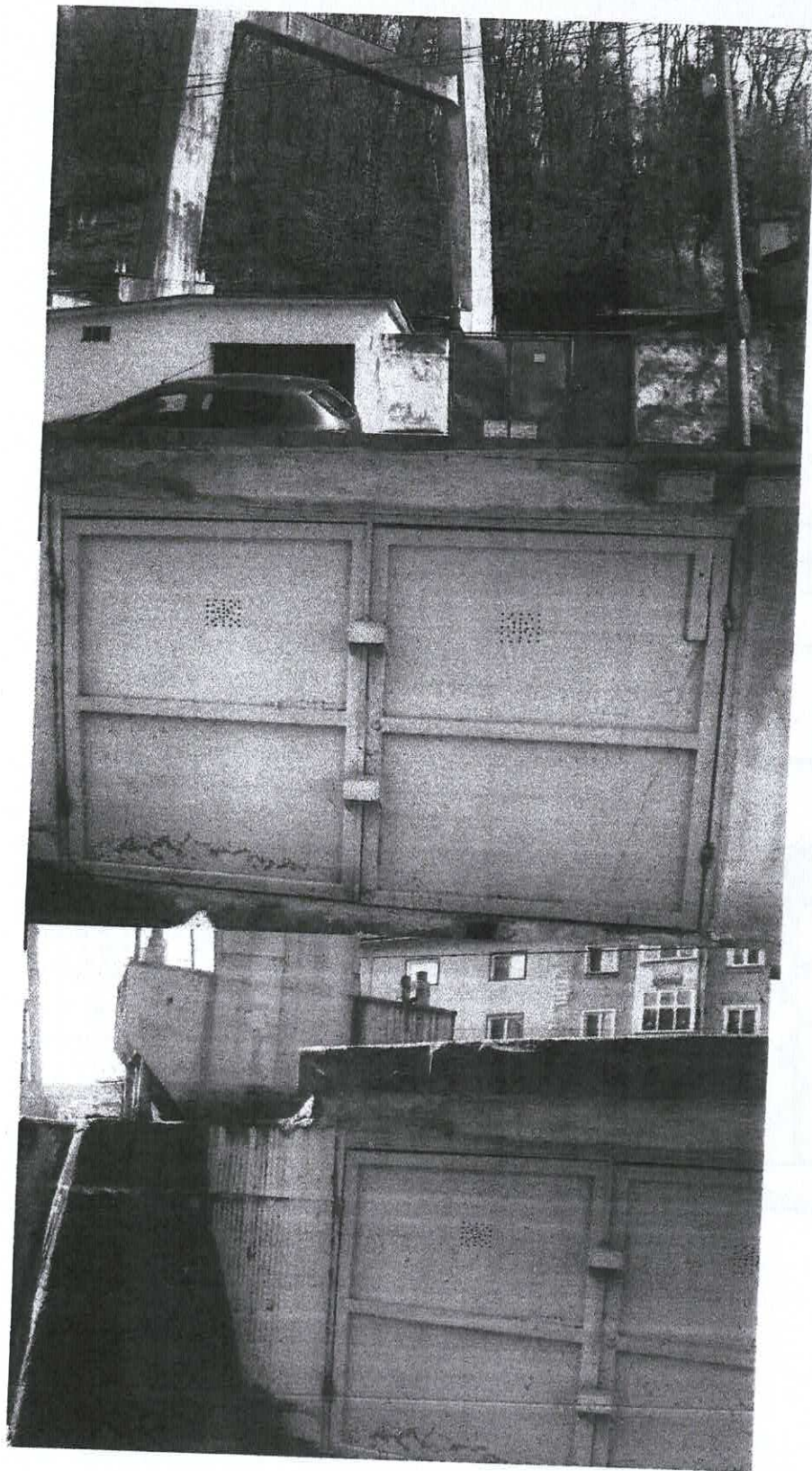
Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 261/c/2/2	construcții anexa	-	Cu acte	Garaj

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

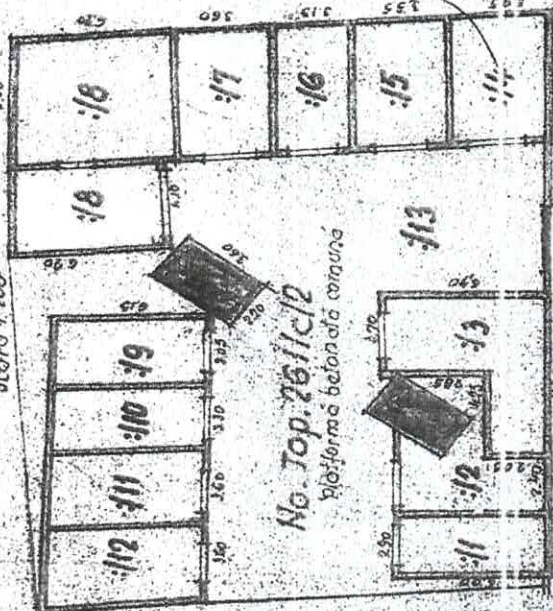
Data și ora generării,
20/10/2022, 12:28

PÂNDELA VĂDRARIU
SOFICIA CONELA
Referent



1. Plan de dezmembrare

Scara 1:200



No. Top. 26/11/12
Plafond betonata curata

Strada G.A. Petculescu

4. Legenda:

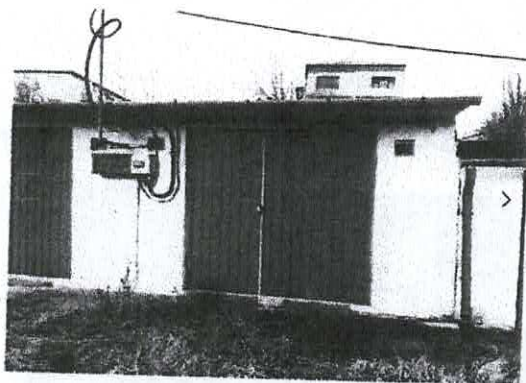
- 1. Ziduri din caramida
- 2. Garamul in curtea
- 3. Patisa metalica
- 4. Fundatie si pilari furniculatori

3. Dezmembrarea imobilului in parti de

No. sc. et. CF	No. Top	Supraf. in mp	Localitatea	Caracterul imobilului	Destinatie
1. 26/11	26/11/11	17.40		Garaj	Garaj
2. 26/11	26/11/2	23.00		Garaj	Garaj
3. 26/11	26/11/3	37.72		Garaj	Garaj
4. 26/11	26/11/4	23.70		Garaj	Garaj
5. 26/11	26/11/5	21.30		Garaj	Garaj
6. 26/11	26/11/6	18.90		Garaj	Garaj
7. 26/11	26/11/7	21.60		Garaj	Garaj
8. 26/11	26/11/8	62.02		Garaj	Garaj
9. 26/11	26/11/9	18.76		Garaj	Garaj
10. 26/11	26/11/10	22.29		Garaj	Garaj
11. 26/11	26/11/11	22.14		Garaj	Garaj
12. 26/11	26/11/12	22.44		Garaj	Garaj
13. 26/11	26/11/13	193.55		Plafond betonata	Plafond betonata
	Total	504.00			

2. Situatiile actuale a imobilului in C.F.

No. sc. et. CF	No. Top	Supraf. in mp	Localitatea	Caracterul imobilului	Destinatie
1. 26/11	26/11/1	504		Garaj	Garaj
2. 26/11	26/11/2	504		Garaj	Garaj
3. 26/11	26/11/3	504		Garaj	Garaj
4. 26/11	26/11/4	504		Garaj	Garaj
5. 26/11	26/11/5	504		Garaj	Garaj
6. 26/11	26/11/6	504		Garaj	Garaj
7. 26/11	26/11/7	504		Garaj	Garaj
8. 26/11	26/11/8	504		Garaj	Garaj
9. 26/11	26/11/9	504		Garaj	Garaj
10. 26/11	26/11/10	504		Garaj	Garaj
11. 26/11	26/11/11	504		Garaj	Garaj
12. 26/11	26/11/12	504		Garaj	Garaj
13. 26/11	26/11/13	504		Garaj	Garaj
14. 26/11	26/11/14	504		Garaj	Garaj
15. 26/11	26/11/15	504		Garaj	Garaj
16. 26/11	26/11/16	504		Garaj	Garaj
17. 26/11	26/11/17	504		Garaj	Garaj
18. 26/11	26/11/18	504		Garaj	Garaj
19. 26/11	26/11/19	504		Garaj	Garaj
20. 26/11	26/11/20	504		Garaj	Garaj
21. 26/11	26/11/21	504		Garaj	Garaj
22. 26/11	26/11/22	504		Garaj	Garaj
23. 26/11	26/11/23	504		Garaj	Garaj
24. 26/11	26/11/24	504		Garaj	Garaj
25. 26/11	26/11/25	504		Garaj	Garaj
26. 26/11	26/11/26	504		Garaj	Garaj
27. 26/11	26/11/27	504		Garaj	Garaj
28. 26/11	26/11/28	504		Garaj	Garaj
29. 26/11	26/11/29	504		Garaj	Garaj
30. 26/11	26/11/30	504		Garaj	Garaj
31. 26/11	26/11/31	504		Garaj	Garaj
32. 26/11	26/11/32	504		Garaj	Garaj
33. 26/11	26/11/33	504		Garaj	Garaj
34. 26/11	26/11/34	504		Garaj	Garaj
35. 26/11	26/11/35	504		Garaj	Garaj
36. 26/11	26/11/36	504		Garaj	Garaj
37. 26/11	26/11/37	504		Garaj	Garaj
38. 26/11	26/11/38	504		Garaj	Garaj
39. 26/11	26/11/39	504		Garaj	Garaj
40. 26/11	26/11/40	504		Garaj	Garaj
41. 26/11	26/11/41	504		Garaj	Garaj
42. 26/11	26/11/42	504		Garaj	Garaj
43. 26/11	26/11/43	504		Garaj	Garaj
44. 26/11	26/11/44	504		Garaj	Garaj
45. 26/11	26/11/45	504		Garaj	Garaj
46. 26/11	26/11/46	504		Garaj	Garaj
47. 26/11	26/11/47	504		Garaj	Garaj
48. 26/11	26/11/48	504		Garaj	Garaj
49. 26/11	26/11/49	504		Garaj	Garaj
50. 26/11	26/11/50	504		Garaj	Garaj
51. 26/11	26/11/51	504		Garaj	Garaj
52. 26/11	26/11/52	504		Garaj	Garaj
53. 26/11	26/11/53	504		Garaj	Garaj
54. 26/11	26/11/54	504		Garaj	Garaj
55. 26/11	26/11/55	504		Garaj	Garaj
56. 26/11	26/11/56	504		Garaj	Garaj
57. 26/11	26/11/57	504		Garaj	Garaj
58. 26/11	26/11/58	504		Garaj	Garaj
59. 26/11	26/11/59	504		Garaj	Garaj
60. 26/11	26/11/60	504		Garaj	Garaj
61. 26/11	26/11/61	504		Garaj	Garaj
62. 26/11	26/11/62	504		Garaj	Garaj
63. 26/11	26/11/63	504		Garaj	Garaj
64. 26/11	26/11/64	504		Garaj	Garaj
65. 26/11	26/11/65	504		Garaj	Garaj
66. 26/11	26/11/66	504		Garaj	Garaj
67. 26/11	26/11/67	504		Garaj	Garaj
68. 26/11	26/11/68	504		Garaj	Garaj
69. 26/11	26/11/69	504		Garaj	Garaj
70. 26/11	26/11/70	504		Garaj	Garaj
71. 26/11	26/11/71	504		Garaj	Garaj
72. 26/11	26/11/72	504		Garaj	Garaj
73. 26/11	26/11/73	504		Garaj	Garaj
74. 26/11	26/11/74	504		Garaj	Garaj
75. 26/11	26/11/75	504		Garaj	Garaj
76. 26/11	26/11/76	504		Garaj	Garaj
77. 26/11	26/11/77	504		Garaj	Garaj
78. 26/11	26/11/78	504		Garaj	Garaj
79. 26/11	26/11/79	504		Garaj	Garaj
80. 26/11	26/11/80	504		Garaj	Garaj
81. 26/11	26/11/81	504		Garaj	Garaj
82. 26/11	26/11/82	504		Garaj	Garaj
83. 26/11	26/11/83	504		Garaj	Garaj
84. 26/11	26/11/84	504		Garaj	Garaj
85. 26/11	26/11/85	504		Garaj	Garaj
86. 26/11	26/11/86	504		Garaj	Garaj
87. 26/11	26/11/87	504		Garaj	Garaj
88. 26/11	26/11/88	504		Garaj	Garaj
89. 26/11	26/11/89	504		Garaj	Garaj
90. 26/11	26/11/90	504		Garaj	Garaj
91. 26/11	26/11/91	504		Garaj	Garaj
92. 26/11	26/11/92	504		Garaj	Garaj
93. 26/11	26/11/93	504		Garaj	Garaj
94. 26/11	26/11/94	504		Garaj	Garaj
95. 26/11	26/11/95	504		Garaj	Garaj
96. 26/11	26/11/96	504		Garaj	Garaj
97. 26/11	26/11/97	504		Garaj	Garaj
98. 26/11	26/11/98	504		Garaj	Garaj
99. 26/11	26/11/99	504		Garaj	Garaj
100. 26/11	26/11/100	504		Garaj	Garaj



PRIVAT

Fla

Re: Olt din Ianuarie 2016

Activ pe 27 martie 2023

[/oferte/user/kw/7/]

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Ma multu anunturi ale acestui vânzător
[/oferte/user/kw/7/]

LOCALIZARE

Resita,
Județul Severin

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un
vânzător privat.

Aară mai multe

Postat 06 martie 2023.

Vând Garaj Tip NOU - Govândari
6 500 € Pretul e negociabil

PROMOTIEZARE (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/AD-
ID=249569047885+ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZARE (/PURCHASE/REFRESH/PRI-
ID=249569047885+ADPAGE_PROMOTE)

Pentru a face Tip: Garaj Pretabil pentru: Autoturism

Mesajul /myaccount/answers/

[https://www.olt.ro/observatori/search]

[https://www.olt.ro/cont/?ref=0]params
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olt.ro%2Fdz2
tău
garaj-tip-nou-govandari-IDgTaj8.html&ref=1
faction=redirector&ref=0[method=index]

36: https://www.olt.ro/oferte/vand-garaj-tip-nou-govandari-IDgTaj8.html

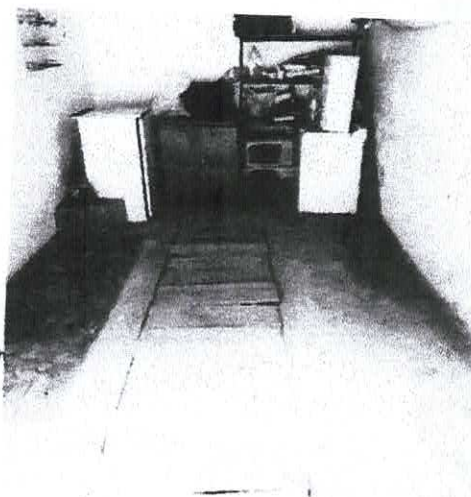
catii

Suprafata utila
30,0 m

Descriere

Vand garaj 10345 euro/inch

Vezi detalii pe



Chir 1200 / an
Vandare 6985 €

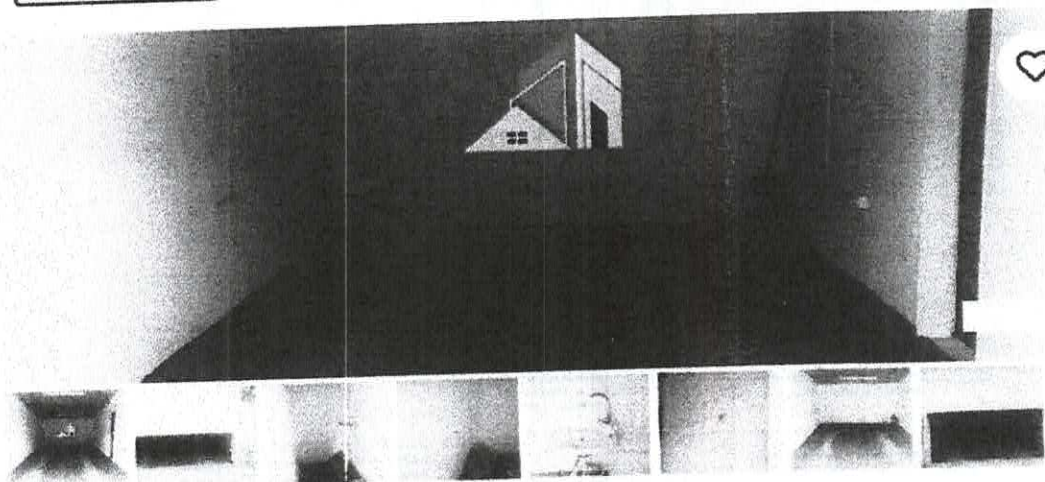
FA OFERTA

Acest site utilizeaza cookie-uri

Afisare

[← Înapoi la listă](#)

[Apartament de vanzare](#) > [Caras-Severin](#) > [Resita \(comuna\)](#) > [Resita](#) > [Vând G.](#)



Vând Garaj zona lunca

Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet)

12 500 €

551 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 368 RON /luna
Avans: 9.281 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață construită

22,7 m²

Suprafață utilă

22,70 m²

Numărul de camere

1

Stare

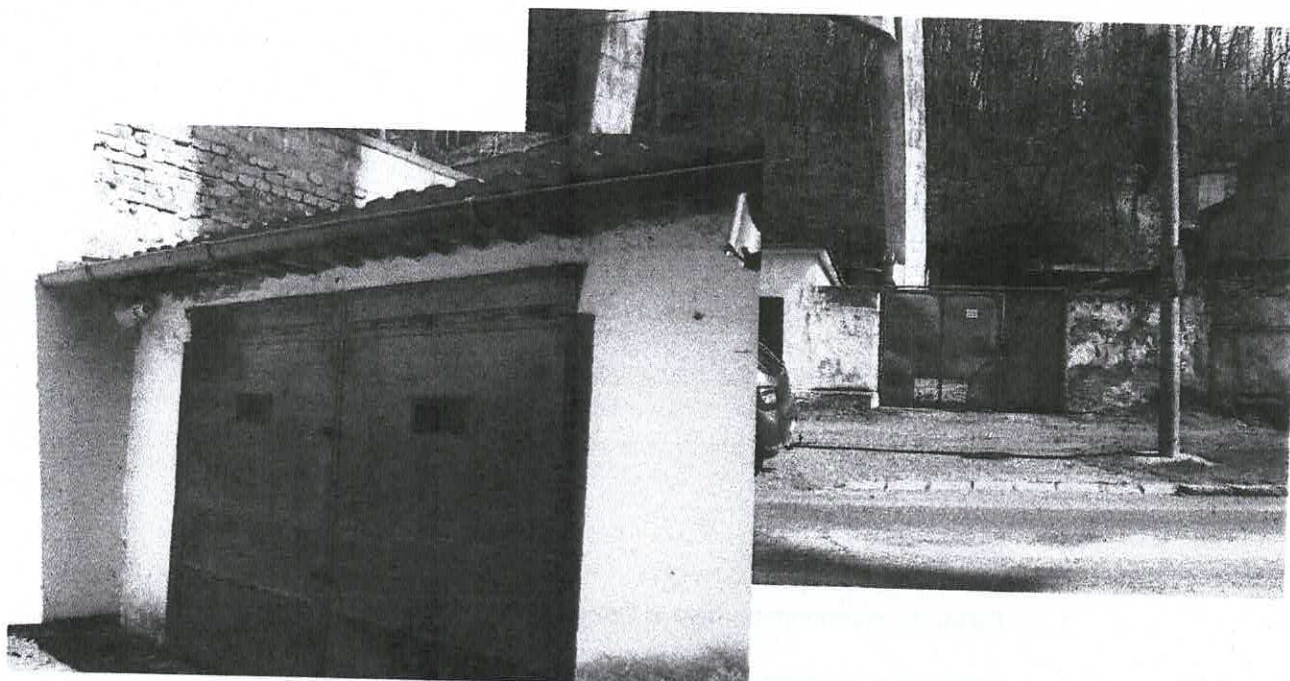
utilizat

Etaj

[Cere informații](#)

<https://www.storia.ro/oferta/vnd-garaj-zona-lunca-IDwoEG.html>

TRARE NR. 24 226
03 Luna 04 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip: **Garaj (3)**

Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A
CF 39115 Top. 261/c/2/3

Carte Funciara:

Suprafata teren:

Suprafata construita:

Suprafata desfasurata:

Numar nivele:

An PIF:

38

38

38

P

1996

Luna si anul elaborarii:

31.03.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

23958/31.03.2023

Elaborator:
ing. Potocean Dorel

ANEVAR 15514
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:
Cursul valutar la data 31.03.2023

31.03.2023

1.2 Client:

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

1 EUR = 4,9491 LEI

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

Plata 1 Decembrie 1918 nr. 1A

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este:.

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Rezumatul evaluării:								
Nr crt	Scopul evaluării		Obiectul evaluării		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)		Din care valoarea teren	
					EUR	LEI	EUR	LEI
A. Rezumatul evaluării actuale, la data de:					31.03.2023			
1			Garaj (3) boxa - garaj Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A		9.111	45.091	3.029	14.991
B. Istoria evaluării acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:	Nu se cunoaste		intocmita de	Nu se cunoaste			
1.1								
C. Concluzii								

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(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:

metodei comparabilei 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 mediu 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 granitele 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 granitele proprietatii.

5 Etapa I: verificarea documentelor
Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

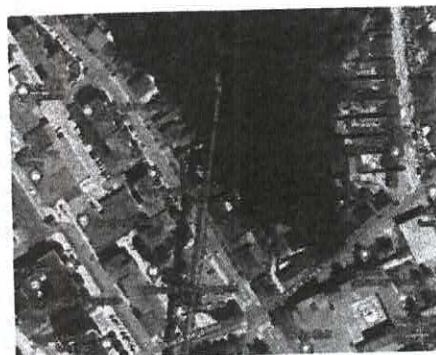
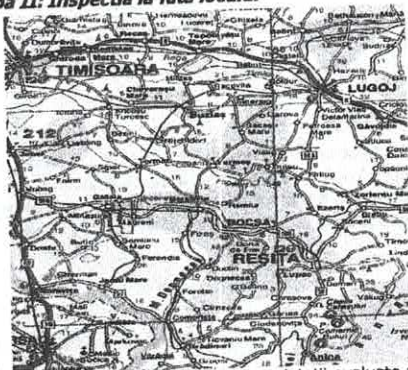
Bunul propus:	Garaj (3)
Suprafata desfasurata luata in calcul:	38 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii :	38 mp
Anul PIF:	1996
Utilizare:	boxa - garaj
Adresa:	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 31469 Resita
Proprietar actual:	STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; FULGEANU GABRIELA-JULIETA asupra constructiei Garaj
CF / Numar cadastral:	Top. 261/c/2/12

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

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 31469 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad, Top. 261/c/2/12
Relevuul 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 de strada G.A.Petculescu, strada asfaltata.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- garaj- boxe.

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.

[Handwritten signature and official stamp]

7 Etapa III:**Evaluarea propriu zisa**

A. In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii / tranzactionarii in vederea vanzarii si/sau inchirieri 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=	40.240	LEI
C teren=	14.991	LEI
Crin=	30.100	LEI
Vpcost=Crin+Cteran		
Vpcost=	45.091	LEI
Vpcomp=	44.197	LEI

Am analizat valorile obtinute prin metoda costului de inlocuire, si metoda comparatilor de piata. 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 parte la care s-a adaugat valoarea terenului.

Vpp= 45.091 LEI

8 Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul 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 (Vpccost)

Proprietar :

STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; FULGEANU GABRIELA-JULIETA asupra construcției Garaj

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A

Numărul cadastral:

Top. 261/c/2/12

38 mp

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

Garaj (3)

Construcțiile proprietății:

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 (3)	Garaj (3)	
	- utilizare	-	boxa - garaj	boxa - garaj	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1996		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	Lei	nu se cunoaște		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)				
	- arie construită (Ac)	m.p.	38		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	38		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundații continue de beton	
	-suprastructura	-		mixta	
	- consolidări realizate	-			
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		2,1 m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-		nu este cazul	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)	-			
	- pereți exteriori	-		Caramida	
	- acoperis	-		terasa	
	- învelitoare	-		tabla	
	- uși și ferestre exterioare	-		metal cu geam simplu	
	- 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 ș. 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;	-		beton simplu	
	- spații depozitare	-			
	• pentru pereți;	-			
	- spații birouri;	-			fara
	- spații depozitare	-			fara
	• uși și ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		stare satisfactoare	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavae, terase, platforme betonate, parcuri)				
	- împrejurii ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime				
	• latime			38	
	suprafața teren aferent			fara	
	Alte facilitati				

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, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A
 Numărul cadastral și al parcelei: TOP 587/a/41/b-Resita Montana
 Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 38,00 [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)
- zona de amplasare în cadrul localității

Municipiul Resita
 Caras-Severin
 Rezidentiala

II C

2. Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:

- distanța la rețelele de apă (pentru E)
- distanța la rețelele de canal
- distanța la rețeaua de gaze
- distanța la rețeaua de electricitate (pentru T)
- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)
- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)

m.
 m.
 m.
 m.
 m.
 m.

adiacenta
 adiacenta
 adiacenta
 adiacenta
 >500
 adiacenta

3. Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):

- pavat cu asfalt, beton sau pavele
- pavat cu bolovani de rau
- pavat cu balast

pavat cu
 asfalt, beton sau
 pavele

4. Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):

- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)
- lungime
- lățime
- raport între deschiderea la stradă și adâncime
- condiții potențiale de organizare

m.
 m.

regulata

 favorabile
 (1/4...1/5)

5. Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a

- construiabil
- construiabil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică

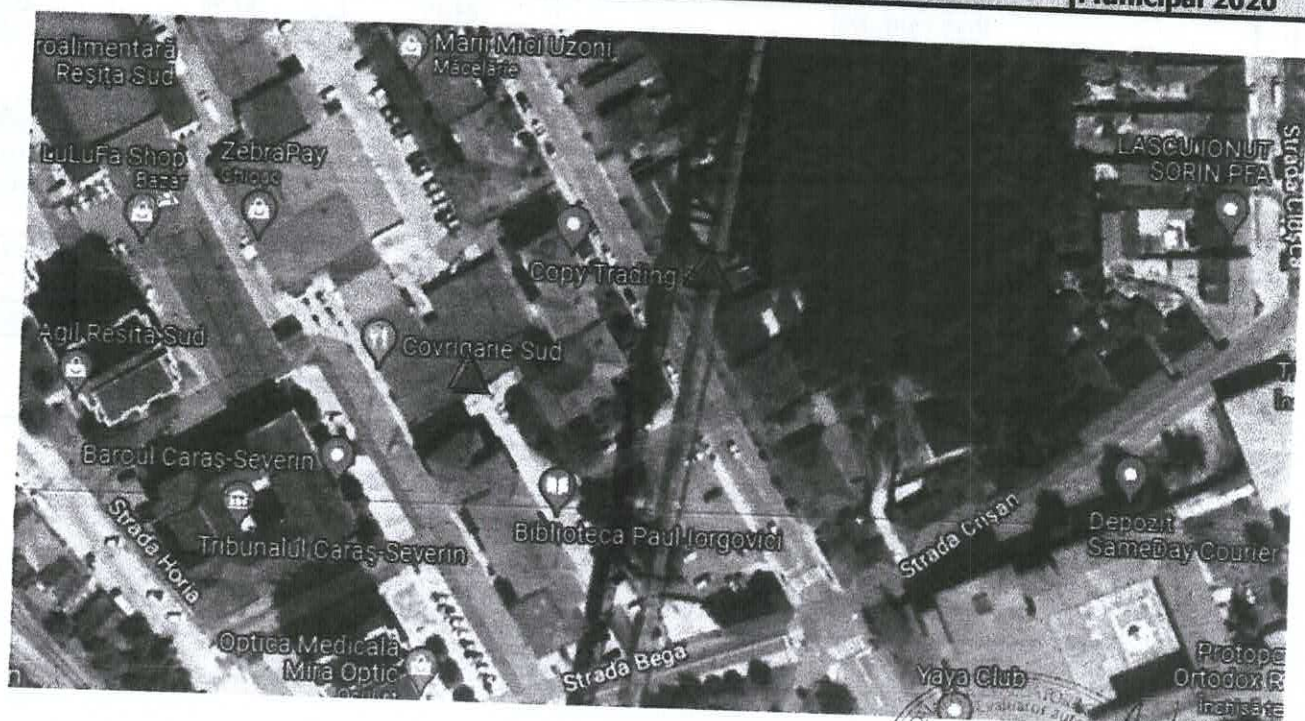
X



6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru determinarea			
	- dezolant			X
	- civilizat			
	- 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.)			
	- 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)			
	- 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):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, 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 construit, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+1.....3 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;			
	- prestări servicii;			
	- 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 181 mp. și nu constituie obiectul prezentei evaluări.			

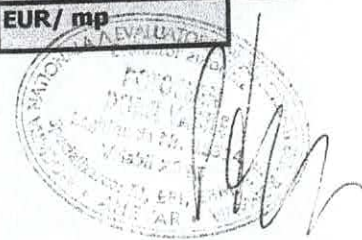
ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

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 s și a valorilor $V_{uct1...n}$ și V_{uct}):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune tuistică 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	str. Libertatii 37 CF 31453	IV Resita str. Otelului
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul de evaluat.	1800	291	753
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata
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*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	78	75	77,5
		1		
			1	1
		78	75	78
		Publi 24.ro/sept.2021	Hotarare Consiliu Municipal 2021	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	75	78
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Publi 24.ro/sept.2021	Hotarare Consiliu Municipal 2021	Hotarare Consiliu Municipal 2020
	corectie procentuala		3,00%	3%	3%
	corectie bruta		2,34	2,25	2,33
	Pret corectat		80,34	77,25	79,83
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Piata ARIES	IV Resita Universalul Vechi	str. Libertatii 37 CF 31453	IV Resita str. Otelului
	corectie procentuala		5%	10%	10%
	corectie bruta		4,02	7,73	0,00
	Pret corectat		84,36	84,98	79,83
3	Suprafata terenului [mp]	171,00	1800	291	753
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		84,36	84,98	79,83
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		84,36	84,98	79,83
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		84,36	84,98	79,83
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	pietonal adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		84,36	84,98	79,83
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			84,36	84,98	79,83
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			6,36	9,98	2,33
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			79,83	EUR/ mp	
ROUND			80,00	EUR/ mp	



Anexa 6:**Calculul valorii de piata a terenului****Data evaluării și cursuri B.N.R.****Data evaluării****Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluării****17.01.2023****Curs ROL/USD la B.N.R. la data evaluării****4,9314****#REF!****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 = 80,00 EUR/m.p.

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

Vuct = 395 LEI/m.p.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct 80,00 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

80,00**EUR/mp****sau****395****LEI/m.p.**

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

Suprafata terenului (mp.)

38,00 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

14.991 LEI**sau****3.040 EUR**

Pret/mp:

80,00**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 - Anexe gospodărești-Garaj pag 55,56,57.
2. Indici de actualizare aug.2022-iul.2023 pentru cataloge "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

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

Denumire obiectiv:	Garaj (3)	An construire	1996
Adresă obiectiv:	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud	Subgrupa clădire	
Loca Județ / Sector:	Resita	Caras-Severin	Structura
Data evaluării:	31.03.2023	Mediu de folosință	Mixta
Suprafața construită	Sc (mp) = 38,0	Grad seismic loc.	normal
Suprafața utilă	Su (mp) =	Regim înălțime	VII
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 38,0	Înălțime interioară (m)	P
			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	38,0	966,1	36.711,8	1,000	1,000	36.711,8
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							36.711,8
Finisaj interior și exterior							
1	B1S	38,0	138,2	5.251,6	1,000	1,000	5.251,6
Total							5.251,6
Finisaj interior și exterior							
1	IOFTERMO	38,0	134,3	5.103,4	1,000	1,000	5.103,4
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							5.103,4
Instalații electrice							
1	EILFT	1,0	83,1	83,1	1,000	1,000	83,1
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							83,1
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	1,0	736,2	736,2	1,000	1,000	736,2
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							736,2
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)							47.886,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							1.260,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							40.240,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							1.059,0

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		25,2%	267
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 clădire de evaluat (ani)	26		
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.7 - poz. 1)			
	varsta (ani)	uzura (%)	
	minim 25	24%	
	maxim 30	30%	
Grad uzura calculat (%)	25,2%		
Depreciere functionala:		0%	0
Depreciere totala:			267
VALOAREA CLADIRE			792
		lei/mp	6.085
		EUR	30.100
		lei	

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
clădire initiala	38,0	1996	26	26,00
modernizare 1 -			2022	-
modernizare 2 -	0,0			-
Total	38,0	Varsta efectiva		26,00

ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
Proprietate de evaluat		C1 6500	C2 6600	C3 12500
Pret oferta				
Pret oferta corectat			6.985	8.000
Suprafata teren	38	1		23
Suprafata desfasurata	38	30		23
Suprafata construita	38	30		23
Regim de inaltime	P	P		P
POT	1,000	30,000		1,000
Supraf. teren cu acelasi POT ca a propr. de evaluat		0,00		0,00
Diferenta de teren		-1,00		0,00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	80	80		80
Corectie la acelasi POT		-80		0
Valoare corectata		6.420		8.000
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	214		348
	corectie oferta		180	
Tip de corectie		Govandari	LMF	Lunca
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl.3	0	0	0
Corectie		fara	fara	fara
Dotare cu alte inst,	fara	0	0	0
Corectie		fara termoficare	fara termoficare	fara termoficare
Incalzire	0	0	0	0
Corectii		Normal	Normal	Normal
Finisaje		0	0	0
Corectie		inainte de 1990	inainte de 1990	2000
An punere in functiune	1965	0	0	+
Corectie		fara	rampa descarcare	fara
Alte facilitati	fara	0	+	0
		0	1	1
Total corectii +		0	1	1
Total corectii -		0	0	0
Total corectii 0		6	5	5
Total corectii + -		0	1	1
Valoare unitara comp.oferta		214		348
Valoare comp.oferta		348 x	38	13.217

Tinad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de cca.

Vcomp=Vcomp. Oferta x t **Vpc= 9.252** **EUR,** respectiv **LEI** **44.197** vechimea ofertelor , localizare.

NOTA; Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate tinandu-se cont de:

Valorile comparabilelor utilizate nu contin TVA.

Stampa (disponibil)



Confidential

COMPARATIE CALC

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39115 Reșița

Nr. cerere	43506
Ziua	20
Luna	10
Anul	2022
Cod verificare 100120190344	



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 7634 Resita Romana

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 261/c/2/3	38	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 261/c/2/3	Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin	Garaj

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
26957 / 22/07/2020			
Act Notarial nr. 2291, din 16/07/2020 emis de Popescu Rodica;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpăare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1		A1, A1.1
	1) NEAMTU ION, căsătorit, bun propriu		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
NU SUNT			

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 261/c/2/3	38	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	38	-	-	261/c/2/3	Teren în suprafața de = 37,72 mp;

Date referitoare la construcții

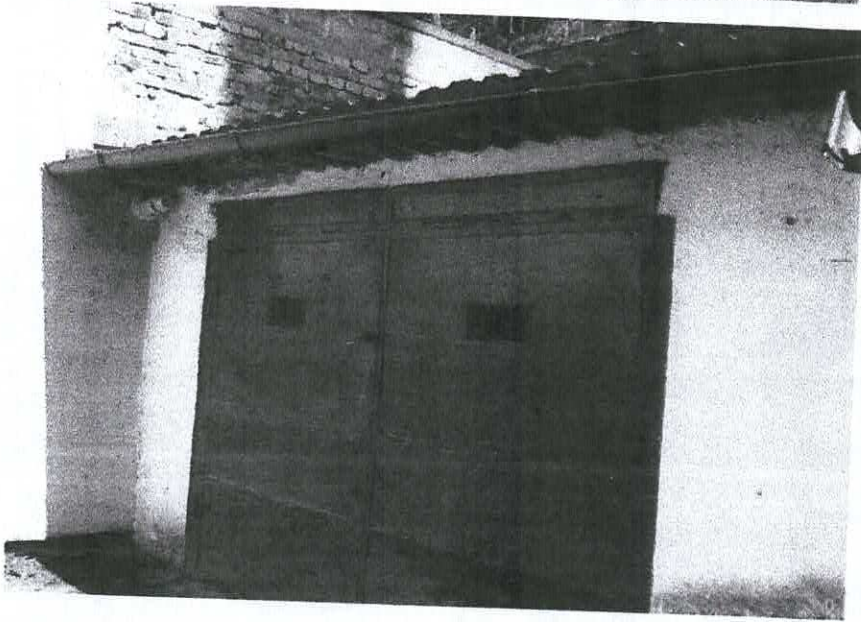
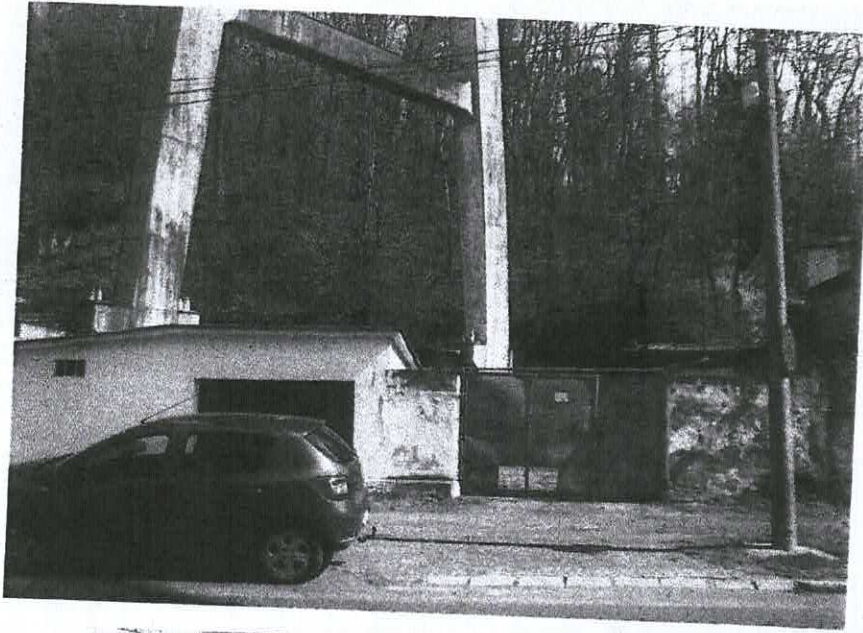
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 261/c/2/3	construcții anexa	-	Cu acte	Garaj

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

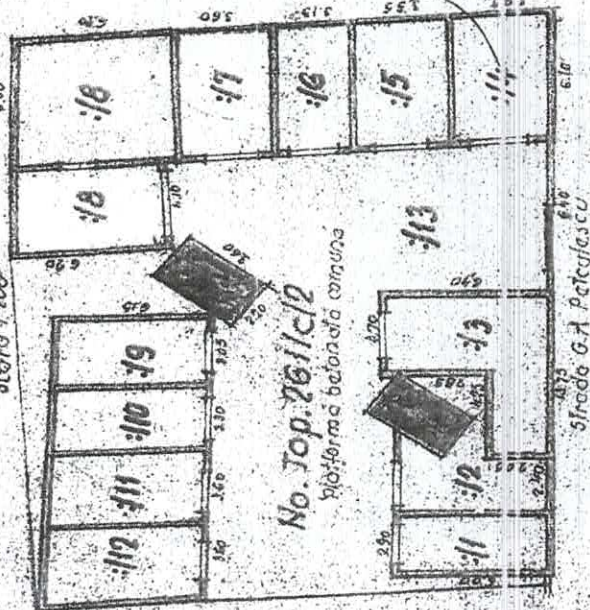
Data și ora generării,
20/10/2022, 12:23

PÂNDEI VĂDRARIU
SOFICARETRONELA
Referent



1. Plan de dezmembrare

Scara 1:100



No. Top. 26/11/12
Platforma betonata comuna

Strada G.A. Petculescu

4. Legenda:

- Linie din cadrul de
- Garajul in cauza
- Panou metalic
- Fundatia stilarilor, furcularului

3. Dezmembrarea imobilului in baza de

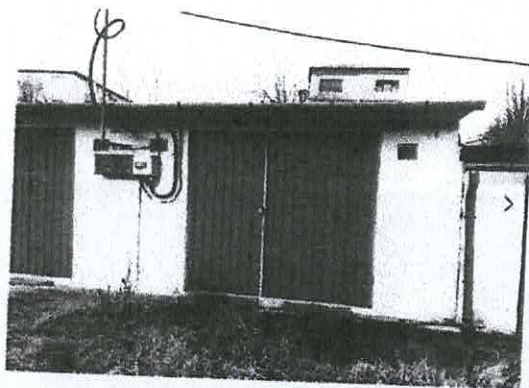
No. lot art. 117	No Top	Suprafa in mp	Localitatea imobilului	Tipul imobilului	Procedura de dezmembrare
1	26/11/12	1740	Garaj	Garaj	Garaj
2	26/11/12	2386	Garaj	Garaj	Garaj
3	26/11/12	3472	Garaj	Garaj	Garaj
4	26/11/12	2370	Garaj	Garaj	Garaj
5	26/11/12	2130	Garaj	Garaj	Garaj
6	26/11/12	1890	Garaj	Garaj	Garaj
7	26/11/12	2160	Garaj	Garaj	Garaj
8	26/11/12	2220	Garaj	Garaj	Garaj
9	26/11/12	1876	Garaj	Garaj	Garaj
10	26/11/12	2029	Garaj	Garaj	Garaj
11	26/11/12	2214	Garaj	Garaj	Garaj
12	26/11/12	2244	Garaj	Garaj	Garaj
13	26/11/12	19355	Platforma betonata	Platforma betonata	Platforma betonata
Total		50500			

Registru de

2. Situatie actuala a imobilului in C.F.

No. lot art. 117	No. Top	Suprafa in mp	Localitatea	Tipul imobilului	Procedura de dezmembrare
1	26/11/12	504	Garaj	Garaj	Garaj
Total		50500			

Donor	...
Beneficiar	...
Obiect de	...
Beneficiu	...



PRIVAT ①

Fla

Pe CLX din Ianuarie 2014
Acti pe 22 martie 2013
[oferte/user/kw7f/]

Suna vanzatorului

Trimite mesaj

Ma multe anunturi la acest vanzator >
[oferte/user/kw7f/]

LOCALIZARE

Resita,
Caras-Severin

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un
vanzator privat.

Arată mai multe

NOI DE MARTIE 2013

Vând Garaj Tip NOU -Govândari

6 500 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZI [PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/AD-
ID=249569042881=ADPAGE_PROMOTE]

REACTUALIZEAZA [PURCHASE/REFRESH/PRI
ID=249569042881=ADPAGE_

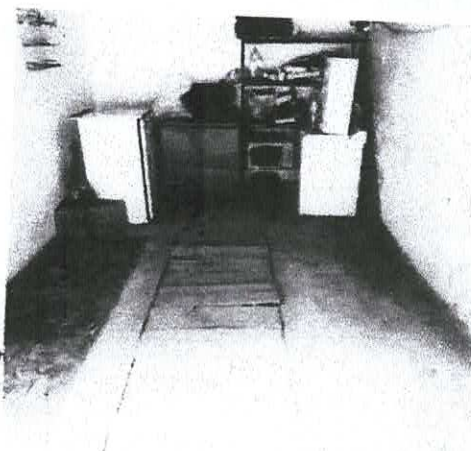
Persoana fizica Tip: Garaj Pretabil pentru Autoturism

Capatitate Un autoturism Suprafata 30

35 [https://www.olx.ro/observat/search]
[https://www.olx.ro/observat/search]

[https://www.olx.ro/cont/7ref0/params]
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F4%2
tău garaj-tip-nou-govandari-IDgTaj8.htmlref[
faction=redirector&ref0[method]=index]

1/3



catii

Suprafata utila
30,0 m

Descriere

Vand garaj 10345 euro/inch

Vezi detalii pe

Chia nou ga
Vand 6985 €

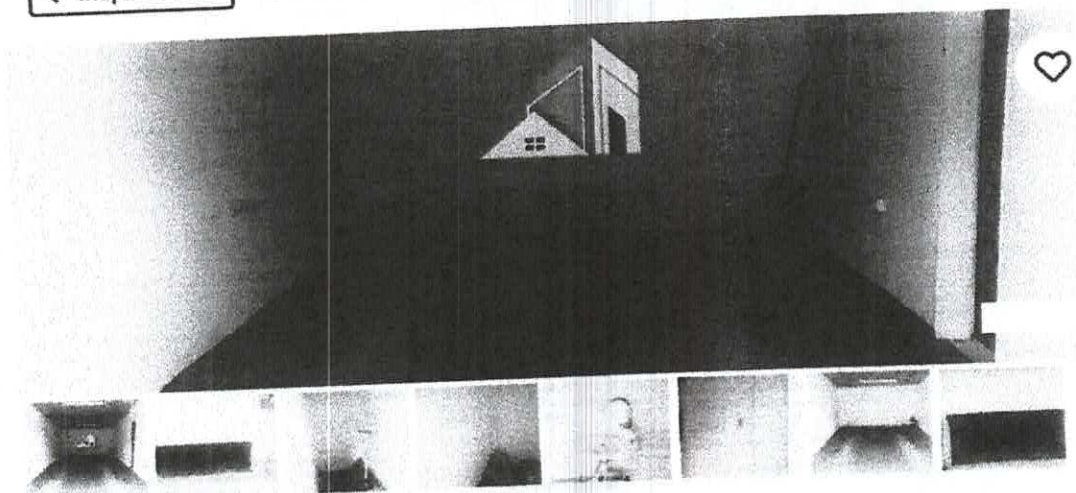
FA UFFER

Acest site utilizeaza cookie-uri

Afisare

[← Înapoi la listă](#)

[Apartament de vanzare](#) > [Caras-Severin](#) > [Resita \(comuna\)](#) > [Resita](#) > [Vând G.](#)



Vând Garaj zona lunca

[Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#)

12 500 €

551 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 368 RON /luna

Avans: 9.281 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

☐ Suprafață construită

22,7 m²

☐ Suprafață utilă

22,70 m²

☐ Numărul de camere

1

☐ Stare

utilizat

☐ Etaj

[Cere informații](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-garaj-zona-lunca-lDwoEG.html>

TEREN DE VÂNCARE ÎN RESITA Realta - Invidiare - Publ.24.ro

+

Descrizione Immobiliare

Utilitati Generale: Apa, Curent trifazic, Canalizare

Voir détails sur [www.lesfruitsdelamontagne.com](#)

4. F. K. Q. F. 32.8



salașcan nicolae

Distribuire anuntul pe

Acest site utilizeaza cookie-uri

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

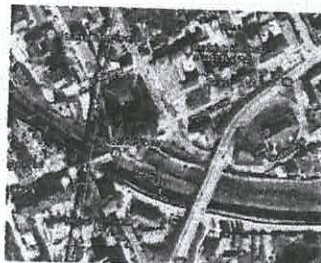
Afşare

Actualized in 1999: 9

DOI: 10.1002/for

124

Contains CD, CD-ROM, and/or DVD



Detail

Taxa situat pe strada: 100 lei, 200 lei, 300 lei, 400 lei, 500 lei, 600 lei, 700 lei, 800 lei, 900 lei, 1000 lei, 1100 lei, 1200 lei, 1300 lei, 1400 lei, 1500 lei, 1600 lei, 1700 lei, 1800 lei, 1900 lei, 2000 lei, 2100 lei, 2200 lei, 2300 lei, 2400 lei, 2500 lei, 2600 lei, 2700 lei, 2800 lei, 2900 lei, 3000 lei, 3100 lei, 3200 lei, 3300 lei, 3400 lei, 3500 lei, 3600 lei, 3700 lei, 3800 lei, 3900 lei, 4000 lei, 4100 lei, 4200 lei, 4300 lei, 4400 lei, 4500 lei, 4600 lei, 4700 lei, 4800 lei, 4900 lei, 5000 lei, 5100 lei, 5200 lei, 5300 lei, 5400 lei, 5500 lei, 5600 lei, 5700 lei, 5800 lei, 5900 lei, 6000 lei, 6100 lei, 6200 lei, 6300 lei, 6400 lei, 6500 lei, 6600 lei, 6700 lei, 6800 lei, 6900 lei, 7000 lei, 7100 lei, 7200 lei, 7300 lei, 7400 lei, 7500 lei, 7600 lei, 7700 lei, 7800 lei, 7900 lei, 8000 lei, 8100 lei, 8200 lei, 8300 lei, 8400 lei, 8500 lei, 8600 lei, 8700 lei, 8800 lei, 8900 lei, 9000 lei, 9100 lei, 9200 lei, 9300 lei, 9400 lei, 9500 lei, 9600 lei, 9700 lei, 9800 lei, 9900 lei, 10000 lei, 10100 lei, 10200 lei, 10300 lei, 10400 lei, 10500 lei, 10600 lei, 10700 lei, 10800 lei, 10900 lei, 11000 lei, 11100 lei, 11200 lei, 11300 lei, 11400 lei, 11500 lei, 11600 lei, 11700 lei, 11800 lei, 11900 lei, 12000 lei, 12100 lei, 12200 lei, 12300 lei, 12400 lei, 12500 lei, 12600 lei, 12700 lei, 12800 lei, 12900 lei, 13000 lei, 13100 lei, 13200 lei, 13300 lei, 13400 lei, 13500 lei, 13600 lei, 13700 lei, 13800 lei, 13900 lei, 14000 lei, 14100 lei, 14200 lei, 14300 lei, 14400 lei, 14500 lei, 14600 lei, 14700 lei, 14800 lei, 14900 lei, 15000 lei, 15100 lei, 15200 lei, 15300 lei, 15400 lei, 15500 lei, 15600 lei, 15700 lei, 15800 lei, 15900 lei, 16000 lei, 16100 lei, 16200 lei, 16300 lei, 16400 lei, 16500 lei, 16600 lei, 16700 lei, 16800 lei, 16900 lei, 17000 lei, 17100 lei, 17200 lei, 17300 lei, 17400 lei, 17500 lei, 17600 lei, 17700 lei, 17800 lei, 17900 lei, 18000 lei, 18100 lei, 18200 lei, 18300 lei, 18400 lei, 18500 lei, 18600 lei, 18700 lei, 18800 lei, 18900 lei, 19000 lei, 19100 lei, 19200 lei, 19300 lei, 19400 lei, 19500 lei, 19600 lei, 19700 lei, 19800 lei, 19900 lei, 20000 lei, 20100 lei, 20200 lei, 20300 lei, 20400 lei, 20500 lei, 20600 lei, 20700 lei, 20800 lei, 20900 lei, 21000 lei, 21100 lei, 21200 lei, 21300 lei, 21400 lei, 21500 lei, 21600 lei, 21700 lei, 21800 lei, 21900 lei, 22000 lei, 22100 lei, 22200 lei, 22300 lei, 22400 lei, 22500 lei, 22600 lei, 22700 lei, 22800 lei, 22900 lei, 23000 lei, 23100 lei, 23200 lei, 23300 lei, 23400 lei, 23500 lei, 23600 lei, 23700 lei, 23800 lei, 23900 lei, 24000 lei, 24100 lei, 24200 lei, 24300 lei, 24400 lei, 24500 lei, 24600 lei, 24700 lei, 24800 lei, 24900 lei, 25000 lei, 25100 lei, 25200 lei, 25300 lei, 25400 lei, 25500 lei, 25600 lei, 25700 lei, 25800 lei, 25900 lei, 26000 lei, 26100 lei, 26200 lei, 26300 lei, 26400 lei, 26500 lei, 26600 lei, 26700 lei, 26800 lei, 26900 lei, 27000 lei, 27100 lei, 27200 lei, 27300 lei, 27400 lei, 27500 lei, 27600 lei, 27700 lei, 27800 lei, 27900 lei, 28000 lei, 28100 lei, 28200 lei, 28300 lei, 28400 lei, 28500 lei, 28600 lei, 28700 lei, 28800 lei, 28900 lei, 29000 lei, 29100 lei, 29200 lei, 29300 lei, 29400 lei, 29500 lei, 29600 lei, 29700 lei, 29800 lei, 29900 lei, 30000 lei, 30100 lei, 30200 lei, 30300 lei, 30400 lei, 30500 lei, 30600 lei, 30700 lei, 30800 lei, 30900 lei, 31000 lei, 31100 lei, 31200 lei, 31300 lei, 31400 lei, 31500 lei, 31600 lei, 31700 lei, 31800 lei, 31900 lei, 32000 lei, 32100 lei, 32200 lei, 32300 lei, 32400 lei, 32500 lei, 32600 lei, 32700 lei, 32800 lei, 32900 lei, 33000 lei, 33100 lei, 33200 lei, 33300 lei, 33400 lei, 33500 lei, 33600 lei, 33700 lei, 33800 lei, 33900 lei, 34000 lei, 34100 lei, 34200 lei, 34300 lei, 34400 lei, 34500 lei, 34600 lei, 34700 lei, 34800 lei, 34900 lei, 35000 lei, 35100 lei, 35200 lei, 35300 lei, 35400 lei, 35500 lei, 35600 lei, 35700 lei, 35800 lei, 35900 lei, 36000 lei, 36100 lei, 36200 lei, 36300 lei, 36400 lei, 36500 lei, 36600 lei, 36700 lei, 36800 lei, 36900 lei, 37000 lei, 37100 lei, 37200 lei, 37300 lei, 37400 lei, 37500 lei, 37600 lei, 37700 lei, 37800 lei, 37900 lei, 38000 lei, 38100 lei, 38200 lei, 38300 lei, 38400 lei, 38500 lei, 38600 lei, 38700 lei, 38800 lei, 38900 lei, 39000 lei, 39100 lei, 39200 lei, 39300 lei, 39400 lei, 39500 lei, 39600 lei, 39700 lei, 39800 lei, 39900 lei, 40000 lei, 40100 lei, 40200 lei, 40300 lei, 40400 lei, 40500 lei, 40600 lei, 40700 lei, 40800 lei, 40900 lei, 41000 lei, 41100 lei, 41200 lei, 41300 lei, 41400 lei, 41500 lei, 41600 lei, 41700 lei, 41800 lei, 41900 lei, 42000 lei, 42100 lei, 42200 lei, 42300 lei, 42400 lei, 42500 lei, 42600 lei, 42700 lei, 42800 lei, 42900 lei, 43000 lei, 43100 lei, 43200 lei, 43300 lei, 43400 lei, 43500 lei, 43600 lei, 43700 lei, 43800 lei, 43900 lei, 44000 lei, 44100 lei, 44200 lei, 44300 lei, 44400 lei, 44500 lei, 44600 lei, 44700 lei, 44800 lei, 44900 lei, 45000 lei, 45100 lei, 45200 lei, 45300 lei, 45400 lei, 45500 lei, 45600 lei, 45700 lei, 45800 lei, 45900 lei, 46000 lei, 46100 lei, 46200 lei, 46300 lei, 46400 lei, 46500 lei, 46600 lei, 46700 lei, 46800 lei, 46900 lei, 47000 lei, 47100 lei, 47200 lei, 47300 lei, 47400 lei, 47500 lei, 47600 lei, 47700 lei, 47800 lei, 47900 lei, 48000 lei, 48100 lei, 48200 lei, 48300 lei, 48400 lei, 48500 lei, 48600 lei, 48700 lei, 48800 lei, 48900 lei, 49000 lei, 49100 lei, 49200 lei, 49300 lei, 49400 lei, 49500 lei, 49600 lei, 49700 lei, 49800 lei, 49900 lei, 50000 lei, 50100 lei, 50200 lei, 50300 lei, 50400 lei, 50500 lei, 50600 lei, 50700 lei, 50800 lei, 50900 lei, 51000 lei, 51100 lei, 51200 lei, 51300 lei, 51400 lei, 51500 lei, 51600 lei, 51700 lei, 51800 lei, 51900 lei, 52000 lei, 52100 lei, 52200 lei, 52300 lei, 52400 lei, 52

Characteristics

Quelques notes
pour servir

TSA 071

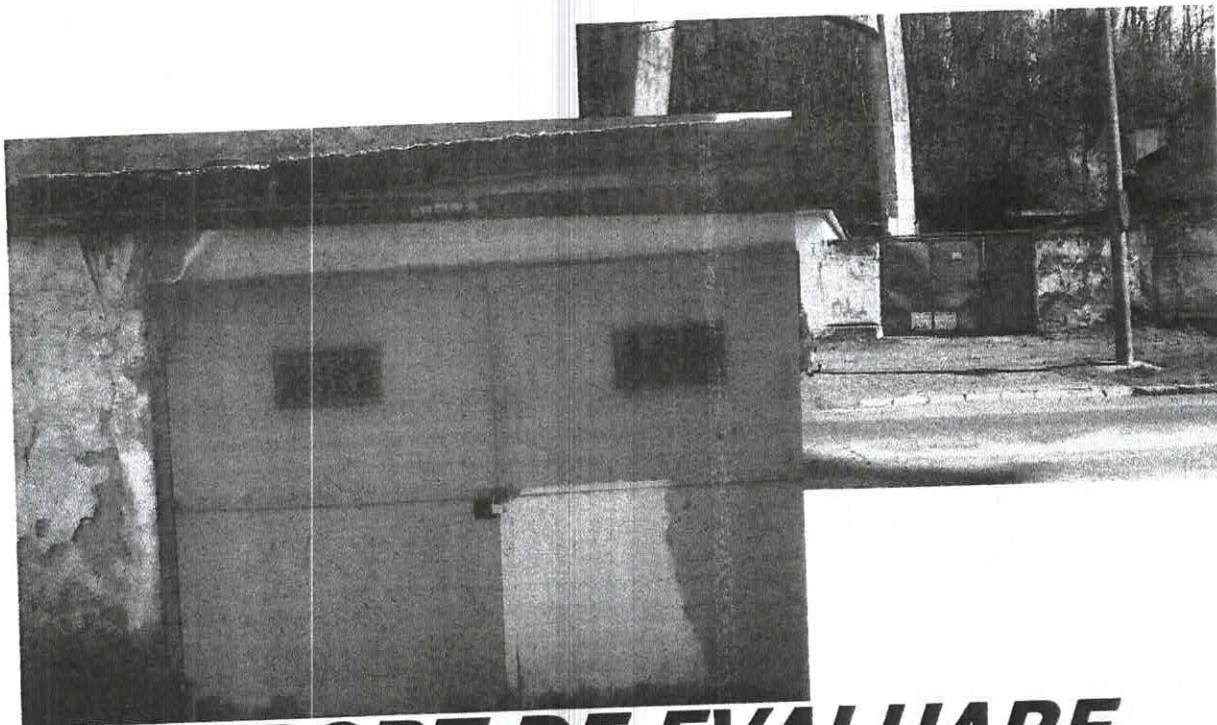
To form:
 Chloroacetylene
 Chloroacetylene

LECTURE 1
ATMOSPHERE

DEWU CIOBANU
PROFESSOR

1

INTRARE NR. 24883
Ziua 03 Luna 04 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip: **Garaj (4)**

Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A

CF 44932 Top. 261/c/2/4

Carte Funciara:

23,7

Suprafata teren:

23,7

Suprafata construita:

23,7

Suprafata desfasurata:

P

Numar nivele:

1996

An PIF:

Luna si anul elaborarii:

31.03.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

23749/31.03.2023

Elaborator:

ing. Potocean Dorel

ANEVAR 15514

EI;EBM;EPI;EIF

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, 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 | 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 **31.03.2023**
sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv:
Cursul valutar la data 31.03.2023

1 EUR = **4,9491** LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

Piata 1 Decembrie 1918 nr. 1A

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii 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:					31.03.2023			
1			Garaj (4) boxa - garaj Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A		3.832	18.967		
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(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:**

metodei comparatii 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 cadrulurile 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 granitele 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 granitele proprietatii.

5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

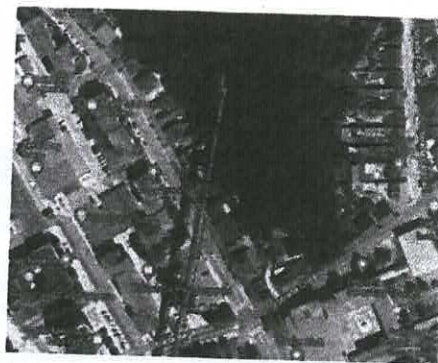
Bunul propus:	Garaj (4)
Suprafata desfasurata luata in calcul:	23,7 mp
Regim inaltime:	p
Terenul aferent proprietatii :	23,7 mp
Anul PIF:	1996
Utilizare:	
Adresa:	boxa - garaj
Document de proprietate (dupa caz):	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A
Proprietar actual:	Extras de Carte funciara 44932 Resita
CF / Numar cadastral:	STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; PHAM-HUY VIEN-PAVEL asupra constructiei Garaj Top. 261/c/2/4

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

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 44932 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad, Top. 261/c/2/4
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 de strada G.A.Petculescu, strada asfaltata.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- garaj- boxe.

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 inchirieri 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=	25.356	LEI
Crin=	18.967	LEI
Vpcost=	18.967	LEI
Vpcomp=	18.069	LEI

Am analizat valorile obtinute prin metoda costului de inlocuire, si metoda comparatilor de piata. 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= 18.967 LEI

8 Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul 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.


Ing. Potocean Dorel

Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție si 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 (Vp_{cost})

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Numărul cadastral:

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; PHAM-HUY VIEN-PAVEL asupra construcției Garaj
Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320050: II A
Top. 261/c/2/4

23,7 mp

Garaj (4)

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 (4)	Garaj (4)	
	- utilizare	-	boxa - garaj	boxa - garaj	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1996		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	Lei	nu se cunoaște		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)				
	- arie construită (Ac)	m.p.	23,7		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	23,7		
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		2,1 m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-		nu este cazul	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)				
	- pereți exteriori	-		Caramida	
	- acoperis	-		terasa	
	- învelitoare	-		tabla	
	- uși și ferestre exterioare	-		metal cu geam simplu	
	- tamplarie interioară	-			
	- pereți despărțitori	-		nu este cazul	fara
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminu, 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	fara
	- 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	-			fara
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură			stare satisfactoare	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavae, terase, platforme betonate, parcuri)				
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime				
	• latime				
	suprafața teren aferent		23,7		
	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, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A			
Numărul cadastral și al parcelei:		TOP 587/a/41/b-Resita Montana			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		23,70 [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 fata 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 Caras-Severin		
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentiala	II C	
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 determinarea			
	- dezolant			
	- civilizat			
	- deosebit de favorabil		X	
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 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)			
	- 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.	Pondere suprafeței construite a terenului - POT	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construit normal		X	
	- construit, 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 construit, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+1.....3 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;			
	- prestări servicii;			
	- 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 181 mp. și nu constituie obiectul prezentei evaluări.			



ABORDAREA PRIN COST

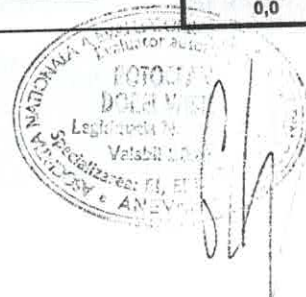
Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Anexe gospodărești-Garaj pag 55,56,57.
2. Indici de actualizare aug.2022-Iul.2023 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

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

Denumire obiectiv:	Garaj (4)	An construire	1996
Adresă obiectiv:	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud	Subgrupa clădire	
Loca / Judet / Sector:	Resita	Caras-Severin	Structura
Data evaluării:	31.03.2023	Mediu de folosință	Mixta
Suprafața construită	Sc (mp) = 23,7	Grad seismic loc.	normal
Suprafața utilă	Su (mp) =	Regim înălțime	VII
Suprafața desfașurată construită	Sdc (mp) = 23,7	Înălțime interioară (m)	P
			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							
Suprastructură / Structură							
1	GARAJBCA7	23,7	966,1	22.896,6	1,000	1,000	22.896,6
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							
Finisaj interior și exterior							
1	B1S	23,7	138,2	3.275,3	1,000	1,000	3.275,3
Total							
Finisaj interior și exterior							
1	IOFTERMO	23,7	134,3	3.182,9	1,000	1,000	3.182,9
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							
Instalații electrice							
1	EILFT	1,0	83,1	83,1	1,000	1,000	83,1
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							
Instalații sanitare							
1				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							
Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)							
	Nr. bucăți	(lei/ansamblu)					
1				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							



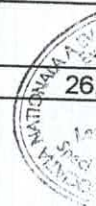
Instalații de încălzire cu / fără ventilație						
1			0,0	1,000	1,000	0,0
Total						0,0
Învelitori						
1	UMP2	1,0	736,2	736,2	1,000	1,000
2					1,000	736,2
Total						0,0
						736,2
Scara						
1			0,0	1,000	1,000	0,0
Total						0,0
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)						
1			0,0	1,000	1,000	0,0
2			0,0	1,000	1,000	0,0
Total						0,0
						0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)						30.174,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)						1.273,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)						25.356,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)						1.069,9

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		25,2%	270
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 clădire de evaluat (ani)	26		
Incaдрare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.7 - poz. 1			
	varsta (ani)	uzura (%)	
	minim 25	24%	
	maxim 30	30%	
Grad uzura calculat (%)		25,2%	
Depreciere functionala:		0%	0
Depreciere totala:			270
VALOAREA CLADIRE		lei/mp	800
		EUR	3.835
		lei	18.967

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
clădire initiala	23,7	1996	26	26,00
modernizare 1 -			2022	-
modernizare 2 -	0,0			
Total	23,7	Varsta efectiva		26,00



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
Proprietate de evaluat		C1	C2	C3
		6500	6600	12500
Pret oferta				12.500
Pret oferta corectat				
Suprafata teren	1	6.500	6.985	23
Suprafata desfasurata	23,7	30	30	23
Suprafata construita	23,7	30	30	23
Regim de inaltime	P	P	P	P
POT	23,700	30,000	30,000	1,000
Supraf. teren cu acelasi POT ca a propr. de evaluat		0,00	0,00	0,00
Diferenta de teren		-1,00	-20,00	50
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50			0
Corectie la acelasi POT		-50	-1.000	12.500
Valoare corectata		6.450	5.985	543
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)		215	200	
Valoare oferta unitara corectata				
Valoare oferta unitara corectata oferta				
Tip de corectie		Govandari	LMF	Lunca
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl.3	0	0	0
Corectie		fara	fara	fara
Dotare cu alte inst.		0	0	0
Corectie		fara termoficare	fara termoficare	fara termoficare
Incalzire	0	0	0	0
Corectii		Normal	Normal	Lux
finisaje		0	0	+
Corectie		inainte de 1990	inainte de 1990	2000
An punere in functiune	1965	0	0	+
Corectie		fara	rampa descarcare	fara
Alte facilitati		0	+	0
		0	1	2
Total corectii +		0	1	0
Total corectii -		0	0	0
Total corectii 0		6	5	4
Total corectii + -		0	1	2
Valoare unitara comp.offerta		215	200	543
Valoare comp.offerta		200 x	23,7	4.728
				0,8

Tinad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de cca.

Vcomp = Vcomp. Oferta x t **Vpc = 3.783** **EUR** respectiv **18.069** **LEI** vechimea ofertelor, localizare.

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate evaluata tinandu-se cont de

Valorile comparabilelor utilizate nu contin TVA.

IMPOS. (COSTURI ARE)



Confidential



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAȘ-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 44932 Reșița

Nr. cerere 43502
Ziua 20
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
R00120190202



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 11146-RESITA ROMANA

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 261/c/2/4	24	TEREN de 23,70 mp

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 261/c/2/4	Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin	GARAJ

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2441 / 22/05/2003		
Sentința Civilă nr. 387, din 01/01/2003 emis de JUDECATORIA RESIȚA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN		
2574 / 29/05/2003		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2548, din 23/05/2003 emis de NP POPESCU RODICA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1.1
1) PHAM-HUY VIEN-PAVEL		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2574 / 29/05/2003		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2548, din 23/05/2003 emis de NP POPESCU RODICA;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
1) PHAM-HUY VIEN-PAVEL		
OBSERVAȚII: asupra 23,70 mp teren		

Carte Funciară Nr. 44932 Comuna/Oraș/Municipiu Resița
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 261/c/2/4	24	TEREN de 23,70 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	24	-	-	261/c/2/4	

Date referitoare la construcții

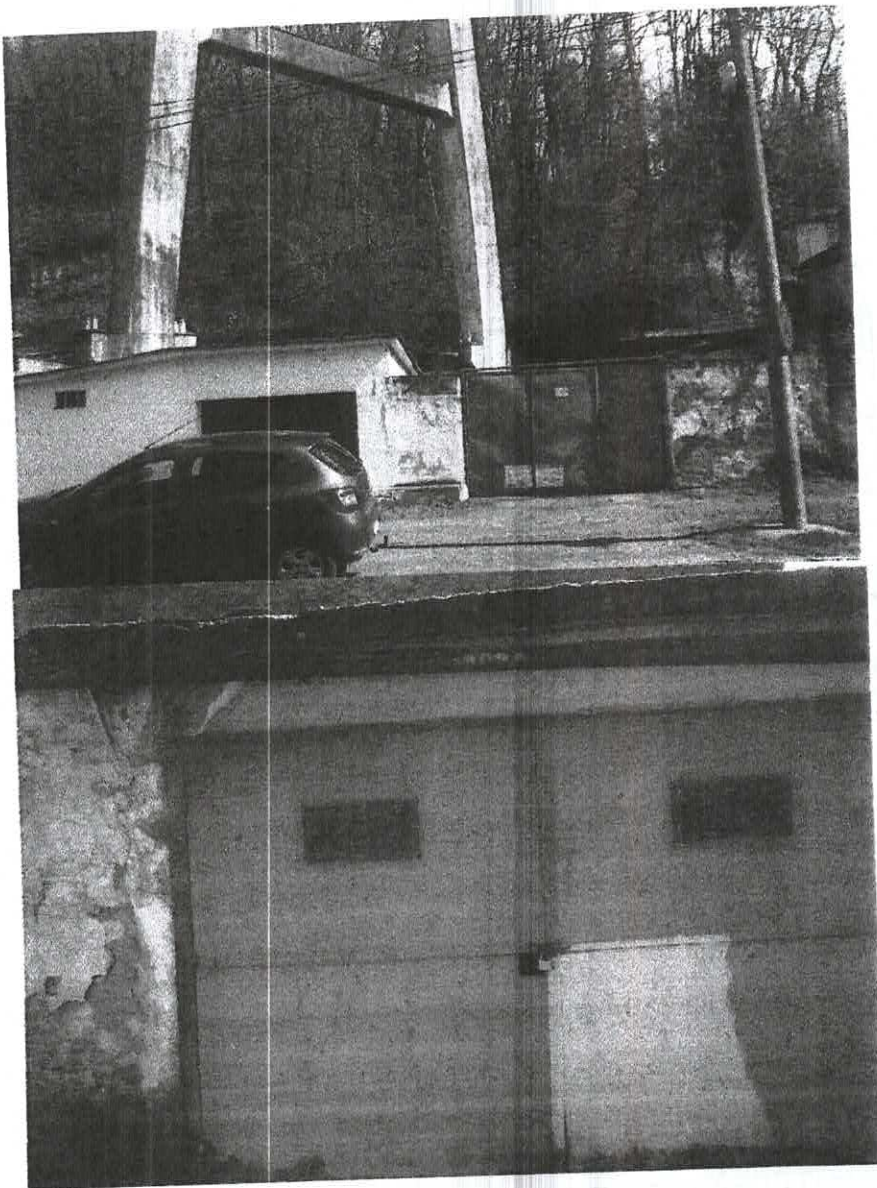
Crt	Număr	Destinație construcție	Suprat (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 261/c/2/4	construcții anexa	-	Cu acte GARAJ	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

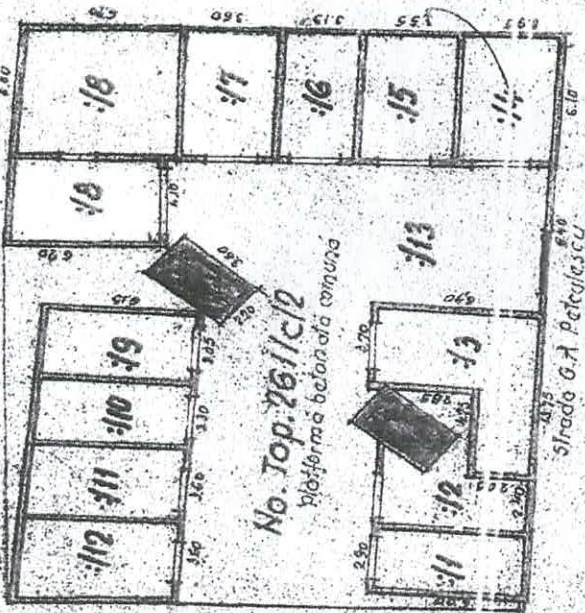
Data și ora generării,
20/10/2022, 12:20

PÂNDEINĂ PRĂRIU
SOFIA CĂPĂLONELA
Referent



1. Plan de dezmembrare

Scara 1:200



No. Top. 2611C/2

Platforma betonată comună

4. Legenda:

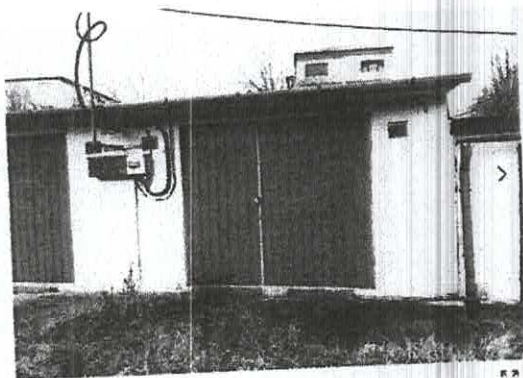
- 1. Grădina comună
- 2. Garajul în curte
- 3. Poartă metalică
- 4. Fundația stâlpiilor ferestrelor

3. Dezmembrarea imobilului în părți

No. crt.	No. C.F.	No. Top	Suprafață în mp	Localitatea	Imobilul	Destinația
1	2611C/1	2611C/1	1740	Garaj	Garaj	Garaj
2	2611C/2	2611C/2	23,80	Garaj	Garaj	Garaj
3	2611C/3	2611C/3	37,72	Garaj	Garaj	Garaj
4	2611C/4	2611C/4	23,70	Garaj	Garaj	Garaj
5	2611C/5	2611C/5	21,30	Garaj	Garaj	Garaj
6	2611C/6	2611C/6	18,90	Garaj	Garaj	Garaj
7	2611C/7	2611C/7	21,60	Garaj	Garaj	Garaj
8	2611C/8	2611C/8	6,20	Garaj	Garaj	Garaj
9	2611C/9	2611C/9	10,76	Garaj	Garaj	Garaj
10	2611C/10	2611C/10	20,29	Garaj	Garaj	Garaj
11	2611C/11	2611C/11	22,14	Garaj	Garaj	Garaj
12	2611C/12	2611C/12	22,14	Garaj	Garaj	Garaj
13	2611C/13	2611C/13	193,55	Platforma betonată	Platforma betonată	Platforma betonată
		Total	504,90			

2. Situația actuală a imobilului în C.F.

No. crt.	No. C.F.	Suprafață în mp	Localitatea	Imobilul	Proprietar	Scara de reprezentare	Dispoziția actuală a imobilului în C.F.
1	2611C/1	504	București	Imobilul	Stănelișnic	1/1	Combinat
2	2611C/2	504	București	Imobilul	Stănelișnic	1/1	Combinat



PRIVAT ①

Fia

Pe OLX din Ianuarie 2014

Activ pe 22 marie 2023

[/oferte/user/aw7f/](#)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/aw7f/](#)

LOCALIZARE

Resita,
Caras-Severin

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Azișă mai multe

Postat 08 marie 2023

Vând Garaj tip NOU -Govândari
6 500 € Prețul e negociabil

PROMOVIAZĂ [/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/7AD-](#)
ID=249569247891+ADPAGE_PROMOTE

ACTUALIZAZĂ [/PURCHASE/REFRESH/FRI-](#)
ID=249569247891+ADPAGE_ACTUALIZAZĂ

Publicitate

Persoana fizică

Tip Garaj

Prețul pe metr

Autoturism

Capacitate 1 m³ adresează

Suprafața 30

♥

[https://www.olx.ro/observa/d/search/](#)

[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]=params](#)

Contul(ur)=[https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fid%2](#)
tău garaj-tip-nou-govandari-idgTaj8.html#ref[0]
[action=redirector&ref[0]=method=index]

[https://www.olx.ro/oferte/vand-garaj-tip-nou-govandari-idgTaj8.html](#)

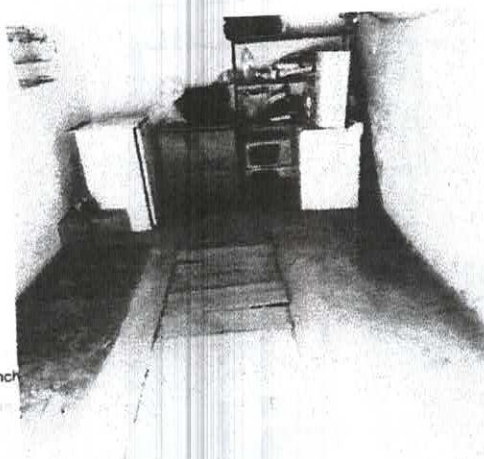
catii

Suprafata utila
30,0 m

Descriere

Vand garaj 10345 euro/inch

Vezi detalii pe



Chia 1200 / m²
Vand 6985 €

PROFERTA

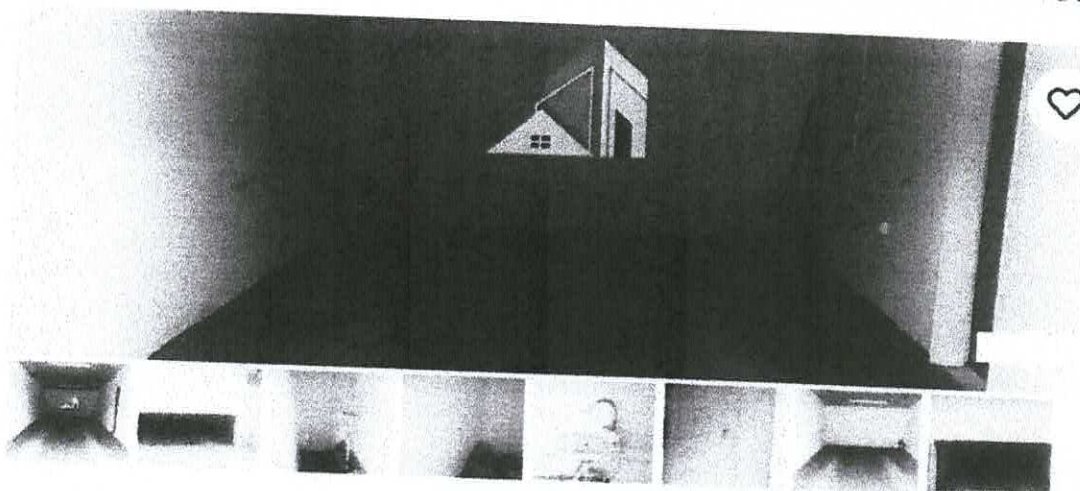
Acest site utilizeaza cookie-uri

Afisare

[https://www.pubk24.ro/anunturi/mobilier/de-vanzare/spatii-comerciale/depozitanunt/vand-inchiriez-garaj/50h758f067475611932hd755f9g97.html](#)

[← Înapoi la listă](#)

Apartament de vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Vând G.



Vând Garaj zona lunca

Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet)

12 500 €

551 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 368 RON /luna

Avans: 9.281 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață construită

22,7 m²

Suprafață utilă

22,70 m²

Numărul de camere

1

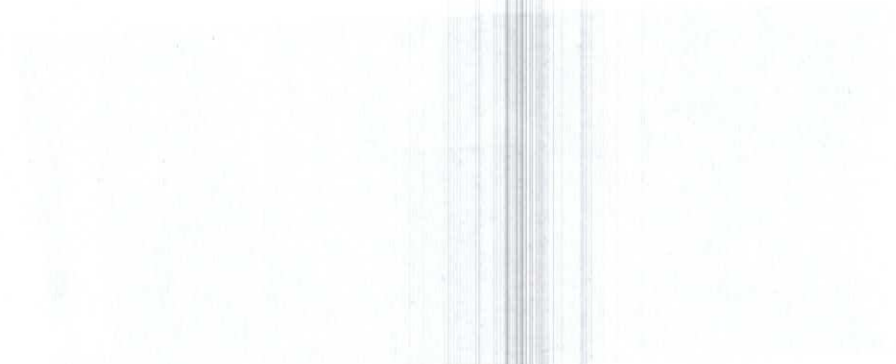
Stare

utilizat

Etaj

[Cere informații](#)

<https://www.storia.ro/oferta/vnd-garaj-zona-lunca-IDwoEG.html>



1914

1914

1914

1914

1914

1914

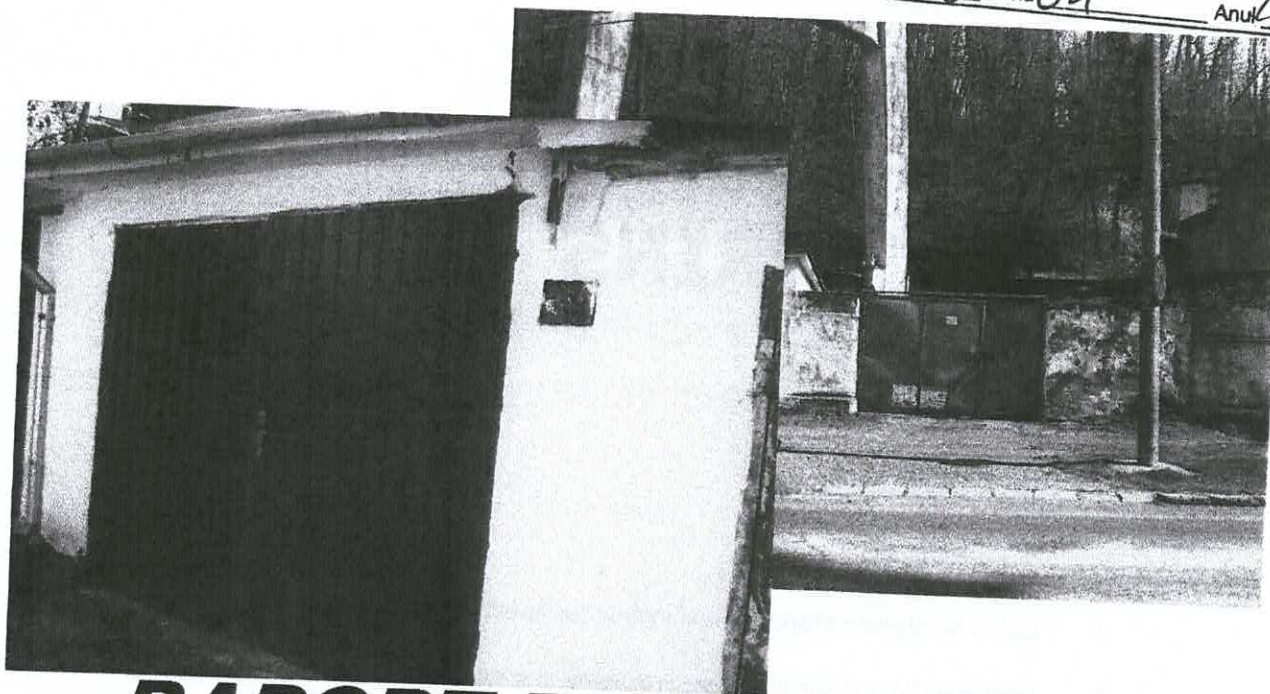
1914

1914

1914

1914

1914



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip: **Garaj (6)**

Adresa: **Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A**

Carte Funciara:

CF 45135 Top. 261/c/2/6

Suprafata teren:

18,9

Suprafata construita:

18,9

Suprafata desfasurata:

18,9

Numar nivele:

P

An PIF:

1996

Luna si anul elaborarii:

31.03.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

23757/31.03.2023

Elaborator:

ing. Potocean Dorel

ANEVAR 15514

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 preafabil 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 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:
Cursul valutar la data 31.03.2023

31.03.2023

1.2 Client:

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

1 EUR= 4,9491 LEI

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

Piata 1 Decembrie 1918 nr. 1A

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:					31.03.2023			
1			Garaj (6) boxa - garaj Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A		3.077	15.230		
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(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:**

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 cladiriile 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 (6)
Suprafata desfasurata luata in calcul:	18,9 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii :	18,9 mp
Anul PIF:	1996
Utilizare:	boxa - garaj
Adresa:	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 45135 Resita
Proprietar actual:	STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; ROSU MANUELA VIORICA asupra constructiei Garaj
CF / Numar cadastral:	Top. 261/c/2/6

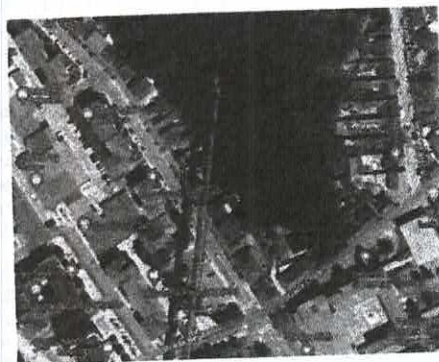
Terenul nu constituie obiectul prezentei evaluari

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

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 45135 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad, Top. 261/c/2/6
Relevuul 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 de strada G.A.Petculescu, strada asfaltata.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- garaj- boxe.

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 inchirieri 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=	20.360	LEI
Crin=	15.230	LEI
Vpcost=	15.230	LEI
Vpcomp=	14.409	LEI

Am analizat valorile obtinute prin metoda costului de inlocuire, si metoda comparatilor de piata. 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= 15.230 LEI

8 Declaratia de conformitate:

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

ing. Potocean Dorel

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

Tabela 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 :

STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; ROSU MANUELA VIORICA asupra construcției Garaj
Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud.Caras severin CP 320060: II A
Top. 261/c/2/6

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Numărul cadastral:

18,9 mp

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

Garaj (6)

Construcțiile proprietății:

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 (6)	Garaj (6)	
	- utilizare	-	boxa - garaj	boxa - garaj	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1996		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	Lei	nu se cunoaște		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)				
	- arie construită (Ac)	m.p.	18,9		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	18,9		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton	
	-suprastructura	-		mixta	
	- consolidări realizate	-		nu	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		2,1 m	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		nu este cazul	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-			
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)	-			
	- pereți exteriori	-		Caramida	
	- acoperis	-		terasa	
	- învelitoare	-		tabla	
	- uși și ferestre exterioare	-		metal cu geam simplu	fara
	- tamplarie interioara	-		nu este cazul	
	- pereți despărțitori	-			
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. 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	-		nu este cazul	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-			fara
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-			
	• pentru pardoseli;				
	- spații birouri;			beton simplu	
	- spații depozitare				
	• pentru pereți;				
	- spații birouri;				fara
	- spații depozitare				fara
	• uși și ferestre interioare;				
	• alte finisaje interioare				
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură			stare satisfactoare	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			da	
	• electricitate			nu	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică				
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavae, terase, platforme betonate, parcuri)				
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime			18,9	
	• latime				
	suprafața teren aferent			fara	
	Alte facilitati				

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, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A
 Numărul cadastral și al parcelei: TOP 587/a/41/b-Resita Montana
 Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 18,90 [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 Caras-Severin		
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentiala	II C	
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 determinarea		
	- dezolant		X
	- civilizat		
	- 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.)		
	- 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)		
	- 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+1.....3 etaje
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):		
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		
	- localități cu mono-industrie mare		X
	- 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;		
	- prestări servicii;		
	- 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 181 mp. și nu constituie obiectul prezentei evaluări.		

ABORDAREA PRIN COST

ANEXA 4

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 aug.2022-iul.2023 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

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

Denumire obiectiv:	Garaj (6)	An construire	1996
Adresă obiectiv:	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud	Subgrupa clădire	
Loca Județ / Sector:	Resita	Caras-Severin	Structura
Data evaluării:	31.03.2023	Mediu de folosință	Mixta
Suprafața construită	Sc (mp) = 18,9	Grad seismic loc.	normal
Suprafața utilă	Su (mp) =	Regim înălțime	VII
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 18,9	Înălțime interioară (r)	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
Infrastructură							
					1,000	1,000	
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	18,9	966,1	18.259,3	1,000	1,000	18.259,3
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							18.259,3
Finisaj interior și exterior							
1	B1S	18,9	138,2	2.612,0	1,000	1,000	2.612,0
Total							2.612,0
Finisaj interior și exterior							
1	IOFTERMO	18,9	134,3	2.538,3	1,000	1,000	2.538,3
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							2.538,3
Instalații electrice							
1	EILFT	1,0	83,1	83,1	1,000	1,000	83,1
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							83,1
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	1,0	736,2	736,2	1,000	736,2
2			0,0	1,000	1,000	0,0
Total						736,2
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
						24.228,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)						1.281,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)						20.360,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)						1.077,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)						

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			25,2%	271
Depreciere fizica:				
efective, având în vedere modernizarile/extinderile aduse clădirii supuse evaluării				
Grupa construcții:	1	Cladiri		
Subgrupa:	1.6	Construcții de locuințe și social-culturale		
Cod clasificare:	1.6.1.a	Garaje		
Structura:	mixta			
Mediu de folosință:	normal			
Stare tehnică:	bună			
Vechime clădire de evaluat (ani)	26			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.7 - poz. 1)				
	varsta (ani)	uzura (%)		
	minim 25	24%		
	maxim 30	30%		
Grad uzura calculat (%)	25,2%			0
Depreciere funcțională:			0%	271
Depreciere totală:				806
VALOAREA CLĂDIRI			lei/mp	3.079
			EUR	15.230
			lei	

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
clădire inițială	18,9	1996	26	26,00
modernizare 1 -			2022	
modernizare 2 -	0,0			
Total	18,9		Varsta efectivă	26,00

ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
Proprietate de evaluat		C1	C2	C3
Pret oferta		6500	6600	12500
Suprafata teren				
Suprafata desfasurata	1	6.500	6.985	12.500
Suprafata construita	18,9			
Regim de inaltime	18,9			
POT	P			
Supraf. teren cu acelasi POT ca a propr. de evaluat	18,900			
Diferenta de teren		30,000		
Valoare unitara teren (EUR/mp)		0,00		
Corectie la acelasi POT	50	-1,00		
Valoare corectata		50		
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	-50		
	corectie oferta	6.450		
		215		
				12.500
				543
Tip de corectie				
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl.3	Govandari	LMF	Lunca
Corectie		0	0	0
Dotare cu alte inst,	fara	fara	fara	fara
Corectie		0	0	0
Incalzire		fara termoficare	fara termoficare	fara termoficare
Corectie	0	0	0	0
finisaje	Normal	Normal	Normal	Lux
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	1965	inainte de 1990	inainte de 1990	+
Corectie		0	0	2000
Alte facilitati	fara	fara	rampa descarcare	+
		0	+	fara
Total corectii +		0	1	0
Total corectii -		0	0	2
Total corectii 0		6	0	0
Total corectii + -		0	5	4
Valoare unitara comp.offerta		215	1	2
Valoare comp.offerta		200 x	200	543
Tinad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de cca.				
Vcomp = Vcomp. Oferta x t		18,9		3.771
NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate tinandu-se cont de:				
Vpc= 3.016	EUR,	14.409	LEI	
Valorile comparabilelor utilizate nu contin TVA.				
rampa descarcare				
vechimea ofertelor , localizare.				

COMPARATIE CALC

Confidential





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 45135 Reșița

Nr. cerere 43516
Ziua 20
Luna 10
Anul 2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 6291 RESITA ROMANA

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 261/c/2/6	19	suprafata din acte = 18,90 mp

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 261/c/2/6	Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin	GARAJ

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1064 / 25/03/1994	
Lege nr. 1 din 01/01/1994 emis de :	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
3) STATUL ROMÂN	
22176 / 31/05/2022	
Act Notarial nr. 183, din 26/05/2022 emis de Todorescu Bogdan:	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE- succesiune testamentară, dobândit prin Succesiune cota actuală 1/1	A1.1
1) ROȘU MANUELA-VIORICA, legatar universal	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 45135 Comuna/Oraș/Municipiu: Resița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 261/c/2/6	19	suprafata din acte = 18,90 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	19			261/c/2/6	

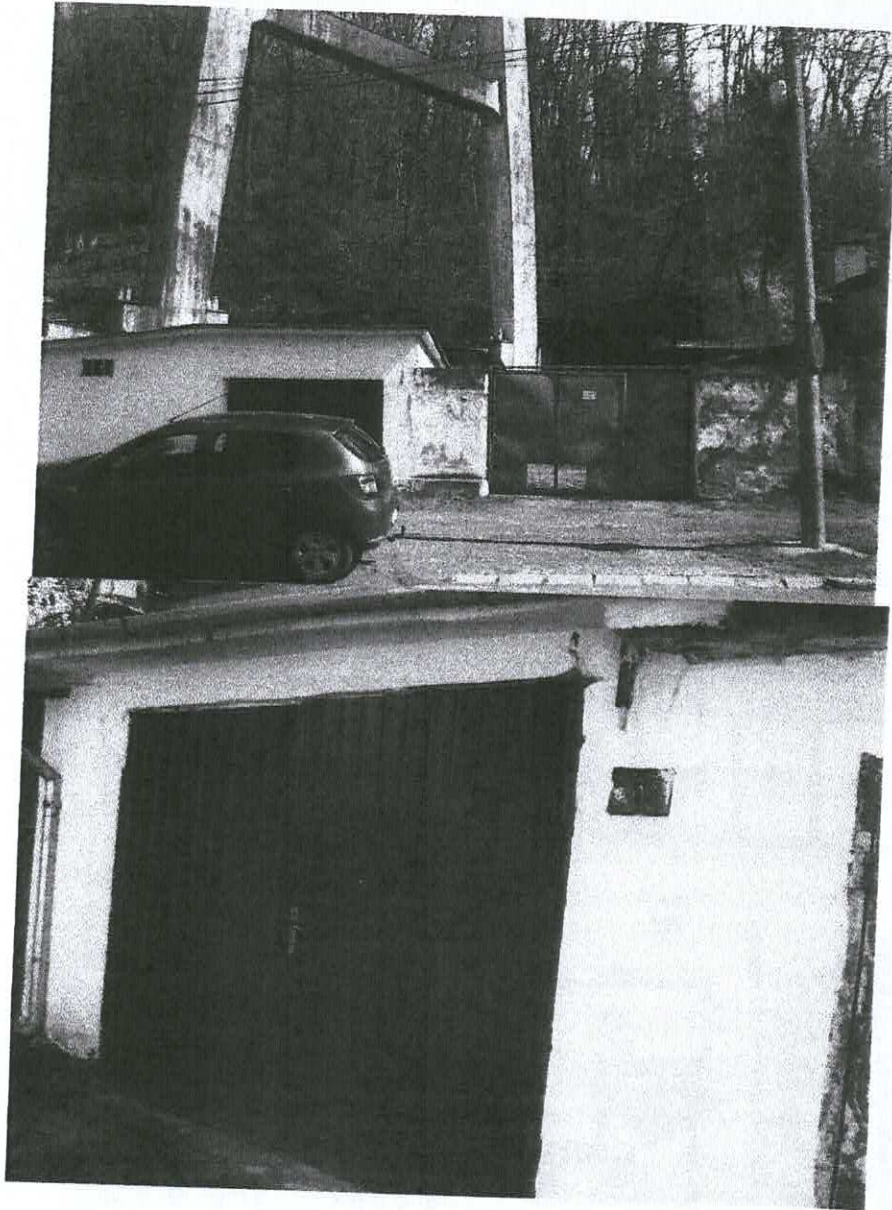
Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 261/c/2/6	construcții anexa	-	Cu acte GARAJ	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

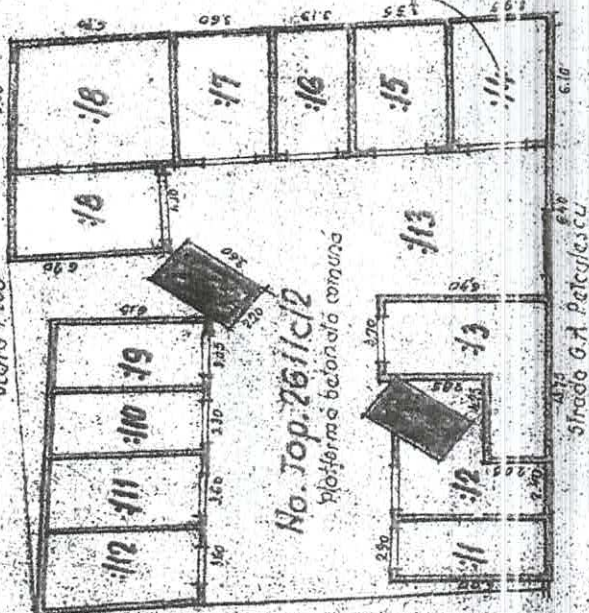
Data și ora generării,
20/10/2022, 12:35

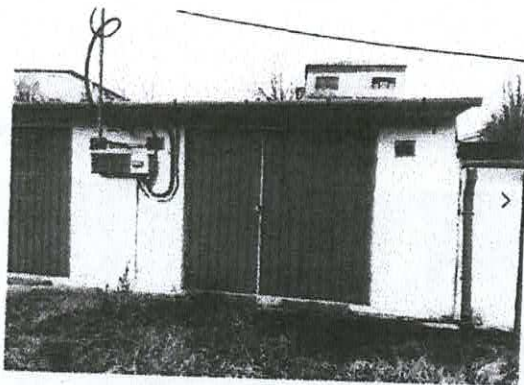
PÂNDEI VĂDRARIU
SOFICA BĂTRONELA
Referent



1. Plan de dezmembrare

Scara 1:200





Podat 06. marta 2023.

Vând Garaj Tip NOU -Govândari
6 500 € Prețul e negociabil

1. PROMOVIAZĂ [PURCHASE/PROMOTE/VARIANT7/AD-
ID=249569042885=ADPAGE_PROMOTE]

Persoana fizică	Tip Garaj	Prețuri pentru Autocurățare
-----------------	-----------	-----------------------------

Q Mesaj@/myaccount/answers/
Carnate: Un autovehicul. Sursă: 30

 <https://www.oxj.ro/observed/search/>

```
{https://www.otk.ro/cont/7ref[0]}[params]
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.otk.ro%2Fotk2
tău gara-tip-nou-govandari-IDgTaj8.html&ref
faction]=redirector&ref[0]&method=windows
```

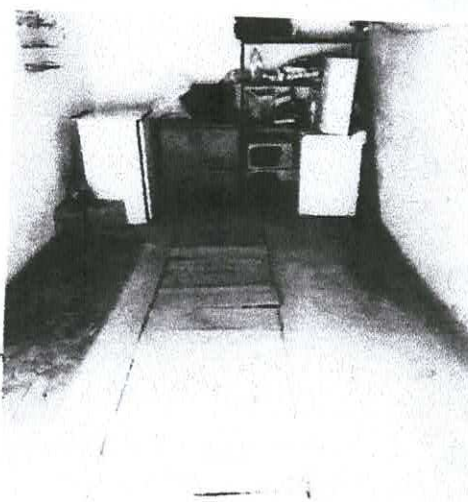
catii

Suprafata utila
30,0 m

Descrizione

Vand. garaj 10345 euro/inch

Vezi detalii pe

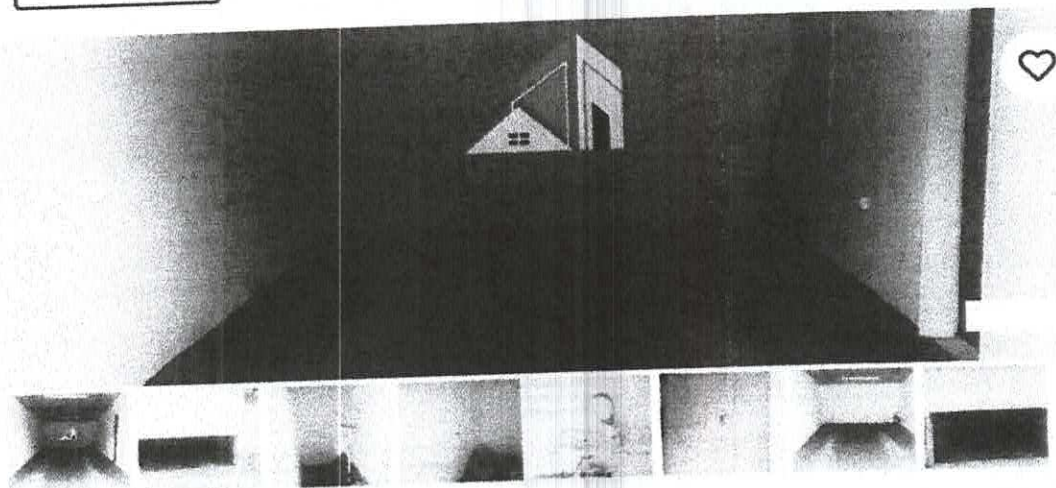


Acest site utilizeaza cookie-uri

Afisare

[← Înapoi la listă](#)

[Apartament de vanzare](#) > [Caras-Severin](#) > [Resita \(comuna\)](#) > [Resita](#) > [Vând G.](#)



Vând Garaj zona lunca

[Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#)

12 500 €

551 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 368 RON /luna
Avans: 9.281 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață construită

22,7 m²
22,7 m²

Suprafață utilă

22,70 m²

Numărul de camere

1

Stare

utilizat

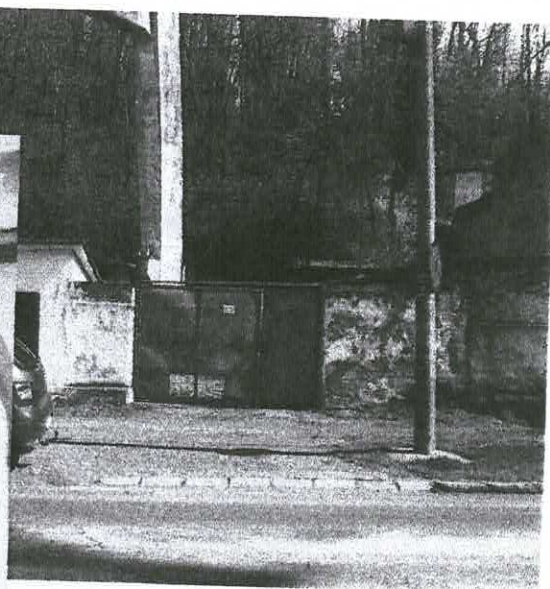
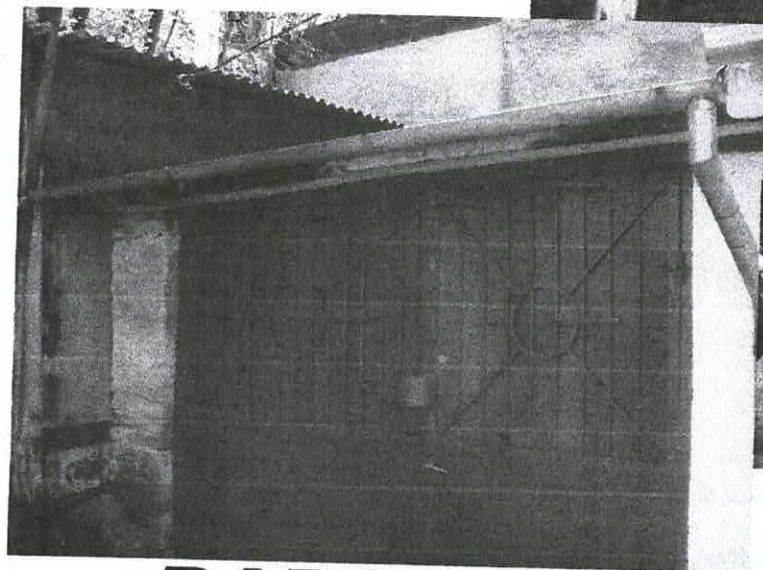
Etaj

[Cere informații](#)

<https://www.storia.ro/oferta/vnd-garaj-zona-lunca-IDwoEG.html>

Directia pentru Administrarea Domeniului Public
si Privat al Municipiului Resita
Str. Petru Maior, nr 2, tel fax. 0255-212483
Email patrimoniu@primariaresita.ro

INTRARE NR. 24885
Ziua 03 Luna 09 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip: **Garaj (7)**

Adresa: Resita, str. G.A. Petculescu, Resita, Jud Caras Severin CP 320060: II A

Carte Funciara:

CF 32972 Top. 261/c/2/7

Suprafata teren:

21,6

Suprafata construita:

21,6

Suprafata desfasurata:

21,6

Numar nivele:

P

An PIF:

1996

Luna si anul elaborarii:

31.03.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

23832/31.03.2023

Elaborator:

ing. Potocean Dorel



ANEVAR 15514
EI;EBM;EPI;EIF

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, 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 Determinarea costului de reconstructie
- Anexa 5 Fotografiiile 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 conditiile lucrarii de evaluare respectiv:
Cursul valutar la data 31.03.2023

31.03.2023

1 EUR = 4,9491 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

Piata 1 Decembrie 1918 nr. 1A

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

2. Rezumatul evaluării:									
Nr crt	Scopul evaluării		Obiectul evaluării		Valori rezultate				
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)				
					EUR	LEI			
A. Rezumatul evaluării actuale, la data de:				31.03.2023					
1			Garaj (7) boxa - garaj Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A		3.502	17.332			
B. Istoria evaluării 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(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:

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:

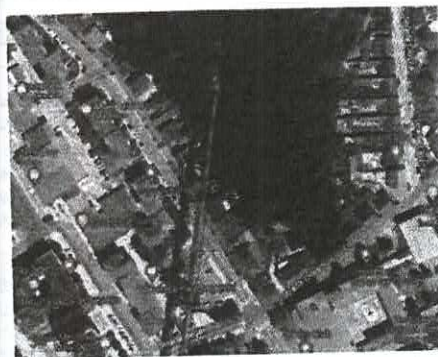
Bunul propus:	Garaj (7)
Suprafata desfasurata luata in calcul:	21,6 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii :	21,6 mp
Anul PIF:	1996
Utilizare:	boxa - garaj
Adresa:	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 32972 Resita
Proprietar actual:	STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; SARBU MARIA si sotul SARBA LICU-DUMITRU bun comun asupra constructiei Garaj
CF / Numar cadastral:	Top. 261/c/2/7

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

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 32972 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad, Top. 261/c/2/7
Releveul 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 de strada G.A.Petculescu, strada asfaltata.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- garaj- boxe.

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 (releveu, 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 inchirieri 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=	23.171	LEI
Crin=	17.332	LEI
Vpcost=	17.332	LEI
Vppcomp=	16.468	LEI

Am analizat valorile obtinute prin metoda costului de inlocuire, si metoda comparatilor de piata. 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= 17.332 LEI



8 Declaratia de conformitate:

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

ing. Potoccean Dorel

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 si 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 :
Amplasamentul proprietății / Adresa :

Numărul cadastral:

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

Construcțiile proprietății:

STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; SARBU MARIA si sotul SARBA LICU-DUMITRU bun comun asupra constructiei Garaj
Resita, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A
Top. 261/c/2/7

21,6 mp

Garaj (7)

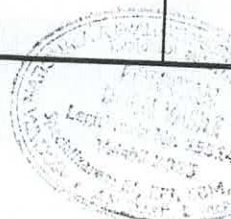
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1. Definierea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):					
- denumire	-	-	Garaj (7)	Garaj (7)	
- utilizare	-	-	boxa - garaj	boxa - garaj	
- an punere în funcțiune, PIF	-	-	1996		
- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	Lei	-	nu se cunoaște		
- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	-	P		
- arie utilă (Au)	-	-	21,6		
- arie construită (Ac)	m.p.	-	21,6		
- arie desfășurată (Ad)	m.p.	-	21,6		
2. Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):					
- structură de rezistență -infrastructura	-	-		fundatii continue de beton mixta	
-suprastructura	-	-			
- consolidări realizate	-	-		nu	
- subsol sau subsol tehnic, demisol	-	-		2.1 m	
- înălțimile pe fiecare nivel	m	-		nu este cazul	
- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-	-			
- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-	-			
- pereți exteriori	-	-		Caramida	
- acoperis	-	-		terasa	
- învelitoare	-	-		tabla	
- uși și ferestre exterioare	-	-		metal cu geam simplu	
- tamplarie interioara	-	-			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 s. a.)	-	-		nu este cazul	
- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-	-			fara
• pentru pardoseli;	-	-			
- spații birouri;	-	-		beton simplu	
- spații depozitare	-	-			
• pentru pereți;	-	-			
- spații birouri;	-	-			fara
- spații depozitare	-	-			fara
• uși și ferestre interioare;	-	-			
• alte finisaje interioare	-	-			
- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-	-		stare satisfactoare	
3. Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):					
• apa				nu	
• canalizare				nu	
• gaze				da	
• electricitate				nu	
• termoficare				nu	
• telecomunicatii				nu	
- puț de adâncime				nu	
- fosă septică					
4					
- amenajări ale terenului (alei, pavaie, terase, platforme betonate, parcuri)					
- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)					
• lungime					
• latime				21,6	
suprafata teren aferent				fara	
Alte facilitati					

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, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A
 Numărul cadastral și al parcelei: TOP 587/a/41/b-Resita Montana
 Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 21,60 [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		Rezidențială	II C	
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 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)			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			X
	- civilizat			
	- 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 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)			
	- 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):			
	- 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+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare			X
	- 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;			
	- prestări servicii;			
	- 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 181 mp. și nu constituie obiectul prezentei evaluări.			

ABORDAREA PRIN COST

ANEXA 4

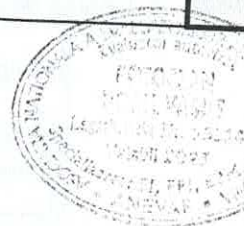
Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Anexe gospodărești-Garaj pag 55,56,57.
2. Indici de actualizare aug.2022-Iul.2023 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

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

Denumire obiectiv:	Garaj (7)	An construire	1996
Adresă obiectiv:	Resita, str. G.A. Petculescu, Resita, Jud	Subgrupa clădire	
Loca / Judet / Sector:	Resita	Caras-Severin	Structura
Data evaluării:	31.03.2023	Mediu de folosință	Mixta
Suprafața construită	Sc (mp) = 21,6	Grad seismic loc.	normal
Suprafața utilă	Su (mp) =	Regim înălțime	VII
Suprafața desfașurat construită	Sdc (mp) = 21,6	Înălțime interioară (m)	P
			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	21,6	966,1	20.867,8	1,000	1,000	20.867,8
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							20.867,8
Finisaj interior și exterior							
1	B1S	21,6	138,2	2.985,1	1,000	1,000	2.985,1
Total							2.985,1
Finisaj interior și exterior							
1	IOFTERMO	21,6	134,3	2.900,9	1,000	1,000	2.900,9
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							2.900,9
Instalații electrice							
1	EILFT	1,0	83,1	83,1	1,000	1,000	83,1
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							83,1
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



[Handwritten signature]

Instalații de încălzire cu / fără ventilație						
1			0,0	1,000	1,000	0,0
Total						0,0
Invelitori						
1	UMP2	1,0	736,2	736,2	1,000	1,000
2			0,0	1,000	1,000	0,0
Total						736,2
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
						27.573,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)						1.276,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)						23.170,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)						1.072,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)						

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			25,2%	270
Depreciere fizica:				
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	Garaje		
Structura:	mixta			
Mediu de folosinta:	normal			
Stare tehnica:	buna			
Vechime clădire de evaluat (ani)	26			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.7 - poz. 1)				
	varsta (ani)	uzura (%)		
	minim 25	24%		
	maxim 30	30%		
Grad uzura calculat (%)	25,2%			0
Depreciere functionala:			0%	270
Depreciere totala:				802
VALOAREA CLADIRE			lei/mp	3.504
			EUR	17.332
			lei	

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
clădire initială	21,6	1996	26	26,00
modernizare 1 -			2022	-
modernizare 2 -	0,0			-
Total	21,6		Varsta efectiva	26,00

QUESTIONS OF COMPARATIVES

Proprietate de evaluat					
Pret oferta	C1	C2	C3		
Pret oferta corectat	6500				
Suprafata teren		6600	12500		
Suprafata desfasurata	1	6.500	6.985		12.500
Suprafata construita	21,6				23
Regim de inaltime	21,6				23
POT	P				23
Supraf. teren cu acelasi POT ca a propr. de evaluat	21,600				P
Diferenta de teren		30,000			1,000
Valoare unitara teren (EUR/mp)		0,00			0,00
Corectie la acelasi POT	50	-1,00	-20,00		0,00
Valoare corectata		50	50		50
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	-1,000			0
	corectie oferta	6,450	5,985		12,500
		215	200		543
Tip de corectie					
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl.3				
Corectie					
Dotare cu alte inst.	fara				
Corectie					
Incalzire					
Corectie	0				
Finisaje					
Corectie	Normal				
An punere in functiune					
Corectie	1965				
Alte facilitati	fara				
Total corectii +					
Total corectii -					
Total corectii 0					
Total corectii + -					
Valoare unitara comp.offerta	0				
Valoare comp.offerta		1			2
Tinad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de cca.		200 x	21,6		543
Vcomp = Vcomp. Oferta x t					4.309
NOTA; Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate tinandu-se cont de:	Vpc= 3.447				0,8
Valorile comparabilelor utilizate au contin TVA.	EUR,				
	respectiv				
	16.468				
	vechimea-ofertelor , localizare.				

Confidential



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32972 Resița

Nr. cerere 43603
Ziua 21
Luna 10
Anul 2022

Cod verif. care
100120210127

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 7469 Resița Română

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 261/C/2/7	22	Teren în suprafața de 21,60 mp

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 261/C/2/7	Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin	Garaj

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
196 / 01/01/1965		
Lege nr. 0:		A1
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE expropriere, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN 2) CU DREPT DE ADMINISTRARE ÎN FAVOAREA: COMBINATUL SIDERURGIC RESIȚA OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 7469 Resița Română)	
4449 / 19/02/2010		
Act Notarial nr. 453, din 18/02/2010 emis de BNP ONOFREI CAMELIA:		A1.1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SÎRBU MARIA, născută Batea și soțul 2) SÂRBU LUCU-DUMITRU, bun comun	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 32972 Comuna/Oraș/Municipiu: Resița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 261/C/2/7	22	Teren în suprafața de 21,60 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	22			261/C/2/7	Teren în suprafața de 21,60 mp

Date referitoare la construcții

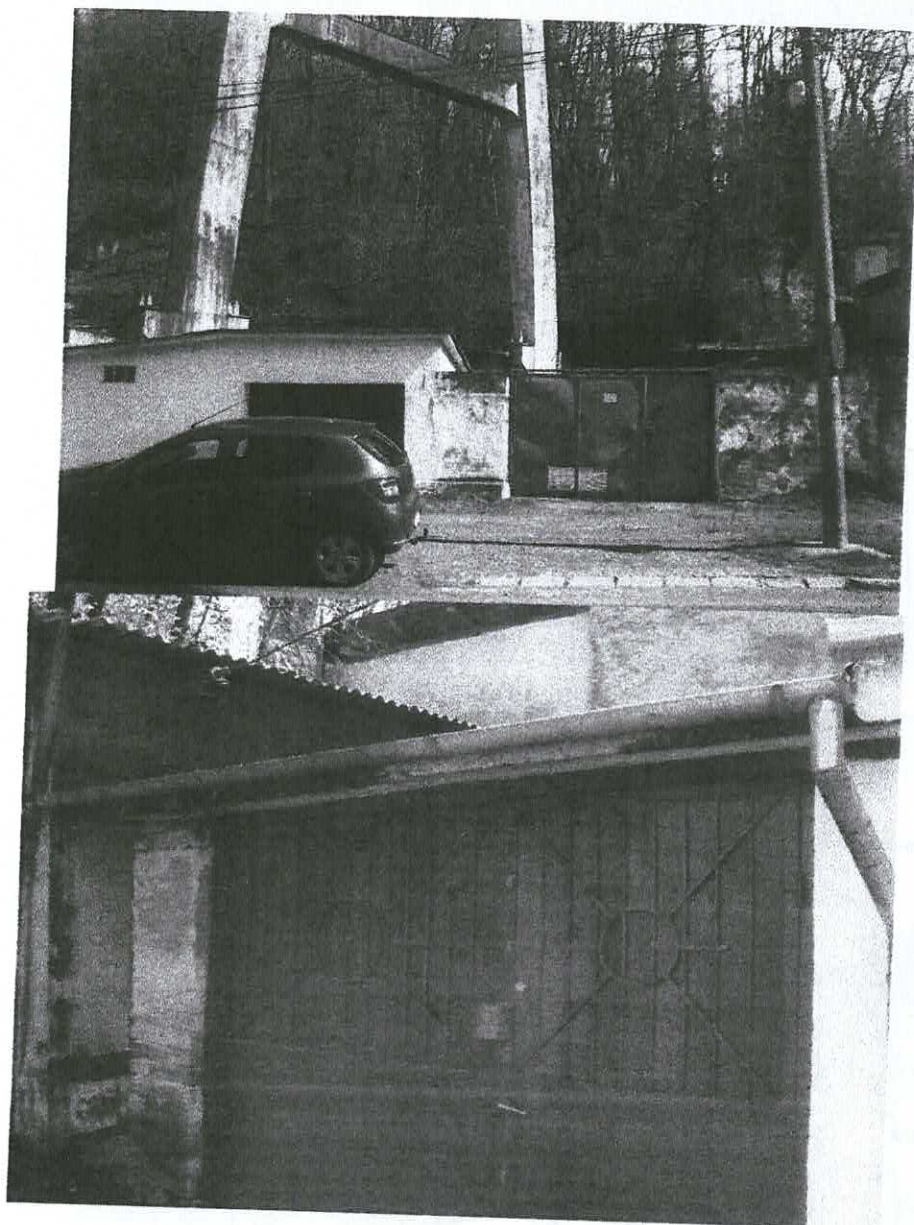
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 261/C/2/7	construcții anexa		Cu acte Garaj	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

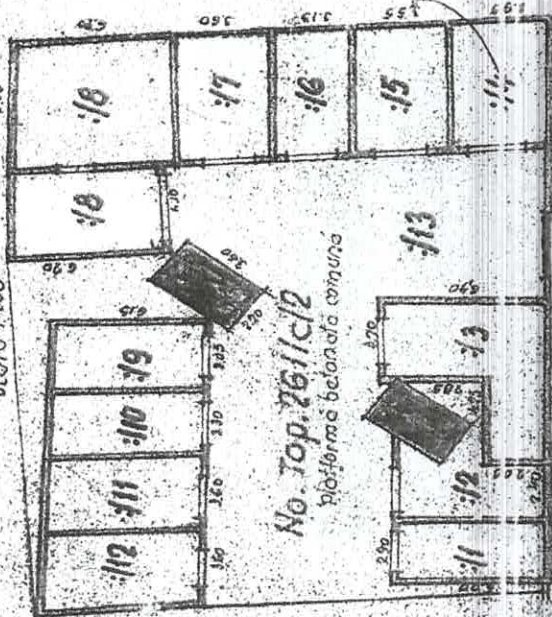
21/10/2022 09:01

PÂNDEI VĂDRARIU
SOFION DE FONELA
Referent



1. Plan de dezmembrare

Scara 1:200



No. Top. 2611C/2

platforma betonata comuna

strada G. A. Petrescu

4. Legenda:

- 1. Lot, din cadrul
- Garajul in curtea
- Platforma metalica
- Fundatie si pilari, foratarului

3. Dezmembrarea imobilului in zona de

No. lot	No. art. de Top	Supraf. in mp	Localitatea	Valoarea imobilului	Proportie	Procent
1	2611C/1	1740		Garaj	100%	100%
2	2611C/2	2380		Garaj	100%	100%
3	2611C/3	3772		Garaj	100%	100%
4	2611C/4	2370		Garaj	100%	100%
5	2611C/5	2130		Garaj	100%	100%
6	2611C/6	1890		Garaj	100%	100%
7	2611C/7	2160		Garaj	100%	100%
8	2611C/8	6202		Garaj	100%	100%
9	2611C/9	1076		Garaj	100%	100%
10	2611C/10	2089		Garaj	100%	100%
11	2611C/11	2214		Garaj	100%	100%
12	2611C/12	2214		Garaj	100%	100%
13	2611C/13	1935		Platforma betonata	100%	100%
Total		80400				

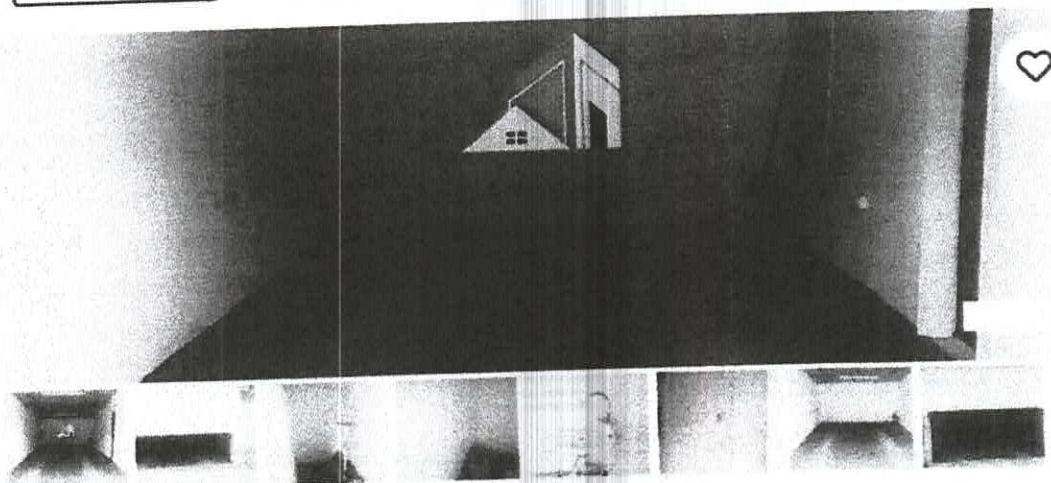
2. Situatie actuala a imobilului in Cf.

No. lot	No. art. de Top	Supraf. in mp	Localitatea	Valoarea imobilului	Proportie	Procent
1	2611C/1	1740		Garaj	100%	100%
2	2611C/2	2380		Garaj	100%	100%
3	2611C/3	3772		Garaj	100%	100%
4	2611C/4	2370		Garaj	100%	100%
5	2611C/5	2130		Garaj	100%	100%
6	2611C/6	1890		Garaj	100%	100%
7	2611C/7	2160		Garaj	100%	100%
8	2611C/8	6202		Garaj	100%	100%
9	2611C/9	1076		Garaj	100%	100%
10	2611C/10	2089		Garaj	100%	100%
11	2611C/11	2214		Garaj	100%	100%
12	2611C/12	2214		Garaj	100%	100%
13	2611C/13	1935		Platforma betonata	100%	100%
Total		80400				

No. lot	No. art. de Top	Supraf. in mp	Localitatea	Valoarea imobilului	Proportie	Procent
1	2611C/1	1740		Garaj	100%	100%
2	2611C/2	2380		Garaj	100%	100%
3	2611C/3	3772		Garaj	100%	100%
4	2611C/4	2370		Garaj	100%	100%
5	2611C/5	2130		Garaj	100%	100%
6	2611C/6	1890		Garaj	100%	100%
7	2611C/7	2160		Garaj	100%	100%
8	2611C/8	6202		Garaj	100%	100%
9	2611C/9	1076		Garaj	100%	100%
10	2611C/10	2089		Garaj	100%	100%
11	2611C/11	2214		Garaj	100%	100%
12	2611C/12	2214		Garaj	100%	100%
13	2611C/13	1935		Platforma betonata	100%	100%
Total		80400				

[← Înapoi la listă](#)

[Apartament de vanzare](#) > [Caras-Severin](#) > [Resita \(comuna\)](#) > [Resita](#) > [Vând G.](#)



Vând Garaj zona lunca

Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet)

12 500 €

551 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 368 RON /luna
Avans: 9.281 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață construită

22,7 m²

Suprafață utilă

22,70 m²

Numărul de camere

1

Stare

utilizat

Etaj

Care informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-garaj-zona-lunca-IDwoEG.html>

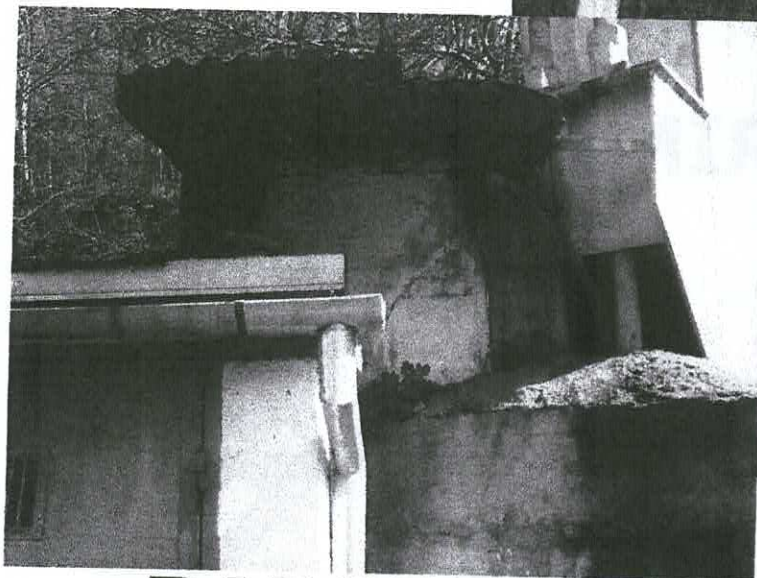
INTRARE NR.

24386

Ziua 03

Luna 04

Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip: **Garaj (9)**

Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A

Carte Funciara:

CF 33197 Top. 261/c/2/9

Suprafata teren:

18,76

Suprafata construita:

18,76

Suprafata desfasurata:

18,76

Numar nivele:

P

An PIF:

1996

Luna si anul elaborarii:

31.03.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

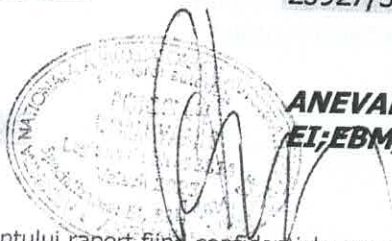
PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

23927/31.03.2023

Elaborator:

ing. Potocean Dorel



ANEVAR 15514

EI;EBM;EPI;EIF

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, 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 Fotografiiile 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:
Cursul valutar la data 31.03.2023

31.03.2023

1 EUR= 4,9491 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

Piata 1 Decembrie 1918 nr. 1A

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Rezumatul evaluării:									
Nr crt	Scopul evaluării		Obiectul evaluării		Valori rezultate				
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)				
					EUR	LEI			
A. Rezumatul evaluării actuale, la data de:				31.03.2023					
1			Garaj (9) boxa - garaj Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A		3.055	15.121			
B. Istoria evaluării acelorasi bunuri									
1	Evaluare la data de:		Nu se cunoaște		Intocmita de		Nu se cunoaște		
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(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 următoarelor 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 documentațiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrări este:

Bunul propus:	Garaj (9)	
Suprafata desfasurata luata in calcul:	18,76	mp
Regim inaltime:	P	
Terenul aferent proprietatii :	18,76	mp
Anul PIF:	1996	
Utilizare:	boxa - garaj	
Adresa:	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A	
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 33197 Resita	
Proprietar actual:	STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; GASPARG MIRCEA si GASPARG ELISABETA bun comun asupra constructiei Garaj	
CF / Numar cadastral:	Top. 261/c/2/9	

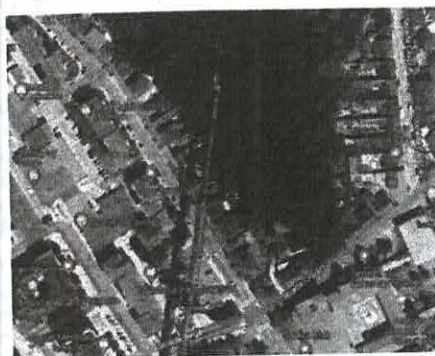
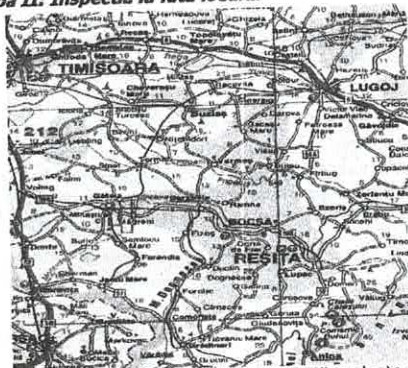
Terenul nu constituie obiectul prezentei evaluari

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

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 33197 Resita	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	Top. 261/c/2/9
Relevuul 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: Insectia 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 de strada G.A.Petculescu, strada asfaltata.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- garaj- boxe.

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

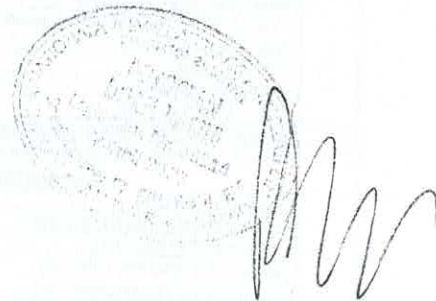
A. In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii / tranzactionarii in vederea vanzarii si/sau inchirieri din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net, o valoare de piata de comparatie si o valoare pe baza veniturilor obtinute prin inchiriere.

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=	20.215	LEI
Crin=	15.121	LEI
Vpcost=	15.121	LEI
Vpcomp=	14.302	LEI

Am analizat valorile obtinute prin metoda costului de inlocuire, si metoda comparatiilor de piata. 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= 15.121 LEI



8 Declaratia de conformitate:

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

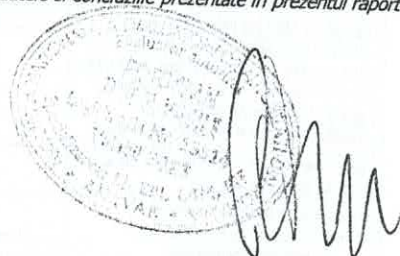
Ing. Potocean Dorel

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 si 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 (Vpccost)
 Proprietar : STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; GASPARD MIRCEA si GASPARD ELISABETA bun comun
 asupra construcției Garaj
 Resita, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A
 Top. 261/c/2/9

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Numărul cadastral:

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

18,76 mp

Garaj (9)

Construcțiile proprietății:

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 (9)	Garaj (9)	
- utilizare	-	-	boxa - garaj	boxa - garaj	
- an punere în funcțiune, PIF	-	-	1996		
- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	Lei	-	nu se cunoaște		
- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	-	P		
- arie utilă (Au)	-	-			
- arie construită (Ac)	m.p.	-	18,76		
- arie desfășurată (Ad)	m.p.	-	18,76		
2. Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):					
- structură de rezistență -infrastructura	-	-		fundații continue de beton	
-suprastructura	-	-		mixta	
- consolidări realizate	-	-			
- subsol sau subsol tehnic, demisol	-	-		nu	
- înălțimile pe fiecare nivel	m	-		2,1 m	
- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-	-		nu este cazul	
- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)	-	-			
- pereți exteriori	-	-		Caramida	
- acoperis	-	-		terasa	
- învelitoare	-	-		tabla	
- uși și ferestre exterioare	-	-		metal cu geam simplu	
- 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 ș. 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;	-	-		beton simplu	
- spații depozitare	-	-			
• pentru pereți;	-	-			
- spații birouri;	-	-			fara
- spații depozitare	-	-			fara
• uși și ferestre interioare;	-	-			
• alte finisaje interioare	-	-			
- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-	-		stare satisfactoare	
3. Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):					
• apa	-	-		nu	
• canalizare	-	-		nu	
• gaze	-	-		da	
• electricitate	-	-		nu	
• termoficare	-	-		nu	
• telecomunicații	-	-		nu	
- puț de adâncime	-	-		nu	
- fosă septică	-	-			
4					
- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)	-	-			
- împrejurii ale terenului proprietății (tip constructiv)	-	-			
• lungime	-	-			
• latime	-	-		18,76	
suprafața teren aferent	-	-			
Alte facilitati	-	-		fara	

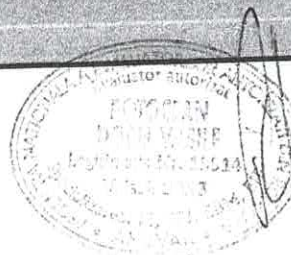
Anexa 2 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: Teren intravilan

Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia

Proprietar: Statul Roman
 Amplasamentul proprietății/Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A
 Numărul cadastral și al parcelei: TOP 587/a/41/b-Resita Montana
 Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 18,76 [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 Caras-Severin		
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentiala	II C	
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 determinarea			
	- dezolant			X
	- civilizat			
	- 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.)			
	- 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)			
	- 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+1.....3 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;			
	- prestări servicii;			
	- 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 si are o forma regulata. Distanța pana la strada este mica. Terenul face parte dintr-o parcela de 181 mp. si nu constituie obiectul prezentei evaluari.			



ABORDAREA PRIN COST

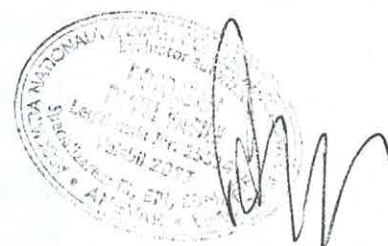
Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Anexe gospodărești-Garaj pag 55,56,57.
2. Indici de actualizare aug.2022-Iul.2023 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

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

Denumire obiectiv:	Garaj (9)	An construire	1996
Adresă obiectiv:	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud	Subgrupa clădire	
Loca Județ / Sector:	Resita	Caras-Severin	
Data evaluării:	31.03.2023	Structura	Mixta
Suprafața construită	Sc (mp) = 18,8	Mediu de folosință	normal
Suprafața utilă	Su (mp) =	Grad seismic loc.	VII
Suprafața desfașurat construită	Sdc (mp) = 18,8	Regim înălțime	P
		Înălțime interioară (m)	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	18,8	966,1	18.124,0	1,000	1,000	18.124,0
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							18.124,0
Finisaj interior și exterior							
1	B1S	18,8	138,2	2.592,6	1,000	1,000	2.592,6
Total							2.592,6
Finisaj interior și exterior							
1	IOFTERMO	18,8	134,3	2.519,5	1,000	1,000	2.519,5
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							2.519,5
Instalații electrice							
1	EILFT	1,0	83,1	83,1	1,000	1,000	83,1
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							83,1
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	1,0	736,2	736,2	1,000	736,2
2			0,0	1,000	1,000	0,0
Total						736,2
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)						24.055,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)						1.282,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)						20.214,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)						1.077,5

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			25,2%	272
Depreciere fizica:				
efective, având în vedere modernizarile/extinderile aduse clădirii supuse evaluării				
Grupa construcții:	1	Cladiri		
Subgrupa:	1.6	Construcții de locuințe și social-culturale		
Cod clasificare:	1.6.1.a	Garaje		
Structura:	mixta			
Mediu de folosință:	normal			
Stare tehnică:	bună			
Vechime clădire de evaluat (ani)	26			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.7 - poz. 1)				
	varsta (ani)	uzura (%)		
	minim 25	24%		
	maxim 30	30%		
Grad uzura calculat (%)			25,2%	0
Depreciere funcțională:			0%	272
Depreciere totală:				806
VALOAREA CLĂDIRE			lei/mp	3.057
			EUR	15.121
			lei	

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a vârstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei la Vef
clădire inițială	18,8	1996	26	26,00
modernizare 1 -			2022	-
modernizare 2 -	0,0			-
Total	18,8		Varsta efectivă	26,00

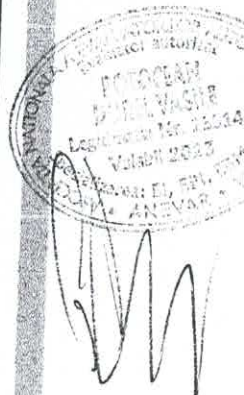
ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE

Pret oferta	Proprietate de evaluat	C1	C2	C3
Pret oferta corectat		6500	6600	12500
Suprafata teren		6.500	6.985	12.500
Suprafata desfasurata	1		1	23
Suprafata construita	18,76	30	30	23
Regim de inaltime	18,76	30	30	23
POT	P	P	P	P
Supraf. teren cu acelasi POT ca a propr. de evaluat	18,760	30,000	30,000	1,000
Diferenta de teren		0,00	0,00	0,00
Valoare unitara teren (EUR/mp)		-1,00	-20,00	0,00
Corectie la acelasi POT	50	50	50	50
Valoare corectata		-50	-1.000	0
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	6.450	5.985	12.500
	corectie oferta	215	200	543
Tip de corectie				
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl.3			
Corectie		Govandari	LMF	Lunca
Dotare cu alte inst,		0	0	0
Corectie	fara	fara	fara	fara
Incalzire		0	0	0
Corectii	0	fara termoficare	fara termoficare	fara termoficare
finisaje		0	0	0
Corectie	Normal	Normal	Normal	Lux
An punere in functiune		0	0	+
Corectie	1965	inainte de 1990	inainte de 1990	2000
Alte facilitati	fara	0	0	+
		fara	rampa descarcare	fara
Total corectii +		0	+	0
Total corectii -		0	1	2
Total corectii 0		0	0	0
Total corectii + -		6	5	4
Valoare unitara comp.offerta		0	1	2
Valoare comp.offerta		215	200	543
Tinad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de cca.				
Vcomp=Vcomp. Oferta x t		200	18,76	3.743

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate tinandu-se cont de: **14.302** **LEI**
 Valorile comparabilelor utilizate nu contin TVA. **vechimea ofertelor , localizare.**

COMPARATIE CALC

Confidential





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAȘ-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33197 Resița

Nr. cerere 43515
Ziua 20
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
100120191386



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 15330UAT RESIT

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 261/c/2/9	19	Suprafata reala din CF este de 18,76 mp

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 261/c/2/9	Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin	GARA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
456 / 03/07/1963		
Decret nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenite din conversia CF 15330UAT RESITA)	A1
28991 / 10/11/2009		
Act Notarial nr. 5531, din 30/10/2009 emis de BNP NEAMȚUȘ-POPESCU.		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) GASPĂR MIRCEA, și soția 2) GASPĂR ELISABETA, n. VLAD, bun comun	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
28991 / 10/11/2009			
Act Notarial nr. 5531, din 30/10/2009 emis de BNP NEAMȚUȘ-POPESCU.			
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) GASPĂR MIRCEA, și soția 2) GASPĂR ELISABETA, n. VLAD OBSERVAȚII: asupra 18,76 mp teren		A1

Carte Funciară Nr. 33197 Comuna/Oraș/Municipiu: Resița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 261/c/2/9	19	Suprafata reala din CF este de 18,76 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	19	-	-	261/c/2/9	

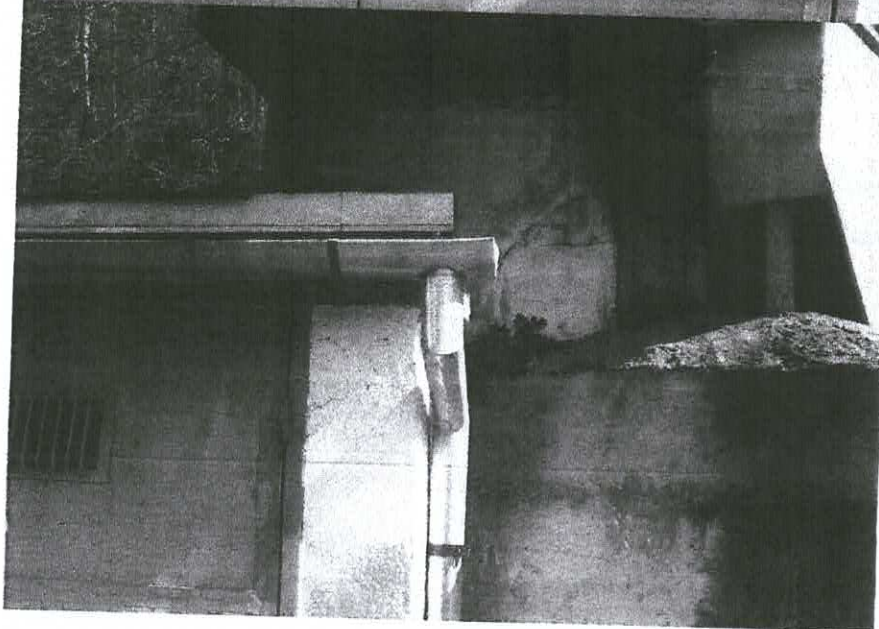
Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 261/c/2/9	construcții anexa	-	Cu acte GARA	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

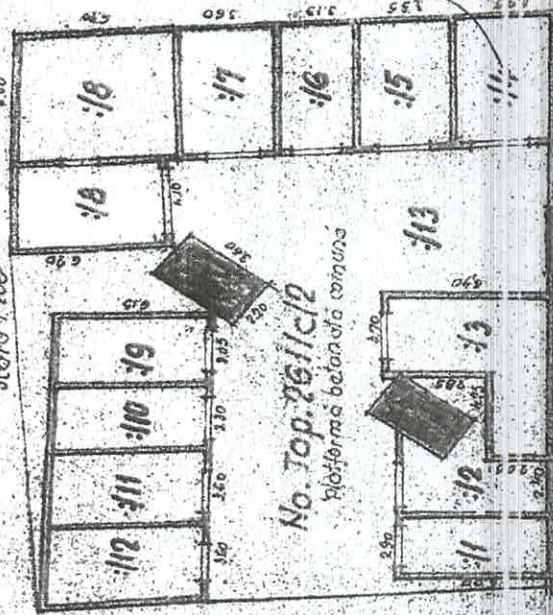
Data și ora generării,
20/10/2022, 12:33

PÂNDEI VĂDRARIU
SOELIARU-BONELA
Referent



1. Plan de dezmembrare

Scara 1:200



No. Top. 26/11/12
Platforma betonata comuna

Strada G. A. Petculescu

4. Legenda:

- 1. Ziduri din caramida
- 2. Garajul in curte
- 3. Poarta metalica
- 4. Fundatia stlpilor funicularului

3. Dezmembrarea imobilului in parte de

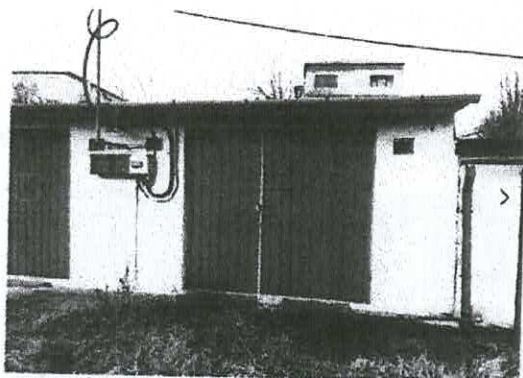
No. ar. CF	No. Top	Supraf. in mp	Localitatea	Destinatie imobiliara	Proportie
1. 26/11/12	26/11/12	17.40		Garaj	100%
2. 26/11/12	26/11/12	23.00		Garaj	100%
3. 26/11/12	26/11/12	37.72		Garaj	100%
4. 26/11/12	26/11/12	23.70		Garaj	100%
5. 26/11/12	26/11/12	21.30		Garaj	100%
6. 26/11/12	26/11/12	18.90		Garaj	100%
7. 26/11/12	26/11/12	21.60		Garaj	100%
8. 26/11/12	26/11/12	18.76		Garaj	100%
9. 26/11/12	26/11/12	20.29		Garaj	100%
10. 26/11/12	26/11/12	22.14		Garaj	100%
11. 26/11/12	26/11/12	19.55		Platforma betonata	100%
12. 26/11/12	26/11/12	20.40		Platforma betonata	100%

Garaj = Romania

2. Situatie actuala a imobilului in C.F.

No. ar. CF	Supraf. in mp	Localitatea	Destinatie imobiliara	Proprietar	Dispozitie administrativa
1. 26/11/12	504	Benia Romania	Teren de constructie	Statul roman	Combinatului siderurgic

No. ar. CF	Supraf. in mp	Localitatea	Destinatie imobiliara	Proprietar	Dispozitie administrativa
1. 26/11/12	504	Benia Romania	Teren de constructie	Statul roman	Combinatului siderurgic



PRIVAT ⓘ

Fla

Re CEX din Ianuarie 2014
Actu pe 22 murele 2023
[oferte/user/4/w/7/]

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe grupuri de acestă vânzător >
[oferte/user/4/w/7/]

LOCALIZARE

Resita,
Cares Severin

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe ✓

Postat 08 martie 2023

Vând Garaj Tip NOU - Govândari

6500 € Preț negociabil

PROMOVIAZ [PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/TAD-
ID=249569042&S=ADPAGE_PROMOTE]

[PURCHASE/REFRESH/PRI
RIACTUALIZEAZA&AD-ID=249569042&PROD
ID=PUSHUP&S=ADPAGE_

Publicitate

Persoana fizică Tip: Garaj Prețabil pentru: Autoturism

Mesajele/myaccount/answers/f/

Capacitate: Un autoturism

[https://www.olx.ro/observa/search]

[https://www.olx.ro/cont/tref0/params]
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fof2
tău
garaj-tip-nou-govandari-IDgTaj8.html&ref=1
faction=redirector&ref=0[method=redirect]

1/3

os://www.olx.ro/oferte/vand-garaj-tip-nou-govandari-IDgTaj8.html

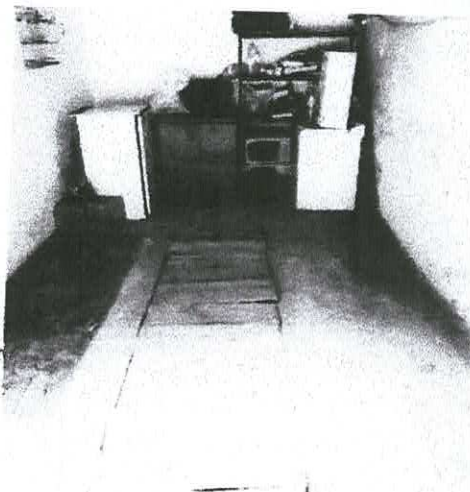
catii

Suprafata utila
30,0 m

Descriere

Vand garaj 10345 euro/mc

Vezi detalii pe



Chia 100 / g
Victor 6985

FA QERTJA

100 / g

100 / g

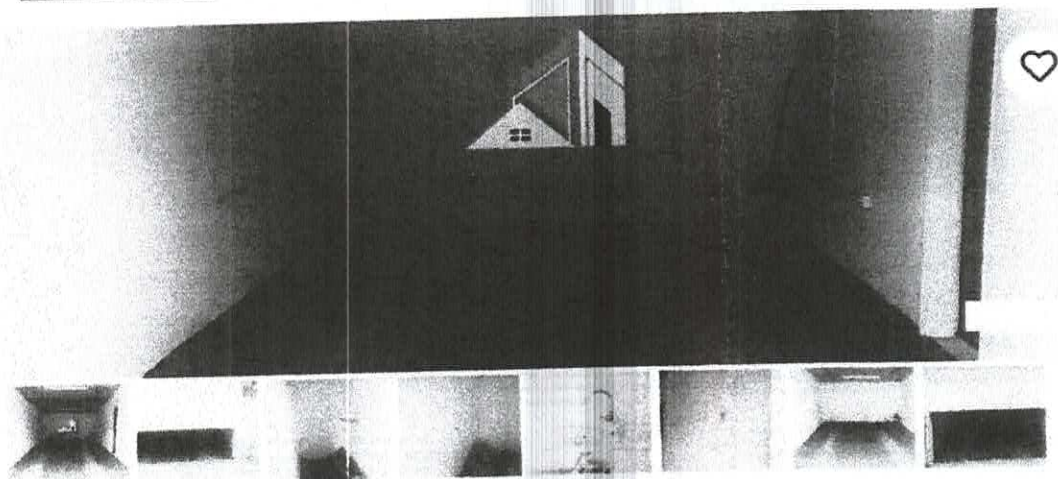
Acest site utilizeaza cookie-uri

Afisare

https://www.publi24.ro/anunturi/anoiare/ide-vanzare/spoturi-comerciale/depozit/anunt/vand-inchiriez-garaj/50h7691067475611932hid:755f8g97.html

[← Înapoi la listă](#)

[Apartament de vanzare](#) > [Caras-Severin](#) > [Resita \(comuna\)](#) > [Resita](#) > [Vând G.](#)



Vând Garaj zona lunca

[Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#)

12 500 €

551 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 368 RON /luna
Avans: 9.281 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

- Suprafață construită
- Suprafață utilă
- Numărul de camere
- Stare
- Etaj

Caras Severin
22,7 m²

22,70 m²

1

utilizat

[Cere informatii](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-garaj-zona-lunca-IDwoEG.html>

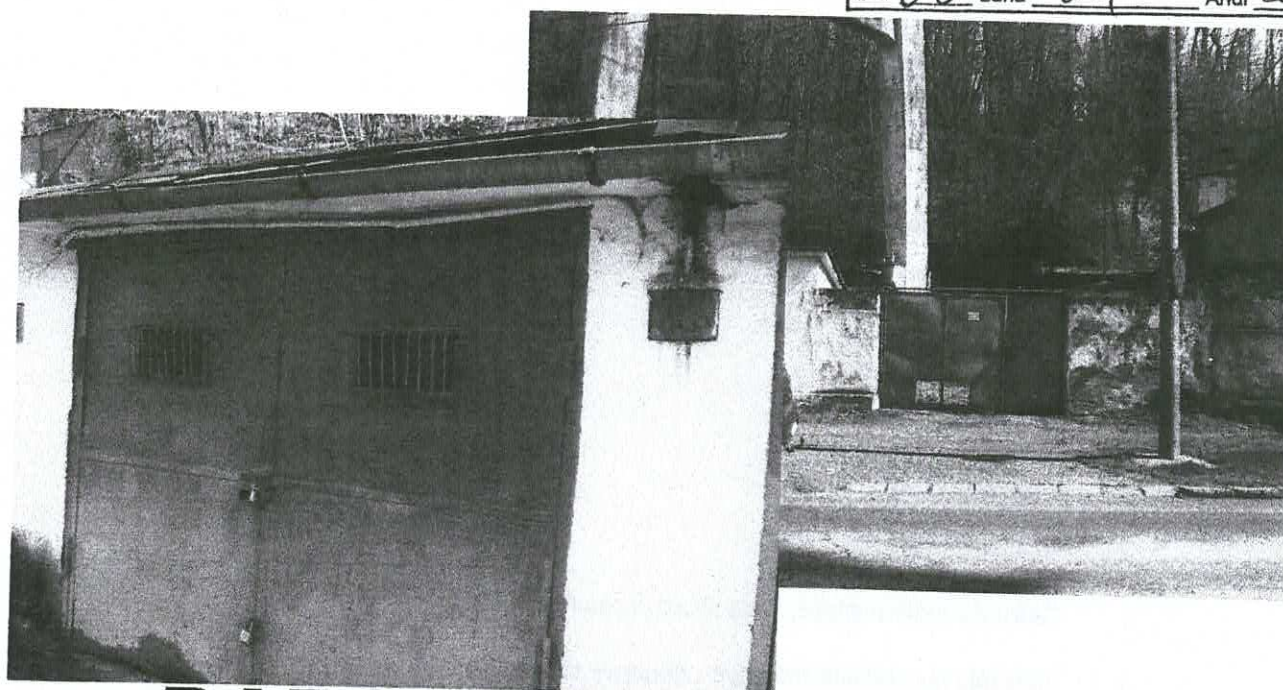
INTRARE NR.

24387

Ziua 03

Luna 04

Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip: **Garaj (10)**

Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A

Carte Funciara:

CF 40973 Top. 261/c/2/10

Suprafata teren:

20,29

Suprafata construita:

20,29

Suprafata desfasurata:

20,29

Numar nivele:

p

An PIF:

1996

Luna si anul elaborarii:

31.03.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

23951/31.03.2023

Elaborator:
ing. Potocean Dorel



ANEVAR 15514
ED/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 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:
Cursul valutar la data 31.03.2023

31.03.2023

1 EUR = 4,9491 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

Piata 1 Decembrie 1918 nr. 1A

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

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:				31.03.2023					
1			Garaj (10) boxa - garaj Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A		3.296	16.312			
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(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:

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 mediu inconjurator si raportul de evaluare s-a intocmit in ipoteza ca nu exista contaminare.

Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

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

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

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

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

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

5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentațiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrări este:

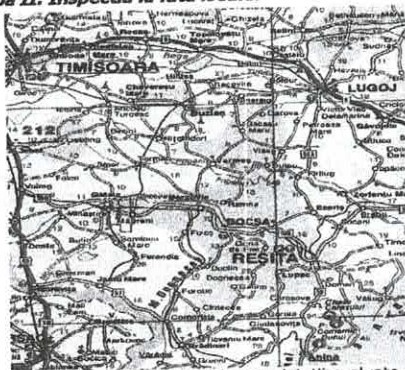
Bunul propus:	Garaj (10)
Suprafata desfasurata luata in calcul:	20,29 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii :	20,29 mp
Anul PIF:	1996
Utilizare:	boxa - garaj
Adresa:	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 40973 Resita
Proprietar actual:	STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; COPIL CARMEN CAMELIA necs. Si COPIL CARMEN CAMELIA fiica asupra constructiei Gara
CF / Numar cadastral:	Top. 261/c/2/10

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

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 40973 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad, Top. 261/c/2/10
Relevuul 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 de strada G.A.Petculescu, strada asfaltata.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- garaj- boxe.

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.

Stampa circulara a firmei de evaluare si semnatura manuala a evaluatorului.

7 Etapa III:**Evaluarea propriu zisa**

A. In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii / tranzactionarii in vederea vanzarii si/sau inchirieri 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=	21.807	LEI
Crin=	16.312	LEI
Vpcost=	16.312	LEI
Vpcomp=	15.469	LEI

Am analizat valorile obtinute prin metoda costului de inlocuire, si metoda comparatilor de piata. 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= 16.312 LEI

**8 Declaratia de conformitate:**

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

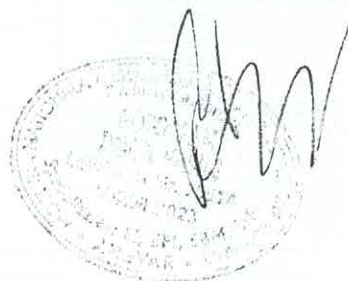
Ing. Potocean Dorel

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 prin-o metodă bazată pe costuri (Vp_{cost})

Proprietar : STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; COPIL CARMEN CAMELIA necs. SI COPIL CARMEN CAMELIA fiica asupra construcției Garaj

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Numărul cadastral:

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

20,29 mp

Construcțiile proprietății:

Garaj (10)

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 (10)	Garaj (10)	
	- utilizare	-	boxa - garaj	boxa - garaj	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1996		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	Lei	nu se cunoaste		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)				
	- arie construită (Ac)	m.p.	20,29		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	20,29		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton mixta	
	-suprastructura	-			
	- consolidări realizate	-		nu	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		2,1 m	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		nu este cazul	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-			
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)	-			
	- pereți exteriori	-		Caramida	
	- acoperis	-		terasa	
	- învelitoare	-		tabla	
	- uși și ferestre exterioare	-		metal cu geam simplu	
	- tamplarie interioara	-			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 ș. 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;	-			
	- spatii birouri;	-		beton simplu	
	- spatii depozitare	-			
	• pentru pereți;	-			
	- spatii birouri;	-			fara
	- spatii depozitare	-			fara
	• uși și ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		stare satisfactoare	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicatii			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavae, terase, platforme betonate, parcuri)				
	- împrejurii ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime				
	• latime				
	suprafata teren aferent		20,29		
	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, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A*
 Numărul cadastral și al parcelei: *TOP 587/a/41/b-Resita Montana*
 Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): *20,29 [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)
- zona de amplasare în cadrul localității

*Municipiul Resita
Caras-Severin
Rezidentiala*

II C

2. Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:

- distanța la rețelele de apă (pentru E)
- distanța la rețelele de canal
- distanța la rețeaua de gaze
- distanța la rețeaua de electricitate (pentru T)
- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)
- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)

*m.
m.
m.
m.
m.
m.*

*adiacenta
adiacenta
adiacenta
adiacenta
>500
adiacenta*

3. Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):

- pavat cu asfalt, beton sau pavele
- pavat cu bolovani de rau
- pavat cu balast

*pavat cu
asfalt, beton sau
pavele*

4. Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):

- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, nivelări; etc)
- lungime
- lățime
- raport între deschiderea la stradă și adâncime
- condiții potențiale de organizare

*m.
m.*

*regulata
favorabile
(1/4...1/5)*

5. Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a

- constructibil
- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică

X



6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru determinarea			
	- 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.)			
	- 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)			
	- 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	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construit normal		X	
	- construit, 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 construit, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+1.....3 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;			
	- prestări servicii;			
	- 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 181 mp. și nu constituie obiectul prezentei evaluări.			



Instalații de încălzire cu / fără ventilație						
1			0,0	1,000	1,000	0,0
Total						0,0
Învelitori						
1	UMP2	1,0	736,2	736,2	1,000	1,000
2			0,0	1,000	1,000	0,0
Total						736,2
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)						25.950,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)						1.279,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)						21.807,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)						1.074,8

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE				25,2%	271
Depreciere fizica:					
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)	26				
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.7 - poz. 1					
	varsta (ani)	uzura (%)			
minim	25	24%			
maxim	30	30%			
Grad uzura calculat (%)				25,2%	
				0%	0
Depreciere functionala:					271
Depreciere totala:					804
VALOAREA CLADIRE				lei/mp	3.298
				EUR	16.312
				lei	

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
clădire initiala	20,3	1996	26	26,00
modernizare 1 -			2022	-
modernizare 2 -	0,0			-
Total	20,3		Varsta efectiva	26,00

ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
Proprietate de evaluat				
Pret oferta	C1	C2	C3	
Pret oferta corectat	6500	6600	12500	
Suprafata teren				
Suprafata desfasurata	1	6.985		12.500
Suprafata construita	20,29			23
Regim de inaltime	20,29			23
POT	P			23
Supraf. teren cu acelasi POT ca a propr. de evaluat	20,290			P
Diferenta de teren	30,000	30,000		1,000
Valoare unitara teren (EUR/mp)	0,00	0,00		0,00
Corectie la acelasi POT	-1,00	-20,00		0,00
Valoare corectata	50	50		50
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	-50	-1.000		0
corectata	6.450	5.985		12.500
corectie oferta	215	200		543
Tip de corectie				
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl.3			
Corectie				
Dotare cu alte inst,				
Corectie	fara			
Incalzire				
Corectii	0			
finisaje				
Corectie	Normal			
An punere in functiune				
Corectie	1965			
Alte facilitati	fara			
Total corectii +				
Total corectii -				
Total corectii 0				
Total corectii + -				
Valoare unitara comp.offerta				
Valoare comp.offerta	215	200		543
Tinad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de cca.				
Vcomp = Vcomp. Oferta x t	200 x	20,29	4.048	
NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate tinandu-se cont de:				
Vpc = 3.238	EUR,	15.469	0,8	
respectiv				
valorile comparabilelor utilizate nu contin TVA.				
rampa descarcare				
LEI				
vechimea ofertelor , localizare.				

COMPARATIE CALC

Confidential



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 40973 Reșița

Nr. cerere 43514
Ziua 20
Luna 10
Anul 2022



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 9251- RESITA ROMAN

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 251/c/2/10- Resița Romana	20	TEREN de 20,29 mp

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 251/c/2/10- Resița Romana	Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin	GARAJ

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
4746 / 12/10/1999			
Act nr. 0:			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 9251- RESITA ROMANA)		A1
B2	cu drept de administrare in favorul C S R OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 9251- RESITA ROMANA)		A1
42665 / 25/09/2018			
Act Notarial nr. 207, din 21/09/2018 emis de Popescu Rodica;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) COPIL CARMEN-CAMELIA, necs.,		A1.1
49857 / 09/10/2019			
Act Notarial nr. 191, din 07/10/2019 emis de Popescu Rodica;			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) COPIL CARMEN-CAMELIA, , fiica		A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
42665 / 25/09/2018			
Act Notarial nr. 207, din 21/09/2018 emis de Popescu Rodica;			
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) COPIL CARMEN-CAMELIA, , necs. OBSERVAȚII: in cota de 1/2 parti asupra 20,29 mp teren		A1
49857 / 09/10/2019			
Act Notarial nr. 191, din 07/10/2019 emis de Popescu Rodica;			
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA		A1

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

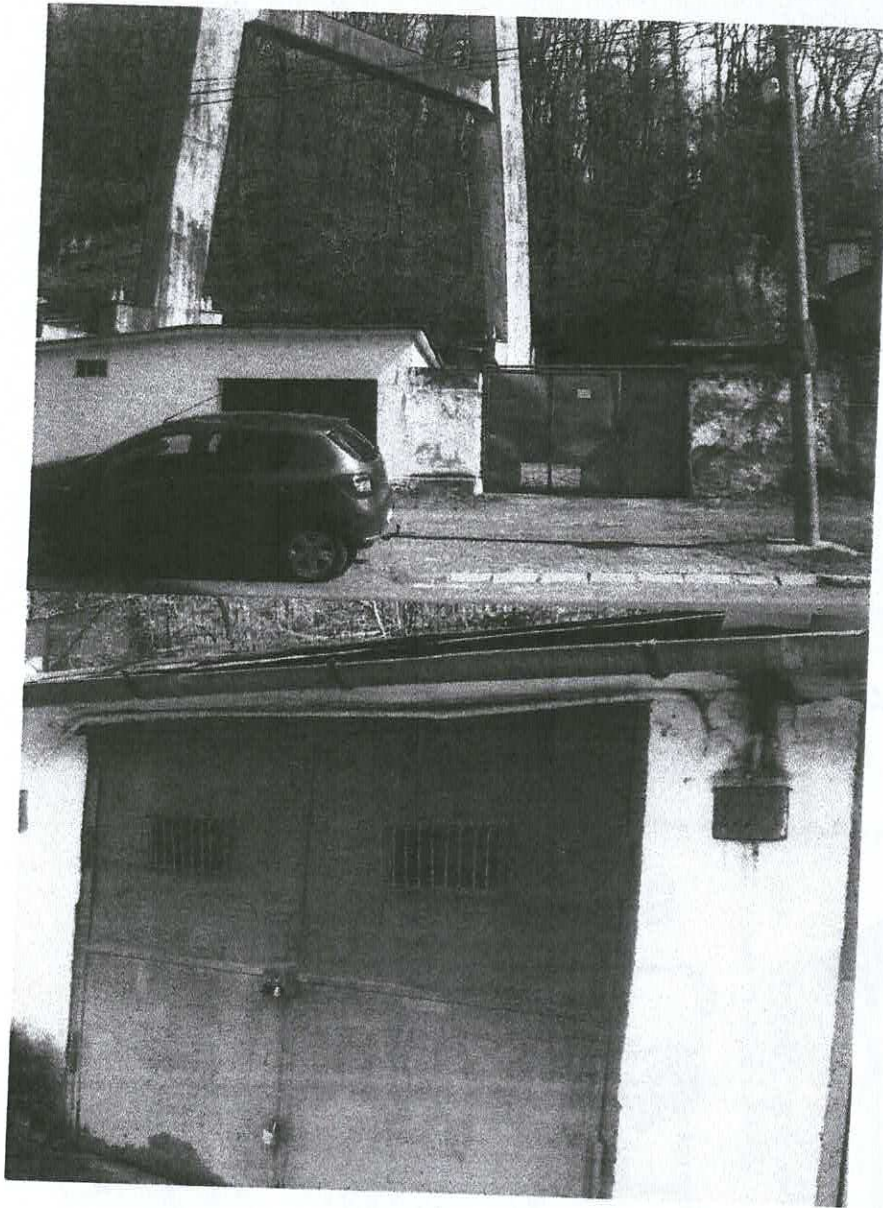
Pagina 1 din 3

Întrare pe site-ul ANCP la adresa eap.ancp.ro

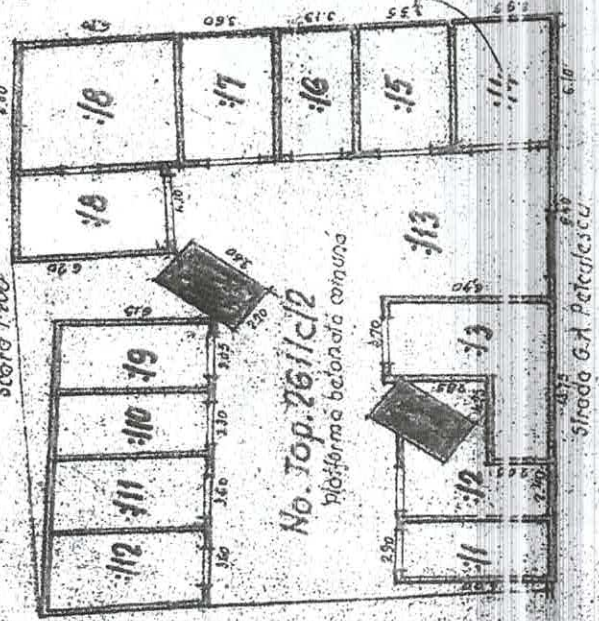
Formular ANCP Nr. 1/2017

Carte Funciară Nr. 40973 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
	1) COPIL CARMEN-CAMELIA, , fiica OBSERVAȚII: in cota de 1/2 parti asupra 20,29 mp teren		



1. Plan de dezvoltare



4. Legenda:

- 1. Loc. din cartierul...
- 2. Garajul in cauza...
- 3. Panta metalica...
- 4. Fundatie si pilari fontanelor...

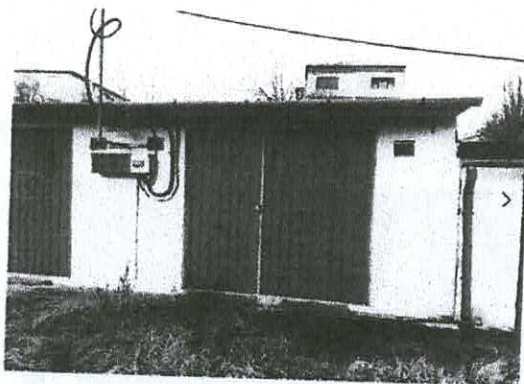
3. Dezmembrarea imobilului in...

No. lot	Supraf. in mp	Localitate	Tipul imobilului	Destinatie
1	2611c/1	1740	Garaj	Destinatie...
2	2611c/2	2308	Garaj	Destinatie...
3	2611c/3	3472	Garaj	Destinatie...
4	2611c/4	2370	Garaj	Destinatie...
5	2611c/5	2130	Garaj	Destinatie...
6	2611c/6	1890	Garaj	Destinatie...
7	2611c/7	2160	Garaj	Destinatie...
8	2611c/8	6200	Garaj	Destinatie...
9	2611c/9	1076	Garaj	Destinatie...
10	2611c/10	2029	Garaj	Destinatie...
11	2611c/11	2214	Garaj	Destinatie...
12	2611c/12	2244	Garaj	Destinatie...
13	2611c/13	1935	Plasament betonat	Destinatie...
Total	80400			

2. Situatie actuala a imobilului in Cf.

No. lot	Supraf. in mp	Localitate	Tipul imobilului	Proprietar	Capitol de...	Destinatie...
2611c/12	504	Perla Romana	Teren de constructie	Statul Roman	1/1	Combinatie siderurgica

Destinatie...	Proprietar...	Destinatie...
Destinatie...	Proprietar...	Destinatie...
Destinatie...	Proprietar...	Destinatie...



PRIVAT

Fia

Pe OLX din Ianuarie 2014

Activ pe 22 martie 2023

/oferte/user/kw7f/

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mă mulțumesc din nou vânzător
/oferte/user/kw7f/

LOCALIZARE

Resita,
Caras-Severin

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe

Profil de multe X23

Vând Garaj Tip NOU - Govândari

6 500 € Prețul e negociabil

PROMOVIAZ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/1AD-
ID=249569042881+ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZA (/PURCHASE/REFRESH/PRI
ID=249569042881+ADPAGE_PUBLISHARE)

Persoană fizică Tip: Garaj Pretabil pentru: Autoturism

Mesajele/myaccount/answers/

Canalitate Un administrator

/https://www.olx.ro/observații/search/

https://www.olx.ro/oferta/vand-garaj-tip-nou-govandari-IDgTaj8.html

Contul(ur)=https://www.olx.ro/cont/7ref0[params]
garaj-tip-nou-govandari-IDgTaj8.html&ref=1
1/3

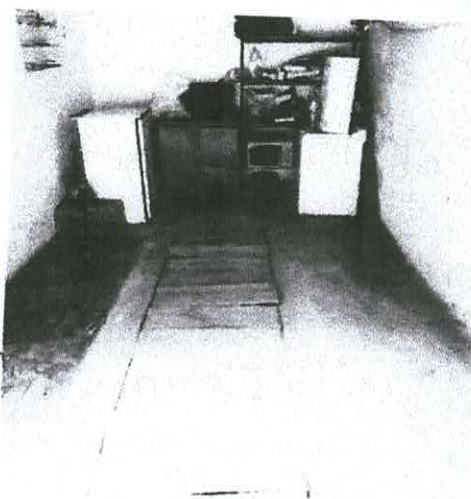
catii

Suprafata utila
30,0 m

Descriere

Vand garaj 10345 euro/inch

Vezi detalii pe



Chia Noe / ga
Viteza 6985

MA OPERTA

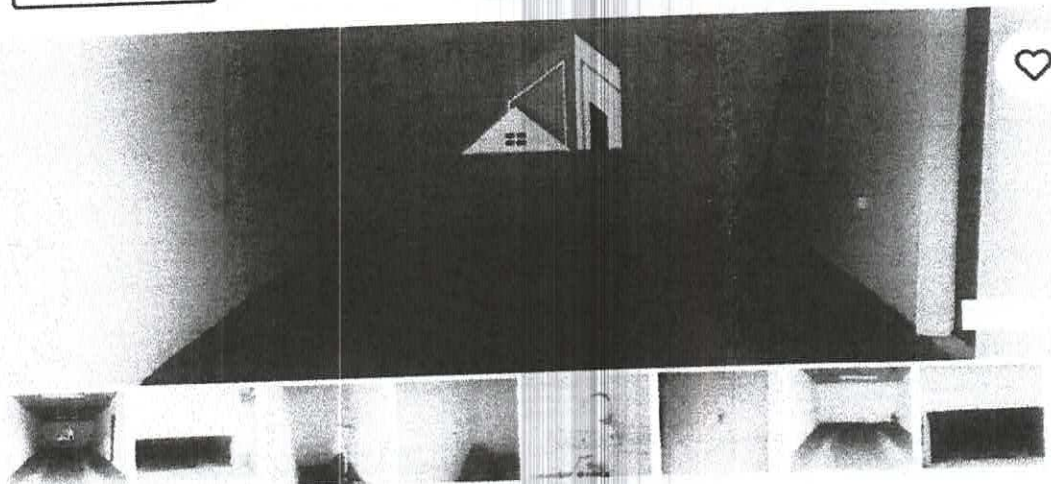
Acest site utilizeaza cookie-uri

Afisare

https://www.publi24.ro/anunturi/mobilitate/depozit/comerciale/depozit/anunt/vand-nchinez-garaj/50h758f067475611932hwj7558g97.html

[← Înapoi la listă](#)

[Apartament de vanzare](#) > [Caras-Severin](#) > [Resita \(comuna\)](#) > [Resita](#) > [Vând G.](#)



Vând Garaj zona lunca

[Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#)

12 500 €

551 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 368 RON /luna

Avans: 9.281 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață construită

22,7 m²

Suprafață utilă

22,70 m²

Numărul de camere

1

Stare

utilizat

Etaj

[Cere informatii](#)

<https://www.storia.ro/oferta/vnd-garaj-zona-lunca-IDwoEG.html>

INTRARE NR. 24388
Ziua 03 Luna 04 An 2023



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip: **Garaj (12)**

Adresa: Resita, str. G.A. Petculescu, Resita, Jud Caras Severin CP 320060: II A

Carte Funciara:

CF 31469 Top. 261/c/2/12

Suprafata teren:

22,14

Suprafata construita:

22,14

Suprafata desfasurata:

22,14

Numar nivele:

P

An PIF:

1996

Luna si anul elaborarii:

31.03.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

23958/31.03.2023

Elaborator:
ing. Potocean Dorel

ANEVAR 15514
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 Determinarea costului de reconstructie
- Anexa 5 Fotografiiile 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:
Cursul valutar la data 31.03.2023

31.03.2023

1.2 Client:

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

1 EUR= 4,9491 LEI

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

Plata 1 Decembrie 1918 nr. 1A

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

A. 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:									
1			Garaj (12) boxa - garaj Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A	31.03.2023	3.587	17.752			
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri									
1	Evaluare la data de:		Nu se cunoaste		Intocmita de	Nu se cunoaste			
1.1									
3.Cadrul de reglementare: Art. 11									

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezentul raport a fost intocmit 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(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în utilizarea următoarelor metode:

metodele 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.

7 Etapa III:

Evaluarea propriu zisa

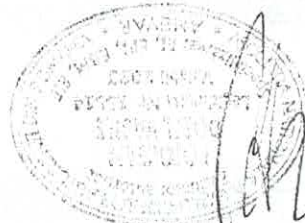
A. In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii / tranzactionarii in vederea vanzarii si/sau inchirieri din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net, o valoare de piata de comparatie si o valoare pe baza veniturilor obtinute prin inchiriere.

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=	23.733	LEI
Crin=	17.752	LEI
Vpcost=	17.752	LEI
Vpcomp=	16.879	LEI

Am analizat valorile obtinute prin metoda costului de inlocuire, si metoda comparatilor de piata. 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= 17.752 LEI



8 Declaratia de conformitate:

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

Ing. Potocean Dorel

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 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, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras severin CP 320060: II A**
 Numărul cadastral și al parcelei: **TOP 587/a/41/b-Resita Montana**
 Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): **22,14 [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 Caras-Severin		
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentiale	II C	
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 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)			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	X
	- civilizat	
	- deosebit de favorabil	
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.)	
	- gaze	
	- 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)	
	- 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	% Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):	
	- construit normal	X
	- construit, 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 construit, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje P+1.....3 etaje
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):	
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice	
	- localități cu mono-industrie mare	X
	- 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;	
	- prestări servicii;	
	- 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 181 mp. și nu constituie obiectul prezentei evaluări.	

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 aug.2022-iul.2023 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

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

Denumire obiectiv:	Garaj (12)	An construire	1996
Adresă obiectiv:	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud	Subgrupa clădire	
Loca Județ / Sector:	Resita	Caras-Severin	Structura
Data evaluării:	31.03.2023	Mediu de folosință	Mixta
Suprafața construită	Sc (mp) = 22,1	Grad seismic loc.	normal
Suprafața utilă	Su (mp) =	Regim înălțime	VII
Suprafața desfașurat construită	Sdc (mp) = 22,1	Înălțime interioară (m)	P
			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
Infrastructură							
					1,000	1,000	
1				0,0	1,000	1,000	0,0
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total				0,0	1,000	1,000	0,0
Suprastructură / Structură							
							0,0
1	GARAJBCA7	22,1	966,1	21.389,5	1,000	1,000	21.389,5
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							21.389,5
Finisaj interior și exterior							
1	B1S	22,1	138,2	3.059,7	1,000	1,000	3.059,7
Total							3.059,7
Finisaj interior și exterior							
1	IOFTERMO	22,1	134,3	2.973,4	1,000	1,000	2.973,4
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							2.973,4
Instalații electrice							
1	EILFT	1,0	83,1	83,1	1,000	1,000	83,1
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							83,1
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	1,0	736,2	736,2	1,000	736,2
2			0,0	1,000	1,000	0,0
Total						736,2
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
						28.241,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)						1.275,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)						23.732,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)						1.071,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)						

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			25,2%	270
Depreciere fizica:				
efective, având în vedere modernizarile/extinderile aduse clădirii supuse evaluării				
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 clădire de evaluat (ani)	26			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.7 - poz. 1)				
	varsta (ani)	uzura (%)		
	minim 25	24%		
	maxim 30	30%		
Grad uzura calculat (%)	25,2%			0
Depreciere functională:		0%		270
Depreciere totală:				802
VALOAREA CLADIRE			lei/mp	3.589
			EUR	17.752

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
clădire initială	22,1	1996	26	26,00
modernizare 1 -			2022	-
modernizare 2 -	0,0			-
Total	22,1		Varsta efectiva	26,00

ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
Proprietate de evaluat		C1	C2	C3
Pret oferta		6500	6600	12500
Suprafata teren		6.500	6.985	12.500
Suprafata desfasurata	1			
Suprafata construita	22,14			
Regim de inaltime	22,14			
POT	P			
Supraf. teren cu acelasi POT ca a propr. de evaluat	22,140	30,000		
Diferenta de teren		0,00	30,000	
Valoare unitara teren (EUR/mp)		0,00	0,00	1,000
Corectie la acelasi POT	50	-1,00	-20,00	0,00
Valoare corectata		50	50	0,00
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	-50	-1.000	50
	corectie oferta	6.450	5.985	0
		215	200	12.500
				543
Tip de corectie				
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl.3			
Corectie		Govandari	LMF	Lunca
Dotare cu alte inst,	fara	0	0	0
Corectie		fara	fara	fara
Incalzire	0	0	0	0
Corectii		fara termoficare	fara termoficare	fara termoficare
finisaje		0	0	0
Corectie		Normal	Normal	0
An punere in functiune	1965	0	0	Lux
Corectie		inaltime de 1990	inaltime de 1990	+
Alte facilitati	fara	0	0	2000
		fara	+	+
		0	rampa descarcare	fara
Total corectii +		0	+	0
Total corectii -		0	1	0
Total corectii 0		0	0	2
Total corectii + -		6	5	0
Valoare unitara comp.offerta		0	1	4
Valoare comp.offerta		215	1	2
Tinad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de cca.				
Vcomp=Vcomp. Oferta x t		200 x	22,14	543
				4.417
				0,8
NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate tinandu-se cont de:				
Vpc=	3.534	EUR,	respectiv	LEI
		16.879		
		vechimea ofertelor , localizare.		

COMPARATIE CALC

Confidential

rampa descarcare





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31469 Resița

Nr. carte funciară: 43511
Zona: 20
Lot: 10
An: 2022



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi 7677 Resița Roman

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top. 261/c/2/12	22	Teren în suprafața de 22,14 mp

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top. 261/c/2/12	Loc. Resița, Jud. Caras-Severin	Gara

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
456 / 01/01/1963		
Decret nr. 0:		A1
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuală 1/1	
1) STATUL ROMÂN		
2) COMBINATUL SIDERURGIC RESIȚA - DREPT DE ADMINISTRARE		
OBSERVAȚII asupra terenului		
(proveniență din conversia CF 7677 Resița Roman)		
16619 / 26/06/2009		
Act Administrativ nr. 1381, din 25/06/2009 emis de CENTRUL DE PROFIT C S		A1, A1.1
B4 se radiază interdicția de sub B 3		
16621 / 26/06/2009		
Act Notarial nr. 1530, din 25/06/2009 emis de NP DOBRE FLORICA		A1.1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1		
B5		
1) FULGEANU GABRIELA - JULIETA, necesaritate		
OBSERVAȚII asupra casei		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
16619 / 26/06/2009		
Act Administrativ nr. 1381, din 25/06/2009 emis de CENTRUL DE PROFIT C S		A1, A1.1
C2 se radiază ipoteca de sub C 1		

Carte Funciară Nr. 31469 Comuna/Oraș/Municipiu Resița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top. 261/c/2/12	22	Teren în suprafața de 22,14 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

DETALII LINIARE (MOBIL)

Date referitoare la teren

Nr.	Categorie folosință	Nr. vârstă	Suprafața (mp)	Tare	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	22	-	-	261/c/2/12	Teren în suprafața de 22,14 mp

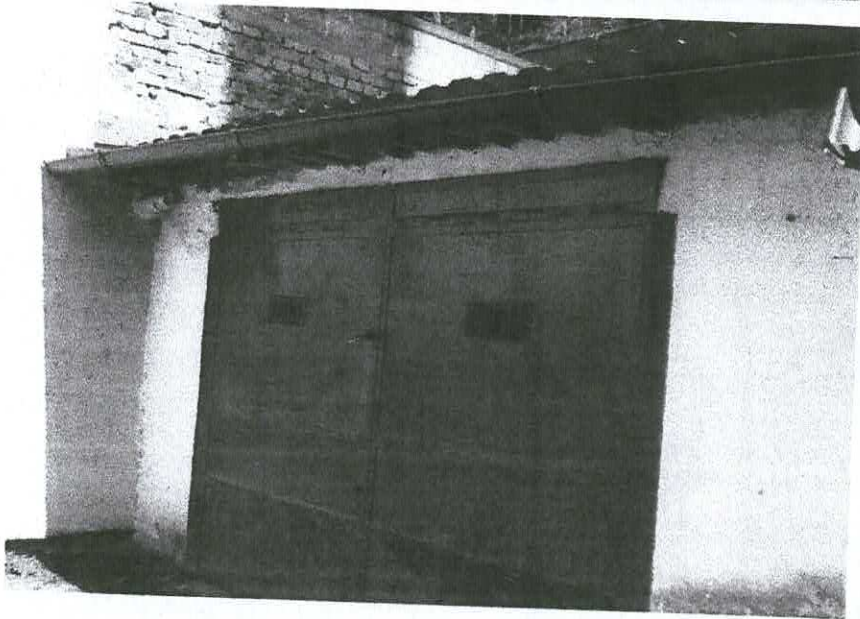
Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Suprafață (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top. 261/c/2/12	construcție anexă	-	Cu acte	Gara

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, corelată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

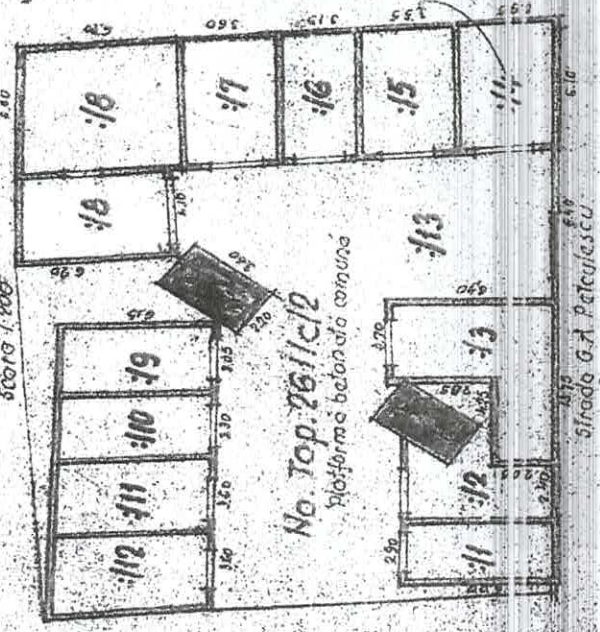
Data și ora generării:

20/10/2022 12:30
PANDEI VĂDRĂRIU
SOFICA PETRONELA
Referent



1. Plan de empreinte

Dermambrea imobilis n. sp.



0006074

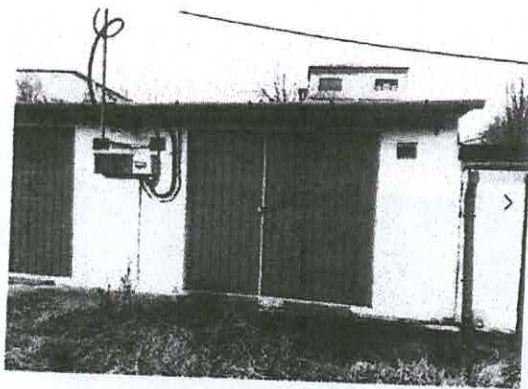
1. Li dutti din cdrăimida
 2. Garazul in dăuzo
 3. Pădria metalica
 4. Fundazio stiipular fundi

2. Situația actuală a imobilității în C.R.

An	Mo	Suport in zăd.	Localitatea	Fata sinila imballiu	proprietar	Raport de -social	Dreptul de administrare nu este acordat tabelele din fotografie
An	29/9	Artia 2	Besika Ridmând	Teren de construcție	Statutaronic	(?)	combinatului siderurgic

[illegible]

Donnerstag	1. April	18. April	25. April
Freitag	2. April	19. April	26. April
Samstag	3. April	20. April	27. April
Sonntag	4. April	21. April	28. April



PRIVAT ①

Fla

Pe OLX din Ianuarie 2014

Activ pe 22 martie 2023

[/oferte/user/kw/7/]

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri de acest vânzător >
 [/oferte/user/kw/7/]

LOCALIZARE

Resita,
 Caras-Severin

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Aziată mai multe >

Postat pe 24 iunie 2023

Vând Garaj Tip NOU - Govândari

6 500 € Pretul e negociabil

PROMOVIAZA [/?PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/PAD-ID=249563042&S=ADPAGE_PROMOTE]

REACTUALIZEAZA AD-ID=349563042&P=POOL ID= PUSHUP683=ADPAGE_

Publicitate

Persoane fizice

Tip: Garaj

Pretabil pentru: Autoturism

Mesajel/myaccount/answers/

Capacitate Un autoturism

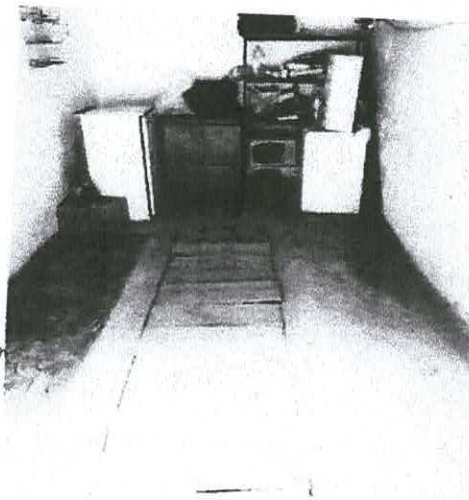
Suprafata: 30

[https://www.olx.ro/observed/search]

as://www.olx.ro/oferta/vand-garaj-tip-nou-govandari-fdgTaj8.html

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params] Contul[ur]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fdn%2 t%u garaj-tip-nou-govandari-fdgTaj8.html&ref[1 action=redirector&ref[0][method=index]

1/3



catii

Suprafata utila
 30,0 m

Descriere

Vand garaj 10345 euro/inch

Vezi detalii pe

Chia Noe 1/2
Vila Noe 6985

FAUPERIA

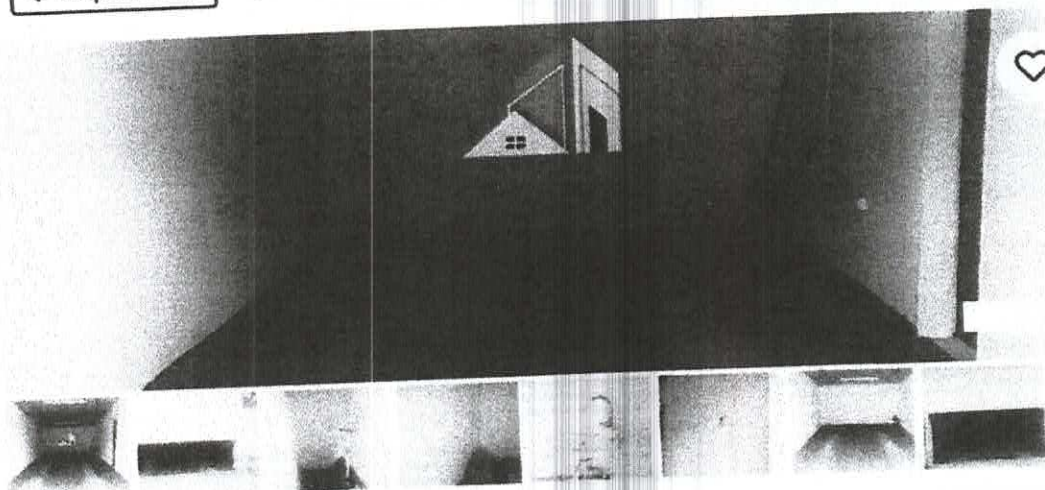
Acest site utilizeaza cookie-uri

Afisare

https://www.publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-vanzare/spatiu-comercial/depozit/anunt/vand-nchinez-garaj/50h765f0e7475611932hd755fkg97.html

[← Înapoi la listă](#)

Apartament de vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Vând G.



Vând Garaj zona lunca

Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet)

12 500 €

551 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 368 RON /luna

Avans: 9.281 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață construită

22,7 m²

Suprafață utilă

22,70 m²

Numărul de camere

1

Stare

utilizat

Etaj

Cere informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-garaj-zona-lunca-IDwoEG.html>

PRESEDINTE DE ȘEȘINTĂ,
TOM LUCIAN HURUIALA



CONTRASEMNAREA,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL PUCUR