



HOTĂRÂREA NR. 226

DIN 16.05.2023

privind modificarea poziției 5 din Anexa nr. 2 la HCL nr. 164/06.04.2023 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 16.05.2023;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița, nr. 34539/15.05.2023 și Raportul de specialitate comun al Direcției Buget Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane și al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 34540/15.05.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 35210/16.05.2023;

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;

Ținând cont de HCL nr. 164/06.04.2023 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”

Având în vedere solicitarea domnului Stanca Marin, înregistrată cu nr. 29539/25.04.2023 și CF nr. 45126 Reșița, nr. top 261/c/2/5;

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 raportul de evaluare nr. 33387/09.05.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, care răspunde în condițiile legii pentru exactitatea informațiilor și a datelor cuprinse în acest raport de evaluare, pentru imobilul afectat de coridorul de expropriere al lucrării de construire “Realizarea unei legături între nucleele urbane Govândari și Centru Civic din Municipiul Reșița”;

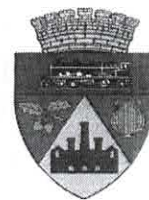
În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

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 modificarea poziției 5 din Anexa nr. 2 la HCL nr. 164/06.04.2023 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”.

Art.2. Se aprobă lista cuprinzând proprietarul și titularul altor drepturi reale al cărui imobil este afectat de coridorul de expropriere și valoarea despăgubirii individuale, conform Anexei nr. 1, la prezenta Hotărâre.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare: nr.33387/09.05.2023, pentru imobilul înscris în C.F.nr.45126 Reșița, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile care răspunde în condițiile legii pentru exactitatea informațiilor și a datelor cuprinse în aceste rapoart de evaluare, pentru imobilul afectat de coridorul de expropriere al lucrării „Realizarea unei legături între nucleele urbane Govândari și Centru Civic din Municipiul Reșița”, conform Anexei 2 la prezenta Hotărâre.

Art. 4. Se aprobă alocarea de la bugetul local al Municipiului Reșița pe anul 2023 a sumei de 3.471 euro, contravaloarea în lei se va calcula la cursul BNR de la data consemnării sumei pe numele proprietarului imobilului expropriat, constituind valoarea despăgubirii ce se va acorda proprietarului din Anexa nr. 1 la prezenta Hotărâre, pentru imobilul afectat de coridorul de expropriere, conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 la HCL nr. 164/2023.

Art. 5. Se aprobă înscrierea, după perfectarea operațiunilor legale, într-o nouă coală de carte funciară a imobilului 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. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, pentru emiterea Dispoziției de expropriere.

Art. 7. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 164/2023 rămân neschimbate.

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 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;
- Proprietarului afectat – dl. Stanca Marin, 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

LISTA

Cuprinzând imobilul 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 proprietarul și titularul altor drepturi reale și suma individuală aferentă despăgubirii

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	
5.	STANCA MARIN	261/c/2/5	45126	G.A.Petulescu		21		21	0	0	3.471
	TOTAL										3.471 euro

Director Executiv
Gâtoi Marius Liviu

Director Executiv
Asofritei Uzun Maria

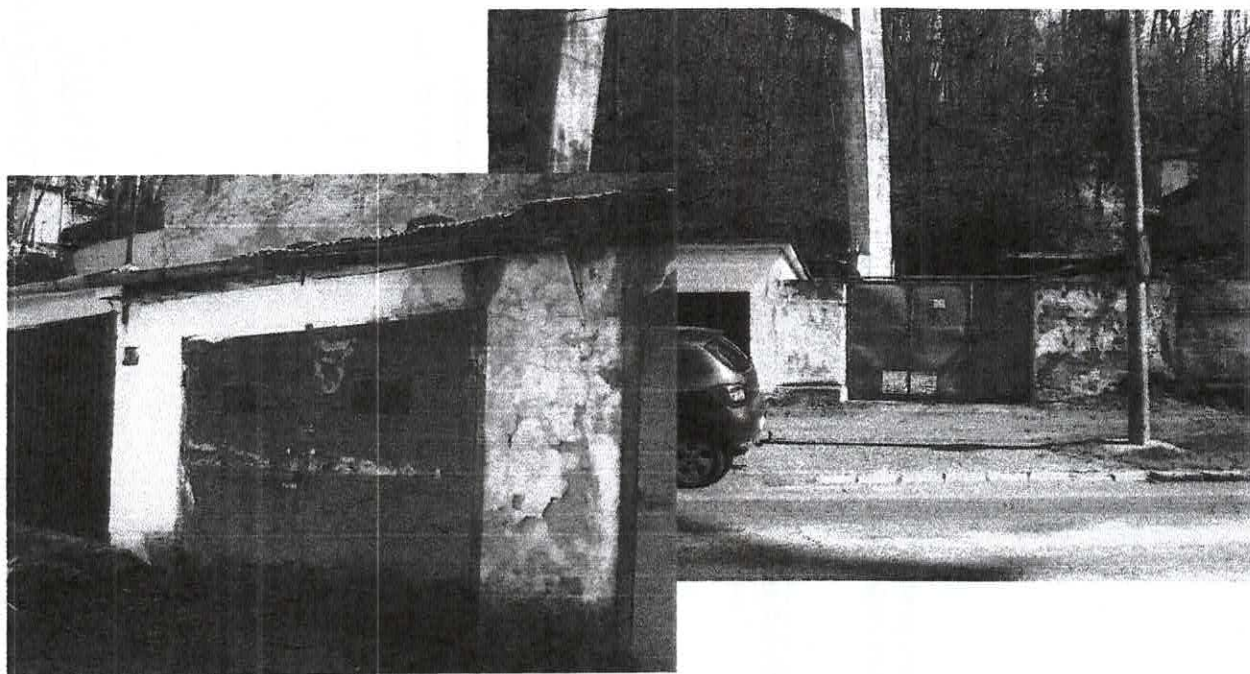
Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Inspector
Bîrsanu Adela



PRESENTE DE ȘEFINȚĂ,
TOM LUCIAT HURUIALĂ

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Mădălin CORNEA PRUCUR

INTRARE NR. 33387
Ziua 09 Luna 05 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip: **Garaj (5)**

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

Carte Funciara:

CF 45126 Top. 261/c/2/5

Suprafata teren:

21,3

Suprafata construita:

21,3

Suprafata desfasurata:

21,3

Numar nivele:

P

An PIF:

1996

Luna si anul elaborarii:

09.05.2023

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 | 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 09.05.2023 1 EUR= 4,9256 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA Piata 1 Decembrie 1918 nr. 1A
in calitate de client: PRIMARIA RESITA

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:			09.05.2023					
1			Garaj (5) boxa - garaj Adresa: Resita, str.G.A.Petculescu, Resita , Jud Caras severin CP 320060: II A		3.471	17.098		
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, 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 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:

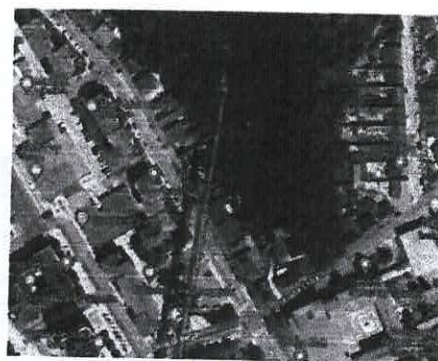
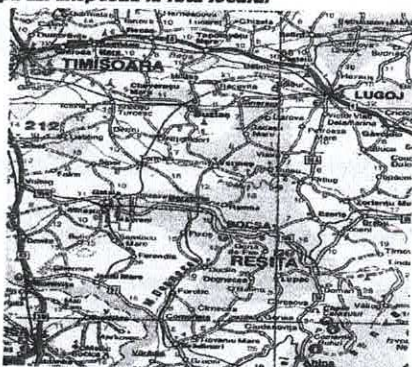
Bunul propus:	Garaj (5)
Suprafata desfasurata luata in calcul:	21,3 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii :	21,3 mp
Anul PIF:	1996
Utilizare:	boxa - garaj
Adresa:	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud Caras Severin CP 320060: II A
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 45126 Resita
Proprietar actual:	STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; STANCA MARIN asupra constructiei
CF / Numar cadastral:	Top. 261/c/2/5

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 45126 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad, Top. 261/c/2/5
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 zisă

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=	22.858	LEI
Crin=	17.098	LEI
Vpcost=	17.098	LEI
Vpcomp=	16.239	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= 17.098 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 printr-o metodă bazată pe costuri (V_{pcost})

Proprietar :

STATUL ROMAN cota 1/1 asupra terenului; STANCA MARIN asupra construcției Garaj, cu drept de suprafață asupra terenului

Amplasamentul proprietății / Adresa :

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

Numărul cadastral:

Top. 261/c/2/5

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

21,3 mp

Construcțiile proprietății:

Garaj (5)

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 (5)	Garaj (5)	
	- utilizare	-	boxa - garaj	boxa - garaj	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1996		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (C _{rb}), la data PIF	Lei	nu se cunoaște		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (A _u)				
	- arie construită (A _c)	m.p.	21,3		
	- arie desășurată (A _d)	m.p.	21,3		
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	-		Ceramica	
	- 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;	-			
	- spații depozitare	-		beton simplu	
	• pentru pereți;	-			
	- spații birouri;	-			
	- spații depozitare	-			fara
	• uși și ferestre interioare;	-			fara
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură			stare 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		21,3		
	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): 21,30 [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 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		Rezidentia	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			
	- 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.)			
	- gazeți			
	- 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 (5)	An construire	1996		
Adresă obiectiv:	Resita, str.G.A.Petculescu, Resita, Jud	Subgrupa clădire			
Loca Județ / Sector:	Resita	Caras-Severin	Structura	Mixta	
Data evaluării:	09.05.2023	Mediu de folosință	normal		
Suprafața construită	Sc (mp) = 21,3	Grad seismic loc.	VII		
Suprafața utilă	Su (mp) =	Regim înălțime	P		
Suprafața desfașurat construită	Sdc (mp) = 21,3	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	21,3	966,1	20.577,9	1,000	1,000	20.577,9
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						20.577,9
Finisaj interior și exterior							
1	B1S	21,3	138,2	2.943,7	1,000	1,000	2.943,7
	Total						2.943,7
Finisaj interior și exterior							
1	IOFTERMO	21,3	134,3	2.860,6	1,000	1,000	2.860,6
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						2.860,6
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
							0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							27.201,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							1.277,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							22.858,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							1.073,2

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizică:		25,2%	270
efective, având în vedere modernizarile/extinderile aduse clădirii supuse evaluării"			
Grupa construcții:	1	Clădiri	
Subgrupa:	1.6	Construcții de locuințe și social-culturale	
Cod clasificare:	1.6.1.a	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%		
Depreciere funcțională:		0%	0
Depreciere totală:			270
VALOAREA CLĂDIRI			803
		lei/mp	
		EUR	
		lei	

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a vârstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
clădire inițială	21,3	1996	26	26,00
modernizare 1 -			2022	-
modernizare 2 -	0,0			-
Total	21,3		Varsta efectivă	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	1	6.500	6.985	12.500
Suprafata desfasurata	21,3	30	30	23
Suprafata construita	21,3	30	30	23
Regim de inaltime	P	P	P	P
POT	21,300	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	0,00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50	50	50	50
Corectie la acelasi POT		-50	-1.000	0
Valoare corectata		6.450	5.985	12.500
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	215	200	543
	corectie 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		inaltate de 1990	inaltate 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	2
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	21,3	4.249
				0,8

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

$V_{comp} = V_{comp. Oferta} \times t$ $V_{pc} = 3.399$ EUR, respectiv

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate tinad se cont de vechimea ofertelor , localizare.

Valoriile comparabilelor utilizate nu contin TVA.

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. 45126 Reșița

Nr. cerere 21991
Z/ua 27
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
101123456789



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 2949 Resița Roman

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 261/c/2/5	21	Teren de 21,30 mp

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 261/c/2/5	Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin	Gara

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, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	
B2 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) COMBINATUL SIDERURGIC RESIȚA	
21991 / 27/04/2023	
Hotărâre Judecătorească nr. 4726, din 25/09/1996 emis de JUDECĂTORIA RESIȚA:	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1	A1.1
1) STANCA MARIN	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
21991 / 27/04/2023	
Hotărâre Judecătorească nr. 4726, din 25/09/1996 emis de JUDECĂTORIA RESIȚA:	
C1 Intabulare, drept de SUPERFICIE	A1
1) STANCA MARIN	
OBSERVAȚII: asupra 21,30 mp teren	

Carte Funciară Nr. 45126 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 261/c/2/5	21	Teren de 21,30 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	21	-	-	261/c/2/5	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 261/c/2/5	construcții anexa	-	Cu acte	Gara

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 300 RON, - Chitanța internă nr. 2021018553/27-04-2023 în suma de 60. Chitanța internă nr. 2021018584/28-04-2023 în suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

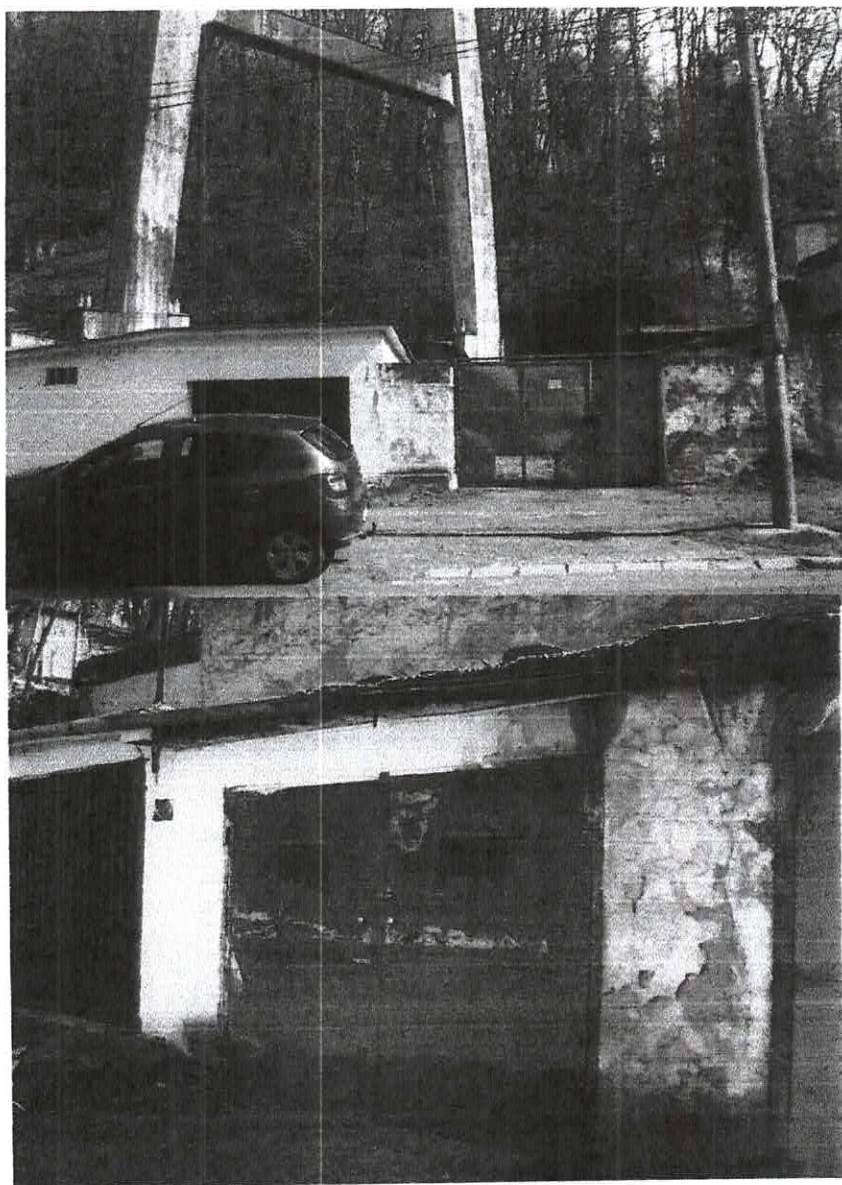
Data soluționării:
28-04-2023

Data eliberării:
28-04-2023

Asistent Registrator:
MIHAELA LOREDANA GALESU

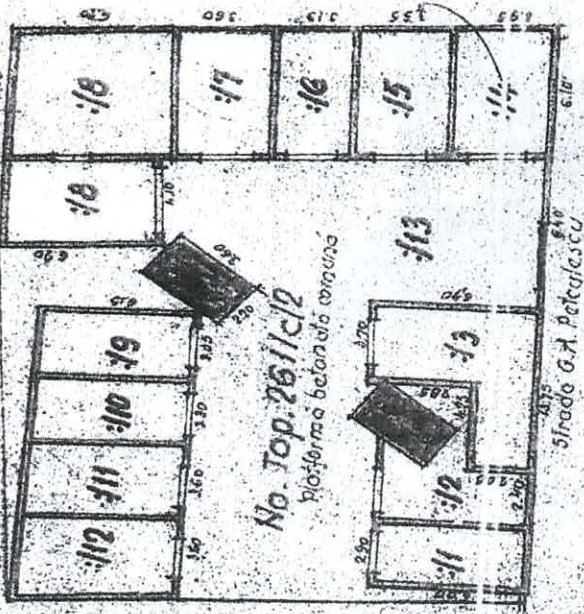
(para și semnătura)

PÂNDELE VADRARU
SOFICA PETRONELA
Referent
(para și semnătura)



1. Plan de dezmembrare

Scara 1:200



4. Legenda:

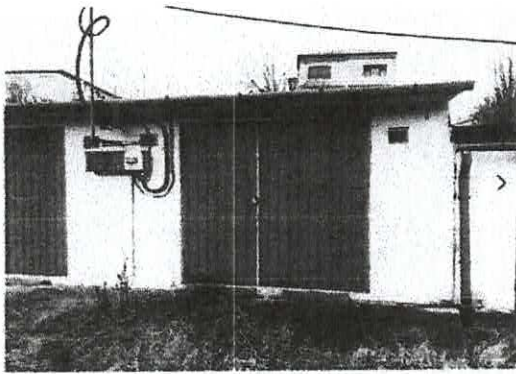
- 1. Ziduri din cărămidă
- 2. Garajul în casă
- 3. Panta metalică
- 4. Fundația stâlpiilor forajului

3. Dezmembrarea imobilizării

No. of CF	No. Top	Supraf. in mp	Localitate	Tipul imobilizării	Proiectant
1	2611/12	1740	Costiș-Romana	Garaj	Proiectant
2	2611/12	2380	Costiș-Romana	Garaj	Proiectant
3	2611/12	3772	Costiș-Romana	Garaj	Proiectant
4	2611/12	2370	Costiș-Romana	Garaj	Proiectant
5	2611/12	2130	Costiș-Romana	Garaj	Proiectant
6	2611/12	1090	Costiș-Romana	Garaj	Proiectant
7	2611/12	2160	Costiș-Romana	Garaj	Proiectant
8	2611/12	6262	Costiș-Romana	Garaj	Proiectant
9	2611/12	1076	Costiș-Romana	Garaj	Proiectant
10	2611/12	2029	Costiș-Romana	Garaj	Proiectant
11	2611/12	2214	Costiș-Romana	Garaj	Proiectant
12	2611/12	2244	Costiș-Romana	Garaj	Proiectant
13	2611/12	1935	Costiș-Romana	Platforma betonată	Proiectant
Total		80400			

2. Situația actuală a imobilului în CF

No. of CF	No. Top	Supraf. in mp	Localitate	Tipul imobilizării	Proiectant	Scara	Dispozitie de administrare a terenului
1	2611/12	504	Costiș-Romana	Termin. de constructie	Stafiliu	1:1	Combinat
2	2611/12	504	Costiș-Romana	Termin. de constructie	Stafiliu	1:1	Siderurgic



PRIVAT ①

Fla

Pe Olx din Ianuarie 2014
Activ pe 22 martie 2023
[oferta/user/7/1]

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[oferta/user/7/1]

LOCALIZARE

Resita,
Caras-Severin

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Aziți mai multe

Notat 34 martie 2023

Vând Garaj Tip NOU -Govândari
6 500 € Preț negociabil

PROMOVIAZĂ [PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/TAD-
ID=249569042&BS=ADPAGE_PROMOTE]

[PURCHASE/REFRESH/RE
ACTUALIZEAZĂAD-ID=249569042&PROOF
ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_

Publicitate

Persoane fizice Tip: Garaj Pretul pentru: Autocum

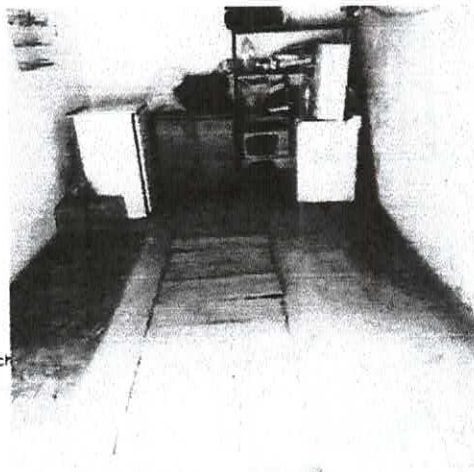
Mesajele [myaccount/answers/1]
Capacitate în adresă: 30

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

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

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

1/3



catii

Suprafata utila
30,0 m

Descriere

Vand garaj 10345 euro/inch

Vezi detalii pe

Chia nou / ga
Vand 6995 €

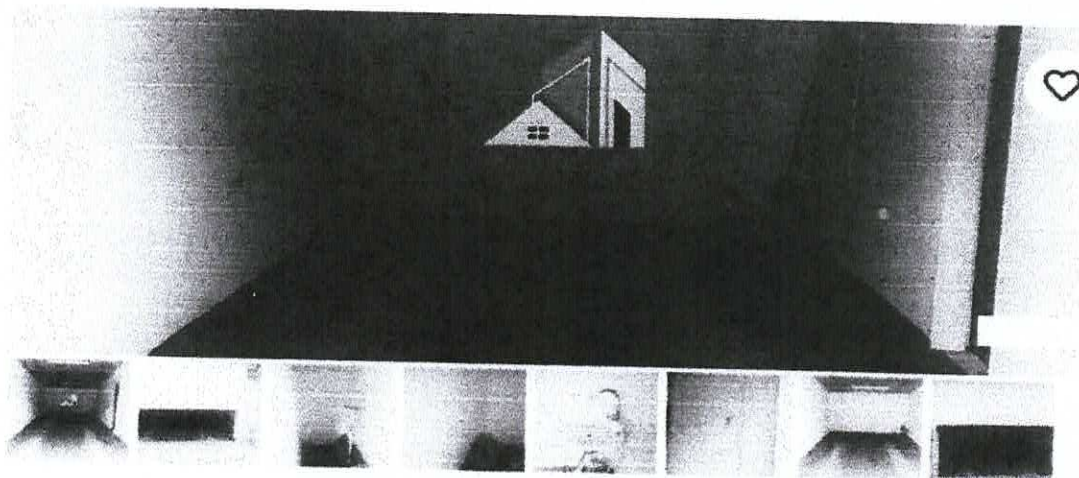
FAVORITA

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-IDwoEG.html>

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOM LUCIAN HURUIĂLA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL MUCUR

