

ROMANIA
JUDETUL CARAS-SEVERIN
MUNICIPIUL RESITA
CONSILIUL LOCAL RESITA

HOTĂRÂREA NR. 237
DIN 03.07.2020

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a unor imobile, proprietate private/publică, reprezentând terenuri și construcții ce se află în coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică privind "Construire legătură rutieră Nicolae Bălcescu cu strada Bielefeld în municipiul Reșița"

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința de îndată din data de 03.07.2020;
Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița, nr. 41870/02.07.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 41875/02.07.2020;

Prin Documentația de avizare a lucrărilor de intervenție pentru lucrarea Construire legătură rutieră între străzile Nicolae Bălcescu și Bielefeld se propune creșterea nivelului calității vieții în cartierul Lunca Pomostului prin crearea unor noi locuri de parcare, echiparea cu utilități a noii parcări, îmbunătățirea aspectului general al zonei și crearea unei zone piațete de cartier dotată cu mobilier urban;

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local nr. 216/2020 privind aprobarea Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție pentru lucrarea "Construire legătură rutieră între străzile Nicolae Bălcescu și Bielefeld – Municipiul Reșița";

Văzând Planul de situație privind coridorul de expropriere aferent obiectivului "Construire legătură rutieră între străzile Nicolae Bălcescu și Bielefeld – 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;

În amplasamentul lucrării aferente lucrării de Construire legătură rutieră între străzile Nicolae Bălcescu și Bielefeld – Municipiul Reșița, au fost identificate un număr de 14 imobile construcții proprietăți tabulare private, amplasate pe terenul aflat în proprietatea statului român, două construcții neînscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, precum și un număr de 17 parcele de teren, proprietatea privată/publică a Statului român, ce se suprapun pe locația unde urmează a fi realizate lucrările de Construire legătură rutieră Nicolae Bălcescu cu strada Bielefeld în municipiul Reșița;

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 700 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, actualizat, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de rapoartele de evaluare 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 construcții (15 garaje) afectate de coridoul de expropriere a lucrării "Construire legătură rutieră Nicolae Bălcescu cu strada Bielefeld în municipiul Reșița"

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, 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 și actualizată;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2) art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1) și alin. (2), art. 199 alin. (1) și alin. (2) și art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificat și completat

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de prevederile H.C.L. nr. 216/2020 privind aprobarea Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție pentru lucrarea "Construire legătură rutieră între străzile Nicolae Bălcescu și Bielefeld – Municipiul Reșița" și aprobă coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local privind "Construire legătură rutieră Nicolae Bălcescu cu strada Bielefeld în municipiul Reșița", identificat conform Planului de situație 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: terenuri și construcții, proprietate privată ale unor persoane fizice sau proprietatea privată/publică a statului român, după caz, ce constituie coridorul de expropriere, reprezentând teren, în suprafață totală de 783 mp, amplasament afectat de lucrarea de "Construire legătură rutieră Nicolae Bălcescu cu strada Bielefeld în 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 Anexa nr. 2, la prezenta Hotărâre;

Art. 4 – Se însușesc Rapoartele de evaluare 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 construcții, afectate de coridorul de expropriere al lucrării "Construire legătură rutieră Nicolae Bălcescu cu strada Bielefeld în municipiul Reșița", conform Anexei 3 la prezenta hotărâre;

Art. 5 – Se aprobă alocarea, de la bugetul local al Municipiului Reșița pe anul 2020 a sumei de 58.724 euro, contravaloarea în lei se va calcula la cursul BNR de la data consemnării sumelor pe numele proprietarilor imobilelor expropriate, constituind valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor din Anexa nr. 2 la prezenta Hotărâre, pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere în suprafață totală de 783 mp, 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 legătură rutieră Nicolae Bălcescu cu strada Bielefeld în municipiul Reșița", în proprietatea publică a Municipiului Reșița, cu categoria de folosință curți construcții, având destinația de legătură rutieră și parcare;

Art. 7 – În urma realizării investiției "Construire legătură rutieră Nicolae Bălcescu cu strada Bielefeld în municipiul Reșița", proprietarii construcțiilor (garaje) afectate de coridorul de expropriere, vor primi cu prioritate, contra cost, un loc de parcare în noua parcare de reședință ce va fi astfel amenajată, în situația în care solicită în scris acest lucru.

Art. 8 – Se mandatează Primarul Municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, pentru emiterea Deciziei de expropriere;

Art. 9 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 10 – Hotărârea se va publica în Monitorul Oficial și pe site-ul Municipiului Reșița, respectiv se va afișa la avizierul instituției.

Art. 11 – Hotărârea se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului județului Caraș-Severin și Instituției Prefetului Județului Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița.
- Direcției Buget Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Direcția Urbanism;
- Proprietarilor afectați, prin grija Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DURUȚ GABRIEL DUMITRU



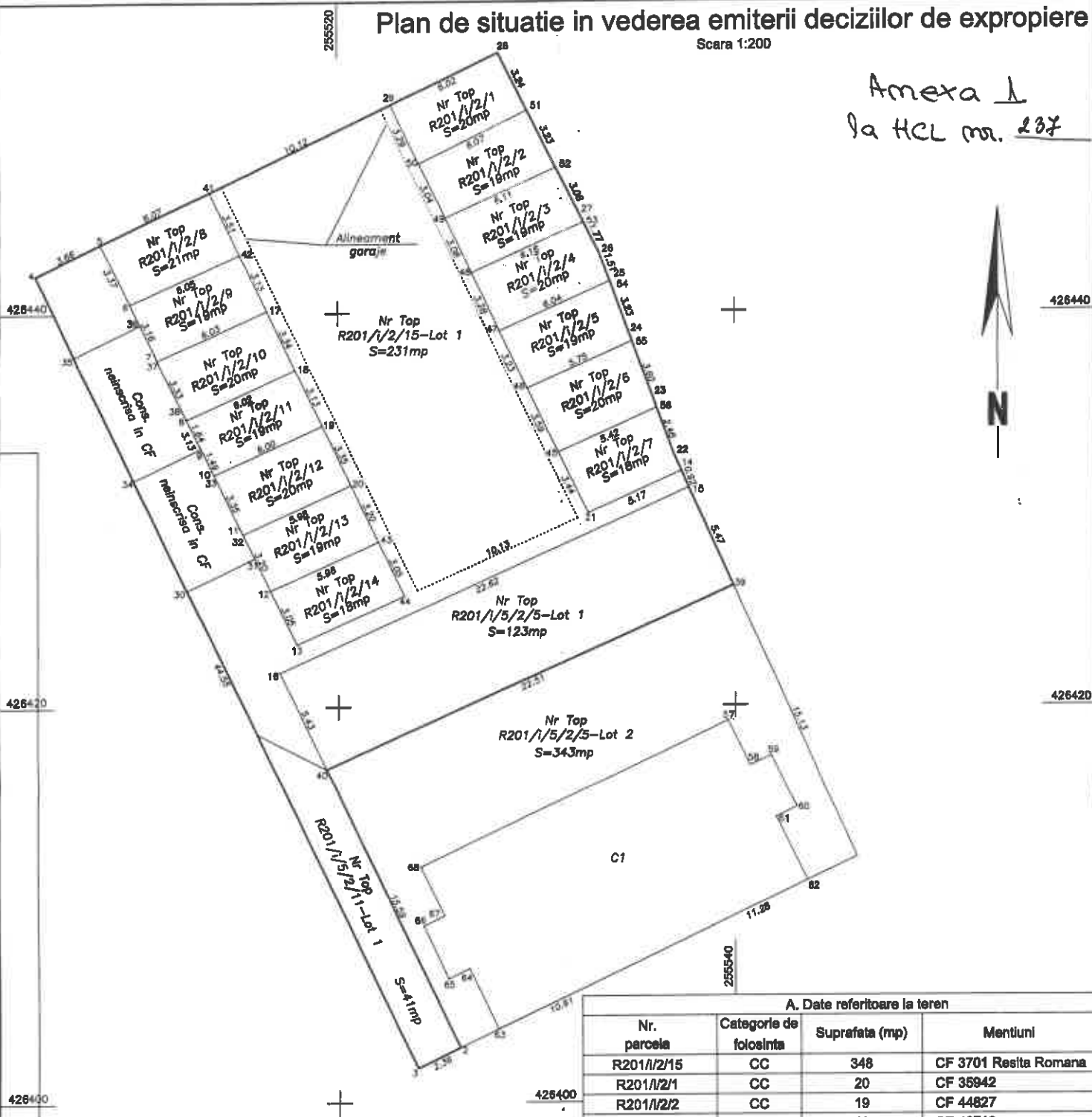
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



Plan de situatie in vederea emiterii deciziilor de expropriere

Scara 1:200

Amexa 1
la HCL nr. 237



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
R201/1/2/15	CC	348	CF 3701 Resita Romana
R201/1/2/1	CC	20	CF 35942
R201/1/2/2	CC	19	CF 44827
R201/1/2/3	CC	19	CF 42710
R201/1/2/4	CC	20	CF 44533
R201/1/2/5	CC	19	CF 32417
R201/1/2/6	CC	20	CF 34013
R201/1/2/7	CC	18	CF 41343
R201/1/2/8	CC	21	CF 44826
R201/1/2/9	CC	19	CF 39842
R201/1/2/10	CC	20	CF 36146
R201/1/2/11	CC	19	CF 40946
R201/1/2/12	CC	20	CF 44328
R201/1/2/13	CC	19	CF 44825
R201/1/2/14	CC	18	CF 34923
R201/1/5/2/5 - Lot 1	CC	123	CF 36064
R201/1/5/2/11-Lot 1	CC	41	CF 4845 Resita Romana
Total		783	

Suprafata totala masurata a imobilului = 783 mp
Suprafata din act = 783 mp

DE AUTORITATE
SECRETAR GENERAL
ALBAI NELU
Data: 30.06.2020



PREZENT DE SE
GABRIELA BUCUR
bucur

SECRETAR GENERAL
ALBAI NELU

LISTA

Cuprinzând imobilele proprietate privată/publică, ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică, privind "Construire legătură rutieră Nicolae Bălcescu cu strada Bielefeld în municipiul Reșița", cu proprietarii și titularii altor drepturi reale și sumele individuale aferente despăgubirilor

Nr. crt.	Numele și preambele 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.	Teren: Statul Român Construcții: BOULESCU ILIE, proprietate extratabulară conform Sentinței civile pronunțată în Dosar 5567/1993.	R201/5/2/15	CF 3701 Construcție extratabulară, se regăsește în teren pe acest imobil	Lunca Pomostului Lunca Pomostului	348	22,75	348	22,75	0	0	4.663
2.	Teren: Statul Român	R201/5/2/1	CF 35942 Reșița	Lunca Pomostului	20		20		0		0
3.	Construcții: NINA GEORGELE ADRIAN și soția NINA ADRIANA	CAD: C1 R201/5/2/1	CF 35942 Reșița	Lunca Pomostului		20		20		0	4.222
4.	Teren: Statul Român	R201/5/2/2	CF 44827 Reșița	Lunca Pomostului	19		19		0		0
5.	Construcții: VIERIU SORINA și VIERIU GOSTICĂ	R201/5/2/2	CF 44827 Reșița	Lunca Pomostului		19		19		0	3.784
6.	Teren: Statul Român	R201/5/2/3	CF 42710 Reșița	Lunca Pomostului	19		19		0		0
7.	Construcții: LOFFLER VIORICA	R201/5/2/3	CF 42710 Reșița	Lunca Pomostului		19		19		0	4.056
8.	Teren: Statul Român	R201/5/2/4	CF 44533 Reșița	Lunca Pomostului	20		20		0		0
9.	Construcții: MODRIGAN COSMIN- ION și soția MODRIGAN JANA	R201/5/2/4	CF 44533 Reșița	Lunca Pomostului		20		20		0	3.881
10.	Teren: Statul Român	R201/5/2/5	CF 32417 Reșița	Lunca Pomostului	19		19		0		0
11.	Construcții: BEJAN IOAN OVIDIU și soția BEJAN OCTAVIA DELIA	R201/5/2/5	CF 32417 Reșița	Lunca Pomostului		19		19		0	3.835
12.	Teren: Statul Român	R201/5/2/6	CF 34013 Reșița	Lunca Pomostului	20		20		0		0
13.	Construcții: ROȘIU SILVIA	R201/5/2/6	CF 34013 Reșița	Lunca Pomostului		20		20		0	3.881
14.	Teren: Statul Român	R201/5/2/7	CF 41343 Reșița	Lunca Pomostului	18		18		0		0
15.	Construcții: MARAN MARIA SILVIA cotă ½ și GILLICH NICOLETA cotă ½	R201/5/2/7	CF 41343 Reșița	Lunca Pomostului		18		18		0	3.507

Adresa: ...
Data: ...
Semnatura: ...

9.	Teren: Statul Român	R201/5/2/8	CF 44826 Reșița	Lunca Pomostului	21		21	0	0	0
	Construcții: S.C. COZMA BANAT CONSULT S.R.L.	R201/5/2/8	CF 44826 Reșița	Lunca Pomostului	21		21		0	4.063
10.	Teren: Statul Român	R201/5/2/9	CF 39842 Reșița	Lunca Pomostului	19		19	0	0	0
	Construcții: CIARNAU-BARANI OCTAVIAN-LAURENȚIU	R201/5/2/9	CF 39842 Reșița	Lunca Pomostului	19		19		0	3.745
11.	Teren: Statul Român	R201/5/2/10	CF 38146 Reșița	Lunca Pomostului	20		20	0	0	0
	Construcții: ȚIBREA MARIANA și soțul ȚIBREA MIHAI	R201/5/2/10	CF 38146 Reșița	Lunca Pomostului	20		20		0	4.080
12.	Teren: Statul Român	R201/5/11	CF 40946 Reșița	Lunca Pomostului	19		19	0	0	0
	Construcții: ASOFRONIEI-UZUN NICOLAE IOAN și soția ASOFRONIEI-UZUN MARIA	R201/5/11	CF 40946 Reșița	Lunca Pomostului	19		19		0	4.112
13.	Teren: Statul Român	R201/5/2/12	CF 44828 Reșița	Lunca Pomostului	20		20	0	0	0
	Construcții: IONESCU EUGENIA ELVIRA	R201/5/2/12	CF 44828 Reșița	Lunca Pomostului	20		20		0	3.881
14.	Teren: Statul Român	R201/5/2/13	CF 44825 Reșița	Lunca Pomostului	19		19	0	0	0
	Construcții: TRIFA HORIA	R201/5/2/13	CF 44825 Reșița	Lunca Pomostului	19		19		0	3.507
15.	Teren: Statul Român	R201/5/2/14	CF 34923 Reșița	Lunca Pomostului	18		18	0	0	0
	Construcții: BRUMAR MIODRAG IASMIN	R201/5/2/14	CF 34923 Reșița	Lunca Pomostului	18		18		0	3.507
16.	Teren: Statul Român	R201/1/5/2/5	CF 36064 Reșița	Lunca Pomostului	466		123	343		0
	Construcții: - BECKER MANUELA HANIELORE - Apartamentul 1 și MICLEA OVIDIU ION și MICLEA ARGENTINA RAMONA - Apartamentul 2	R201/1/5/2/5	CF 44826 Reșița	Lunca Pomostului		Construcțiile nu se expropriează		Construcțiile nu se expropriează	Construcțiile nu se expropriează	0
17.	Teren: Statul Român	R201/5/2/11	CF 4845 Reșița	Lunca Pomostului	473		41	432		0
	Construcții: - Nu sunt amplasate construcții pe acest imobil	R201/5/2/11	CF 4845 Reșița	Lunca Pomostului						0

INSPECTOR
Căminul Văile

[Signature]

PREȘEDINTELE COMISIEI
GABRIELA BUMBACĂ, JUDEȚUL
[Signature]



CONSILIER,
Victoria DUMBRĂVA

[Signature]

DIRECTOR EXECUTIV
Marina-Livia GÂRTOL

DIRECTOR-EXECUTIV
Adelin Ionel TÂMBĂ

INSPECTOR,
Adela BIRSA

[Signature]

CAPIETĂ DE ÎNDRĂGĂȘIT
SECRETAR
LUCIA MIHAI



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip: 'Boxa Garaj'	
Adresa:	Resita, Str. N. Balcescu, Garaj 1, CP 320087
Suprafata teren:	39,25
Suprafata construita:	22,75
Suprafata desfasurata:	22,75
Numar nivele:	P
An PIF:	1969

Luna si anul elaborarii:

11.03.2020

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:
Ing. Potocean Dorel

ANEVAR 15514
EI;EBM;EPI;EIF



Datele, informatiile si continutul prezentei Raport sunt 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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GABRIEL DUMITRU DĂRUȚ



CONTRASEMNEA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

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 Fişa de înregistrare a caracteristicilor construcţiei
- Anexa 2 Determinarea costului de reconstrucţie
- Anexa 3 Determinarea valorii de plată de comparaţie pentru imobil
- Anexa 4 Determinarea valorii de plată de capitalizare
- Anexa 5 Fotografii bunului evaluat
- Anexa 6 Extras de Carte Funciara
- Anexa 7 Fotografii bunului evaluat

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 11.03.2020

1 EUR= 4.8167 LEI
1 USD= 4.2539 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA Plata 1 Decembrie 1918 nr. 1A
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	Denumirea si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)	
					EUR	LEI
A. Rezumatul evaluarii efectuate la data de:					11.03.2020	
1	4.663	22.459	Boxa Gara] boxa - gara] Adresa: Resita, Str. N.Balcescu, Gara 1 CP 320067	PRIMARIA RESITA	4.663	22.459
B. Istoria evaluarii acestor bunuri						
1	Evaluare la data de:		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(II), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoara, dupa un marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere, determinata in cadrul raportului prin

utilizarea urmatorilor metode:
metodele comparabile directe, costurilor de inlocuire, metoda capitalizarii veniturilor.

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 ciuprile 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 reînnoi 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 documentelor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrări este:

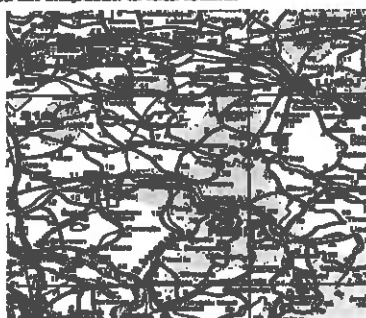
Bunul propus:	boxa Garaj
Suprafata desfasurata luata in calcul:	22,75 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii:	39,25 mp
Anul PIF:	1969
Utilizare:	boxa - garaj
Adresa:	Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 3; CP 328067
Document de proprietate (dupa caz):	Sentinta civila 4910/04.03.1994/ Judecatoria Resita
Proprietar actual:	Statul Roman asupra terenului / BOULESCU ILIE asupra imobilului
CF / Numar cadastral:	CF 4845 Resita Top.R201/I/1 partial-nedezmembrat

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente
CF 4845 Resita Top.R201/I/1 partial-nedezmembrat
Plan de dezmembrare intocmit de IPJ

Document de proprietate:	Sentinta civila 4910/04.03.1994/ Judecatoria Resita
Carta funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad. CF 4845 Resita Top.R201/I/1 partial-nedezmembrat
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA.

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

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 si are caracteristicile de imobile rezidentiale.
De asemenea in zona sunt situate si un liceu, o gradinita, in apropiere si alte spatii comerciale.
Proprietatea imobiliara evaluata se afla in planul perpendicular fata de strada Nicolae Balcescu din care se intra printr-o platforma de manevra comuna la un grup de garaje inchiriate.

Prezentarea problemelor de mediu:

(Nu este cazul)

Situatia utilizarii actuale:

Garaj, boxa

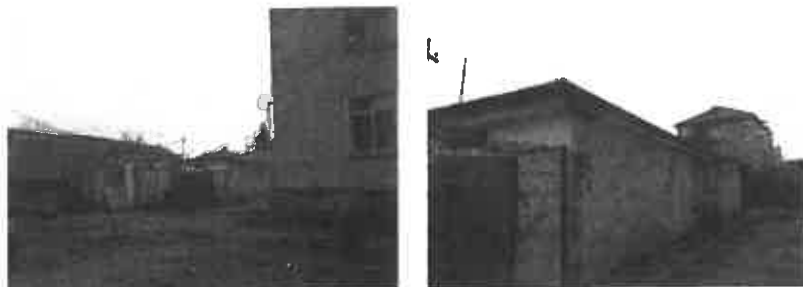
Date de plata si sursele lor:

Publicati de specialitate si adrese internet de specialitate

Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta detaliilor 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 proprietății

A. În zona se pot identifica proprietăți similare supuse ofertării / tranzacționării în vederea vânzării și/sau închirierii din această cauză se va determina un cost de înlocuire net, o valoare de plată de comparație și o valoare pe baza veniturilor obținute prin închiriere.

Caracteristicile și informațiile necesare evaluării clădirii sunt prezentate în Anexa nr.1
 Calculul valorii de reconstrucție este prezentat în Anexa 2,
 Calculul valorii de comparație este prezentat în Anexa 3
 Calculul valorii de capitalizare este prezentat în Anexa 4

Crib=	10.136	EUR
Crin=	4.663	EUR
Vpcost=	4.663	EUR
Vpc=	4.550	EUR
Vpcap=	4.423	EUR

Analizând valorile obținute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de înlocuire, metoda comparațiilor de piață și metoda capitalizării observăm că valorile obținute sunt sensibile apropiate. În opinia evaluatorului valoarea obținută prin metoda costurilor în acest caz este considerată ca valoare de piață întrucât reflectă atât piața cât și eventualele diferențe calitative între boxe- garaje.

Vpp=	4.663	EUR
Vpp=	22.459	RON



8 Declarația de conformitate:

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

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

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

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

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

Ing. Potocan Dorel



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

Tablă 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 Român asupra terenului ; BOULESCU ILIE asupra imobilului

Ampasamentul proprietății / Adresa :

Reșita, Str. N.Belcescu, Gara 1; CP 320087

Numărul cadastral:

CF 4845 Reșita Top.R201/V1 parțial-

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

39,25 mp

Construcțiile proprietății:

Baza (Gara)

Nr. crt.	Caracteristică și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în acte și documente prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	Baza Gara	Baza Gara	
	- utilizare	-	baza - gara	baza - gara	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1969		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	Lei	nu se cunoaște		
	- regim înălțime (subsol/densol; parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)				
	- arie construită (Ac)	m.p.	22,75		
	- arie destășurată (Ad)	m.p.	22,75		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		funcții continue de beton	
	-suprastructura	-		beton armat	
	- coperșiri realizate	-		nu	
	- subsol sau subsol tehnic: densol	-		nu	
	- înălțimea pe fiecare nivel	m		2,1 m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s.a.)	-		planșeu din beton armat	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s.a.)	-		planșeu din beton armat (tip terasă)	
	- pereți exteriori	-		beton	
	- acoperș	-		saramură metalică	
	- învelitoare	-		țiglă	
	- uși și ferestre exterioare	-		metal cu geam simplu	fără
	- tamplarie interioară	-			
	- pereți desclătati	-		nu este cazul	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), surse lor (tară, import), nivelul lor calitativ s.a.)	-			fără
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fără
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare bună	
	- ascensoare	-		NU	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s.a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	• pentru pardoseli;	-			
	- spații birouri;	-		beton simplu	
	- spații depozitare	-			
	• pentru pereți;	-			
	- spații birouri;	-			
	- spații depozitare	-		vopsit lavabil	fără
	• uși și ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-		grupa vitrate	
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		stare bună	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apă	-		nu	
	• canalizare	-		nu	
	• gaze	-		nu	
	• electricitate	-		da	
	• termoficare	-		nu	
	• telecomunicații	-		nu	
	- pui de adâncime	-		nu	
	- fosa septică	-		nu	
4.	amenajări ale terenului (sol, pava, terasă, platforme betonate, parcare)				
	imprejmuri ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime			11,71	
	• lățime			2,50	
	suprafața teren aferent		39,25		
	Alte facilități			fără	



ANEXA 2

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu, "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" editat de IROVAL București.

S-a utilizat fișa nr.16 - Clădire tip service auto pag.121.

Suprafața desfășurată (Sd)= 22,75 mp
Curs utilizat la data evaluării = 4.8167 lei/mpAd

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

infrastructură= 100,20 Euro/mp.
suprastructură= 167,30 Euro/mp.
finisaj interior și exterior= 279,20 Euro/mp.
inst. electrice de iluminat = 53,50 Euro/mp.
centrală termică proprie= 0,00 Euro/mp.
instalații ventilație= 0,00 Euro/mp.
Costul specific = 600,20 Euro/mp.

CORECTII: grădina vizitare 10 Euro/mp.
acoperș dublu izolat 20 Euro/mp.
finisaje deficitare (fără faianță gresie) -100 Euro/mp.

Cost specific corectat= 530 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determină astfel:

$Crib = Csp \times Sd \times K1 \times K2$

Crib=

10.136 EUR

Calculul depreciilor totale (D)

$D = Gu + Df(1-Gu) + De(1-Gu)$

unde:

Gu= gradul de uzură fizică

Df = deprecierea funcțională

De= deprecierea economică

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	boxa- garaj
De	0%	Zona rezidențială
Deprecierea totală (D) =	54%	

Costul de reconstrucție net se determină astfel:

$Crin = Crib \times (1 - Gu)$

Crin=

4.663 Eur



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
	Proprietate de evaluat	C1	C2	C3
Pret oferta		7000	6600	5200
Pret oferta corectat			6.000	5.000
Suprafata teren	39 25	18	20	20
Suprafata desfasurata	22 75	18	20	20
Suprafata construita	22 75	18	20	20
Regim de inaltime	P	P	P	P
POT	0,580	1.000	1.000	1.000
Supraf. teren cu acces POT ca a propr. de evaluat		0.00	0.00	0.00
Diferenta de teren		-18.00	-20.00	0.00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50	50	50	50
Corectie la acces POT		-900	-1.000	0
Valoare corectata		5.100	5.000	5.000
Valoare oferta unitara (EUR/mp _{SD})	corectata	283	250	250
	corectie oferta			
Tip de corectie				
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl. 3	central	LMF	Lunca
Corectie		0	0	0
Dotare cu alte inst.		sistem ventilatie	sistem ventilatie	sistem ventilatie
Corectie		0	0	0
Incalzire	0	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectie		0	0	0
Finisaje	Normal	Normal	Normal	Normal
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	1965	inaltate de 1990	inaltate de 1990	inaltate de 1990
Corectie		0	0	0
Alte facilitati	fara	fara	fara	fara
		0	0	0
Total corectii +		0	0	0
Total corectii -		0	0	0
Total corectii 0		6	6	6
Total corectii + -		0	0	0
Valoare unitara comp.offerta		283	250	250
Valoare comp.offerta		250 x	22,75	5.688
Tinad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de oca.				
Vcomp=Vcomp. Oferta x t	Vpc=	4.550	EUR,	LEI
			respectiv	21.916

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertelor, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valorile comparabilelor utilizate nu contin TVA.



Anexa 4

Metoda capitalizării

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

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

$$Chup = \text{chiria unitară lunară de plată fără TVA}$$

Chiria ponderată

Au	20,48	mp
Ad	22,75	mp
Au Inchirială	20,48	mp
Aui luată în calcul	20,48	mp

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

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

Chiriile pentru spații similare, au fost obținute ca urmare a ofertelor de vânzare și închiriere aparute pe www.olx.ro, www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.romlmo.run.ro, publicații de specialitate, sau preluate din contracte de închiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu		25	3,50
2	www.imobiliare.ro	Gara	Centru		20	3,30
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV		25	2,00

Chup = chiria unitară de oferta =	3,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzacție = max 1	Alegem t = 0,8	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1)	Alegem s = 1	
Chulb	2,4	EUR/mp.

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

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

Aui = aria utilă totală inchirială a proprietății imobiliare

Chulb = chiria lunară unitară, brută

grad de ocupare	90%
Venit anual brut	Vabp = 531 EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietății imobiliare

cb = rata de capitalizare, brută, pentru proprietăți, în procente

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime și maxime)					
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	min	200
2	www.olx.ro	Gara	Centru, Civic	max	600
Inchirieri (minime și maxime)					
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV	min	2,00
4	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	max	3,50

Cb 1 = 0,12	conf. valorii chiriei minime de	2,00	EUR/mp
Cb 2 = 0,07	conf. valorii chiriei maxime de	3,50	EUR/mp
Chiria brută utilizată în calculul venitului anual brut este de		3,00	EUR/mp

Rata de capitalizare brută determinată cb = 12 %

Valoare de capitalizare	Vcap =	21.302	ROL	4.423
-------------------------	--------	--------	-----	-------

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



182502910

Vand garaj Realta - OLX.ro

Caută meu

< Inapoi Anunturi Realta > Imobiliare Realta > Alte proprietati Realta

Un altor anunt >



7 000 €

Realta, Judet Caras-Severin
Vand pe termen



Realta

Pe data din 2017

Anunturile utilizatorului

Reportaza



182502910

Vand Garaj Realta - OLX.ro

Caută meu

Un altor anunt >

Vand garaj

Realta, Judet Caras-Severin Adaugat la 1445, 5 decembrie 2019, Numer anunt: 193527367

Prezentarea anuntului

Actualizarea anuntului

Ofert de

Proprietar

Alte categorii

Garaje

Vand garaj situat in Comuna Realta, suprafata 18 mp, prevazut cu poarta, terenul nu este expropriat de la primarie, maraj pot cauzare in anevoie.

< Inapoi

Un altor anunt >

Virtualizat 326

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți asigurăm accesul cu privire la faptul că informațiile noastre și alte tehnologii similare în scopul
intermedierii și al promovării activităților noastre.
În vederea asigurării integrității și fiabilității datelor noastre și a securității activităților noastre, precum și în scopul asigurării integrității
datelor noastre.

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește politica de publicitate a OLX

<https://www.olx.ro/interfață/vand-garaj-182502910/193527367>

137500010

Realta Garaj zona Lunca-Centr Realta - OLX.ro

Caută meu

< Inapoi Anunturi Realta > Imobiliare Realta > Apartamente - Casele din zona Realta > 1 camera Realta

Un altor anunt >



5 200 €

Realta, Judet Caras-Severin
Vand pe termen



Multumesc St.

Pe data din 2017

Anunturile utilizatorului

Reportaza

Realta Garaj zona Lunca-Centr

Realta, Judet Caras-Severin Adaugat la 1745, 10 decembrie 2019, Numer anunt: 172600010

Prezentarea anuntului

Actualizarea anuntului

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți asigurăm accesul cu privire la faptul că informațiile noastre și alte tehnologii similare în scopul
intermedierii și al promovării activităților noastre.
În vederea asigurării integrității și fiabilității datelor noastre și a securității activităților noastre, precum și în scopul asigurării integrității
datelor noastre.

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește politica de publicitate a OLX

<https://www.olx.ro/interfață/vand-garaj-137500010/172600010>

1/9



6 600 €

Realta, Judet Caras-Severin
Vand pe termen



Semi

Pe data din aug 2017

Anunturile utilizatorului

Reportaza

Vand Garaj

Realta, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 01.07, 16 decembrie 2019, Numer anunt: 184175335

Prezentarea anuntului

Actualizarea anuntului

Ofert de

Proprietar

Alte categorii

Garaje

Vand garaj langa Localul LMF are curent electric, Acoperisul recent renovat, nu ploua
Intrarea la 07.37.54.40

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți asigurăm accesul cu privire la faptul că informațiile noastre și alte tehnologii similare în scopul
intermedierii și al promovării activităților noastre.
În vederea asigurării integrității și fiabilității datelor noastre și a securității activităților noastre, precum și în scopul asigurării integrității
datelor noastre.

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește politica de publicitate a OLX

<https://www.olx.ro/interfață/vand-garaj-184175335/184175335>

1/9

14899519

Trambus Garaj Realiz • CLK.ro

3,5 €/mp

70 €
suprafata

Inchiriez Garaj

Realiz, Judet Cluj-Napoca
Numar agent 10041309

Persoana fizica

Activitatea profesionala



Florin

Pe site din nr 353

Inchiriez la pretul de 353

Cămin de

Proprietar

Alte categorii

Garaj

Cămin

1 camera

Profesie

Pentru profesie

Garaj mare 20 mp în la nr. 774 - înalt înalt -

< Inapoi

Inchiriez la pretul de 353

Inchiriez la pretul de 353

Inchiriez la pretul de 353

Inchiriez la pretul de 353

Inchiriez la pretul de 353

Inchiriez la pretul de 353

Specificatii

Suprafata utila
30,0 m

Descriere imobiliara

Vand garaj 7000 euro inchiriez 100 euro luna

Vand detalii pe anunturi-utilizator-780b64707a8988@publ24.ro

07XX XXX XXXX Anunț telefon

FA OFERTA

Vizualizari: 1082 (statistica-anunt-50h7880671475811832nd7658g67.html)

Reportaza

Adrian (anunturi-utilizator-780b64707a8988)

Vand toate servisiile (anunturi-utilizator-780b64707a8988)

Anunț urmatoare

Distribuite automat pe

f d l

Garaj de inchiriat în Realiz

Realiz, zona Micro IV



Proprietate retrasă din piață!

2 EUR / mp / luna

20 EUR / luna

Comision 0% de la închirie

DE INCHIRIAT
0724.070.200

Caracteristici

Suprafata totala disponibila:

25 mp

Suprafata totala cladita:

25 mp

Tip Imobil:

Garaj

Denumire Imobil:

Garaj

Structura constructiei:

Beton

Stare Imobil:

renovata

Spații disponibile

Denumire spațiu:

Garaj

Suprafata inchiriet:

25 mp

Chirie / mp / luna:

2 EUR/mp (total 20 EUR/luna) + taxa chiriei, Comision 0% cumparator

Specificatii

Inchiriez garaj care poate sa aiba si destinatie depozitare. Un inoras micut.

Vizualizari: 1082

INCHETARE Nr. 49/94
din 30 noi 1994

Eu, NEANȚU CORNELIA, notar de stat,

În baza sentinței civile nr. 1143/04.03.1994 pronunțată în
dos. nr. 5567/1993 a Judecătorei Reșița, rămasă definitivă prin nea-
pelare dispun următoarele:

Asupra imobilului înscris în GB 3701 Reșița Română, nr. cart.
397, nr. top. R.201/1/2 să se întabuleze dreptul de proprietate asupra
garajului și dreptul de folosință asupra suprafeței de 39,25 m.c.
teren, în favoarea lui Boulescu Ilie, domiciliat în Reșița str. de-
tezat bl. 9 ap. 12 jud. Caraș-Severin, cu titlu de cumpărare.

S-a taxat cu 1120 lei conf. chit. nr. 096/01/12/94

NOTAR DE STAT
Neanțu Cornelia



zună pe 20/11/94

Boulescu Dora

0740538526

R A P O R T
D E E X P E R T I Z A T E H N I C A

Capitolul I -introducere

1.1.Subsemnata arh.Laura Sima,domiciliata în Reșița, str.Lunca Pomostului,bl.B.2,apt.4,posesoare a carnetului nr.1742-7268, am fost numită de Judecătoria Reșița expert tehnic în cauza dosar nr.5567/1993.

1.2.obiectul cauzei este drept de suprafață

1.3.reclamant este d-ful Boulescu Ilie,domiciliat în Reșița, str. Retezat,nr.13,iar reclamant,R.A.Prescom RESITA,si altii.

1.4.Obiectivele fixate de instanță sînt:

-identificarea terenului și a clădirii(garajului)în cauză

-identificarea constructorului garajului.

1.4.Materialele folosite pentru documentarea în vederea realizării raportului de expertiză au fost dosarul cauzei,observațiile și măsurătorile făcute pe teren.

Capitolul II-desfășurarea expertizei

2.1.In urma numirii în cauză,au depus la dosar introducerea în cauză,am studiat materialele din dosar și am efectuat măsurătorile pe teren.

2.2.Garajul în cauză a fost construit de d-ful Tapureanu Vasile, în anul 1969,în baza autorizației de construcție nr.488/17.12. 1969.In anul 1972,d-ful Tapureanu Vasile cedează garajul pe care l-a construit în str.Karl Marx,d-lui Boulescu Ilie,acesta achizițindu-i contravaloarea materialelor și a lucrărilor de construcție executate.

Ulterior,se încheie contract de închiriere pentru acest garaj între E.G.C.L. și Boulescu Ilie.

Menționez că în aceeași situație au fost alți 14 cetățeni, care au construit garaje în aceeași zonă și au obținut prin hotărîrile judecătorești dreptul de proprietate asupra acestora.

In urma cercetărilor făcute,am identificat terenul pe care este construit garajul în cauză,ca fiind parte din terenul înscris în C.F. 4845 Reșița Română,nr.top.R201/1/1,bloc cu nr. consr.2482,cu teren de construcție în suprafață de 990 m.p.

Suprafata construită a garajului este de 22,75m.p.,iar suprafața terenului aferent,este conform măsurătorilor efectuate de 39,25 m.p.

Capitolul III-concluzii

3.1. Garajul construit în baza autorizației de construcții nr 488/17.12.1969 de d-ul Tapureanu Vasile, care în anul 1972 cedează garajul d-ului Boulescu Ilie, domiciliat în Reșița, str. Retezat nr.13.

Ulterior, se încheie contract de închiriere pentru acest garaj între E.G.C.Lg și d-ul Boulescu Ilie.

Am identificat terenul pe care este construit acest garaj ca fiind pe parcela nr. top. R201/1/1, în suprafață de 990 m.p., parcelă pe care este construit și bloc nr. concsc. 2482, proprietate a Prescom S.A.

Suprafața de teren aferentă garajului în cauză este de 39,25m.p., conform planului de situație anexat prezentului raport de expertiză.

INTOCMIT
arh. Laura Sima



Str. Negoiu

GARAJ



PARCELA NR 700 P201/11 510m x 210m p

CAMINUL 30 DEC.

anal termic

Str. K. Marx

26
42

B-dul. ALEXANDRU IOAN CUZA

DECIZIA Nr. 1893

din 1991

Primăria municipiului Reșița, întrunită în ședința din _____ 1991.

Avînd în vedere referatul Serviciului urbanism-asociații de locatari Nr. _____ / _____
prin care se propune ca din terenul cuprins în suprafața parcelei cu nr. top. _____
avînd o suprafață totală de _____ mp, să se atribue în baza cererii întreprinderii jude-
țene de gospodărie comună și locativă Caraș-Severin nr. _____ / _____ terenul în
suprafață de _____ mp., numit _____
domiciliat în Reșița, str. _____ nr. _____ sc. _____ ap. _____
care a cumpărat apartamentul din imobilul amplasat pe terenul respectiv.

Văzînd prevederile Legii nr. 4/1973 și a Decretului-Lege nr. 61/1990 ;

În temeiul art. 3 și 9 din Legea nr. 5/19.07.1990, privind administrarea județelor, municipiilor orașelor și comunelor până la organizarea de alegeri locale.

DECIDE:

Art. 1 — Se atribuie în folosință numit _____ nr. _____ sc. _____ ap. _____ domiciliat în Reșița, str. _____ pe durata existenței construcției, terenul în suprafață de _____ mp., din suprafața parcelei nr. top. _____ înscris în Cartea funciară Nr. _____ a localității _____ în suprafață totală de _____ mp., pe care se află construită locuința din _____ nr. _____ sc. _____ ap. _____ Reșița str. _____

Pentru terenul atribuit se va plăti o taxă anuală de 1 leu/mp.

Art. 2 — Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei decizii se încredințează Serviciul urbanism-asociații de locatari.



SECRETAR.

Popescu Maria

—0.12100 mg. 20.10.53

10-10-44
explosion

REF ID: A66666

In anul 1969, partile Taguana Vestie s-au despartit in doua
separat de administratiile locale nr. 14, 15, 16, 17, 18, 19
pentru executarea de lucrari, conformandu-se prin mijloace proprii si

garaj auto situat în neșita, str. Karl Marx, nr. 15, pe terenul propri-
tatea statului român - administrat în prezent de Consiliul Local al
craiei neșite, teren înscris în CF nr. 37 al, neșita română, nr. art.
97, nr. top. R. 2 al/1/2, bloc nr. 2483 și garaje cu teren de construc-
ție, în suprafață de 620 mp.

Contra prezumției legale, prev. de art. 492 Cod civil, potri-
tă căreia tot ceea ce este pe fondul revine proprietarului terenului,
titlul a devenit proprietarul garajului edificat pe cheltuieli sa și
beneficiarul folosinței terenului, pe care se află acest garaj, cu alte
 cuvinte, el a devenit titularul dreptului ambivalent de suprafață a
supraacestui garaj.

La data de 1 noiembrie 1972, prin act sub semnătură privată,
părintele Tăpăreanu Vasile vinde acest garaj soarelui, de la care
se dată reclementul intrind în folosința de fapt a garajului, ceea du-
ce și în prezent.

Intrucât terenurile vizate erau construite pe pământ face
obiectul unei transmisiuni juridice prin acte între vii, pentru re-
glementarea situației juridice a terenului pe care se construise ga-
rajul în cauză și pentru a evidenția existența garajelor, părintele
Tăpăreanu Vasile recunoscându-și reclementul dreptul de a folosi
acest garaj, încheie cu acesta contractul de închiriere nr. 876/3.05.
1963, prelungit ulterior periodic.

Decare în prezent, prin abrogarea unor dispoziții din legi-
le 58 și 59/1974, dreptul de suprafață se poate constitui în mod
liber, cu acordul proprietarului terenului, prin devedire în cauză a
unor împrejurări contrare prezumției prev. de art. 492 din
Cod civil, instanța urmează să admită acțiunea reclementului și să
constate că părintele Tăpăreanu Vasile a dobândit un drept de supra-
față asupra garajului din neșita, str. Karl Marx, nr. 15, identifică-
bil în teritoriu conform expertizei efectuate în cauză, în CF nr.
37 al neșita română, nr. art. 37, nr. top. R. 2 al/1/2, garaj cu teren
afacerent în suprafață de 59,25 mp.

În baza art. 111 C. pr. civilă, rep. de art. 969 C. civil, art.
1295 și art. 492 C. civil, instanța urmează să constate că reclementul
a devenit titularul dreptului de suprafață asupra garajului mențio-
nat, prin actul de vânzare-cumpărare, sub semnătură privată, întocmit
la data de 1 noiembrie 1972 între părintele Tăpăreanu Vasile în calitate
de vânzător și reclementul în calitate de cumpărător.
Instanța urmează să autorizeze reclementul să se adreseze Notar-
ului de Stat Căpășăreni, pentru întabularea în CF a dreptului
de suprafață asupra garajului.

Intocmita actiunea in constatarea este supusa unei taxe de timbru de 1.700 lei, reclamanții solicitând constatarea a două fa-
prejurări distincte: a dreptului de suprafață al pământului Tăpu-
nu Vasile și a actului de vânzare-cumpărare și timbrând actiunea
lei cu 1.650 lei, instanța urmând să de în debit reclamanților cu al-
de 1.750 lei reprezentând diferența taxa timbru oferită acțiunii

și că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată,

Prezenta hotărâre în copie
conforma cu originalul este
definitivă la data
de 12.11.94 prin *neștea*

GREIER ȘEF

PENTRU MOTIVATĂ MOTIVE

IN BUNUL LECII

ROMANIA



Actiunea civilă formulată de reclamantul Boulesco-
lita, domiciliat în oraș, str. Moteșat, bl.9, ap.12, față de pî-
Tăpușanu Vasile cu ultimul domiciliu cunoscut în oraș, str.
școlii, nr.7, actualmente cu domiciliu necunoscut, n.a. "Judec-
școlii în oraș, str. Pînălaș, nr.1, și Consiliul local al
școlii municipale oraș, pentru constatarea drept de suprafață
Constată că pîntul Tăpușanu Vasile a dobîndit un drept
de suprafață asupra garajului situat administrativ în oraș, str.
Karl Marx, nr.15, ce urmează să fi înscris în CF nr.3701, oraș
română, nr.ort.397, nr.top.201/1/2, garaj cu teren în suprafață
de 39,25 mp.

Constată că reclamantul a devenit titularul dreptului de
suprafață asupra susmenționatului garaj, prin actul de vânzare-
cumpărare sub semnătură privată, întocmit la data de 1 noiembrie
1972 între pîntul Tăpușanu Vasile în calitate de vânzător și re-
nant în calitate de cumpărător.

Autorizează reclamantul să se adreseze Notariatului de Oraș
Căraș-revenin pentru înscubularea în CF a dreptului său de suprafață
asupra garajului.

De în debit reclamanților cu suma de 1.750 lei reprezentînd
diferența taxa timbru oferită acțiunii.

Pe cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, azi 4 martie 1994.

PREȘEDINTE,

Elai Daniela-Moșcos

JUDECĂTOR,

Marcel Gălbănuș

CAȘALIA,

Ștefan Florice

1.0.0.0.
Dect.0.0./20.03.1994
ex.6.



M. 1-65-1049 -

Anexa nr. 4

Inregistrat la nr.

din

03 mai 1983

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele locative cu altă destinație decât aceea de locuință

Între subsemnații:

Întreprinderea (a)

localitatea

titular al dreptului de administrare a suprafeței locative cu altă destinație decât aceea de locuință, reprezentată prin

și (b)

tr.

reprezentat prin

din

din

1) Primul în calitate de locatar (denumit mai jos „proprietar”) închiriază, iar al doilea în calitate de locatar principal (denumit mai jos „chirias”), ia cu chirie suprafețele situate în

str. nr. după cum urmează:

A. Suprafețele locative folosite în exclusivitate

Număr total încăperi folosite pentru (c)

în suprafață de mp, din care: încăperi cu

mp ca suprafață locativă principală necesară desfășurării activității;

încăperi cu mp. ca dependințe;

B. Suprafețe locative folosite în comun

Număr total încăperi folosite pentru

în suprafață de mp, din care aferentă chiriașului din prezentul contract: în

încăperi, sint mp ca suprafață locativă principală, iar în încăperi sint

mp. dependințe.

C. Din curtea sau grădina aferentă clădirii în suprafață de

mp, revine chiriașului o suprafață de mp.

Predarea-primirea suprafețelor închiriate este consemnată în alăturatul proces-verbal care face parte integrantă din prezentul contract.

2) Termenul închirierii este de ani, cu începere de la

până la

La expirarea termenului, chiriașul are drept

a) Denumirea unității care închiriază.

b) Denumirea unității care ia cu chirie.

c) Scopul în care a fost făcută închirierea, potrivit art. 43 și Legea nr. 5/1973.

3) Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate este de _____ lei, calculată conform prevederilor legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei care face parte integrantă din prezentul contract.

4) Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata.

Contul de virament al proprietarului este (d) J.C.M.R. S.M.T.

iar cel al chiriașului este _____

Plata se face fără acceptare conform prevederilor legale referitoare la urmărirea sumelor, stabilite prin titluri executorii.

5) Obligațiile ce revin proprietarului:

a) să predea suprafața locativă închiriată în stare normală de folosință și curățenie, încheind proces-verbal de predare-primire;

b) să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriaș suprafața locativă închiriată și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri judicioase și potrivit destinației.

c) să execute toate lucrările de reparare sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații care nu sînt în sarcina chiriașului, precum și lucrările care deși sînt prevăzute în sarcina chiriașului, necesitatea efectuării lor nu se datorește culpei chiriașului.

6) Obligațiile ce revin chiriașului

a) să comunice proprietarului orice modificare intervenită care ar influența cuantumul chiriei, în termen de 10 zile de la data modificării;

b) să comunice proprietarului suprafața locativă pe care o eliberează, cu cel puțin 20 de zile înainte de data eliberării și să o predea în stare de folosință și curățenie, ținîndu-se seama de starea în care a fost preluată;

c) să efectueze la timp și în bune condițiuni lucrările de întreținere și reparații la suprafețele locative deținute în exclusivitate sau în comun, după cum urmează;

La partea de construcții;

— spoieli, zugrăveli și vopsitorii interioare și exterioare inclusiv reparații și completări de tencuieli; curățirea fațadelor, repararea învelitorilor, precum și vopsirea lor parțială sau totală; repararea lăcăturilor, burlanelor, pazilor, șorțurilor, glafurilor, copertinelor;

— repararea, înlocuirea și vopsirea tîmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, per-vazurilor, tocurilor și căptușelilor; reparații și înlocuiri de pardoseli și placcje de orice natură ca: fa-ianță, mozaic, marmură, lemn, mase plastice etc.;

— reparații la trepte, contratrepte, podeste, balustrade și mîna curentă;

— înlocuirea geamurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituirea lor; chituirea și montarea de baghe-

te de lemn sau metalice la geamuri;

— curățirea coșurilor, curățirea, repararea și refacerea sobelor de orice fel; repararea și înlocui-rea garniturilor metalice și ușițelor de curățire a cenușei la sobe;

d) în cazul chiriașilor persoane fizice, se trece obligația acestora de a plăti chiria la casieria în-treprinderii, cu excepția salariaților care au închiriat garaje și cărora li se aplică prevederile art. 43, lit. d al. 2 din Legea nr. 5/1973.

— reparația pavajelor deteriorate ca urmare a circulației vehiculelor sau specificului activității chirieșului; întreținerea și repararea împrejurimilor; transformările sau amenajările interioare sau exterioare care sînt impuse de considerente estetice, sanitare, paza contra incendiilor sau funcționale specifice activității chirieșului, inclusiv lucrările aferente;

— repararea grilelor metalice și a vitrinilor, inclusiv lucrările aferente de zidărie și tencuieli;

— repararea și înlocuirea rulourilor, chingilor, obloanelor, jaluzelelor și jardinierelor.

La instalațiile de încălzire centrală :

— înlocuirea parțială a radiatoarelor, repararea conductelor de legătură a radiatoarelor, fără coloanele de alimentare; înlocuirea garniturilor uzate ale robinetelor și ventilelor; revopsirea elementelor de radiator și a conductelor aparente, întărirea brățărilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea grătarelor la cazane; curățirea injectoarelor și arzătoarelor; ungerea părților mobile la motoare și mecanisme;

— curățirea rezervoarelor de combustibil prin îndepărtarea reziduurilor; desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; repararea injectoarelor;

— rebobinarea motoarelor electrice de acționare a pompelor de circulație aferente încălzirii sau încălzirii apei calde; repararea și înlocuirea parțială a elementelor sparte inclusiv, operațiunile aferente la cazanele de încălzire centrală; sudarea serpentinelor, curățirea de rugină și revopsirea interioară și exterioară a elementelor componente, revizuirea și repararea armăturilor, a izolațiilor termice etc. la boileri și schimbătoare de căldură.

La instalațiile sanitare :

— repararea și înlocuirea robinetelor și a bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, băi etc.; repararea și înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare; înlocuirea garniturilor de la capacele pieselor de curățire; desfundarea sifoanelor de scurgere și a rețelei de canalizare pînă la căminul de racord de la ieșirea din clădire (exclusiv acesta);

— repararea sau înlocuirea parțială a conductelor de alimentare și a tuburilor de scurgere; înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate inclusiv vopsirea lor; repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel și a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente;

— consolidarea și înlocuirea portprosopului, portașpunului, porthîrtiei, etajerei și a oglinzii;

— repararea și înlocuirea cazanului de baie, de rufe de bucătărie și a burlanelor respective; înlocuirea rezervorului de apă de la closet, inclusiv a părților sale componente; repararea și centrarea pompelor, hidrofoarelor, ungerea motorului etc.; revizuirea și curățirea recipientului de hidrofor, inclusiv repararea a măturilor, a sticlei de nivel, a supapei de siguranță, precum și repararea elementelor de automatizare aparținînd instalației ce servește hidroforul; vidanjarea haznalelor de tip uscat.

La instalațiile electrice :

— repararea și revizuirea instalației electrice; repararea și înlocuirea dozelor, întrerupătoarelor, asunhurilor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate, butoanelor și automatelor de cară; înlocuirea becurilor și a globurilor; repararea tablourilor electrice.

Alte obligații în sarcina chirieșului :

— repararea sau înlocuirea instalațiilor speciale; frigorifice, iluminat ornamental, ventilație etc.;

— întreținerea și repararea ascensoarelor de persoane și materiale;

- repararea, inclusiv reșamotarea crematoriilor;
- curățirea de frunze, noroi și alte sedimente a jghiaburilor și a burlanelor; curățirea de zăpadă, țurțuri de gheață și a altor depuneri a acoperișurilor, jghiaburilor, burlanelor, teraselor, curților etc.;
- curățirea și desfundarea canalelor pentru evacuarea gunoaielor; curățirea și ungerea ghidajelor, platformelor și vagonetilor pentru evacuarea gunoiului; procurarea, repararea și revopsirea recipientilor de gunoi; curățirea crematoriului și dispozitivelor de ardere; întreținerea și repararea platformelor de gunoi.

7. Nici o modificare în structura interioară a suprafeței locative cu altă destinație decât aceea de locuință nu se poate efectua fără acordul proprietarului.

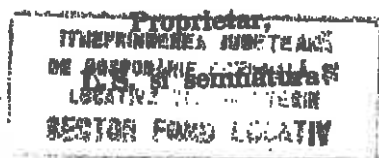
8. Prezentul contract s-a încheiat astăzi
în dublu exemplar, câte unul pentru fiecare parte.

27 Apr 1983

Chirias,

L. S. și semnătura

Ambr...



U. G. O. REȘITA

Client XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Adresa ***

Cont vir. 1951

Comanda

Ob. lucrării scrierea compoziției

SITUAȚIA DE LUCRĂRI Nr. 42

pentru lucrări executate în luna noiembrie 1970

[illegible]

PROCES — VERBAL

De anulare a recepției definitive

Comisia instituită de

prin actul nr. _____ pentru recepție definitivă a constr. garaj

Șipureanu Vasile din com. 1

și-a desfășurat activitatea între Șipureanu Vasile și I.G.O.C.

în următoarea componență:

Președinte Șipureanu Vasile

Membrii Șipureanu Vasile

Șipureanu Vasile

Secretar _____

Specialiști consultanți _____

Au asistat la recepție _____

Au stat la dispoziția comisiei Page 1

Sînt supuse recepției definitive lucrările de față _____

Proiectant al lucrării este _____

iar proiectanții de specialitate sînt:

_____ pentru _____

_____ pentru _____

Antreprenor general al lucrării este I.G.O.C.

Conform situației de plată verificată de beneficiar, valoarea lucrărilor supuse recepției de față este de lei 3.656 rest de plată lei 22.731,-

Lucrările supuse recepției de față au fost recepționate provizoriu la data de _____ cu proces verbal nr. _____

Din cercetarea procesului verbal de recepție provizorie cît și din verificarea în amănunt la fața locului comisia constată:

U

Lucrările de remediere a deficiențelor și de completare au fost executate în întregime în condiții

În baza constatărilor consemnate mai sus comisia de recepție definitivă hotărăște :

ADMITEREA RECEPȚIEI DEFINITIVE

a lucrărilor reparații scara 1 executate de Le. Re. De. Re.

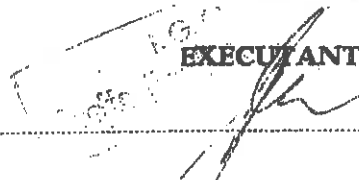
Prezentul proces-verbal conținând

și anexe a fost încheiat astăzi

în 01 noi exemplare originale.

BENEFICIAR

EXECUTANT



CONSEJOS POPULARES AL MUNICIPIO EN SU
SOLICITUD DE ARCHIVO Y SISTEMATIZACION

Mr. 969/5271/1970

10381

UNITED STATES

Тов. Дир. Ташкенту Валиев

五、

va fiem enunțat că sinteti obligat să executeți
garanți conform autorizației de construcție și amplasamentului
aprobate, deoarece în alt fel nu se va înscrie armonios în arhi-
tectura zonei.

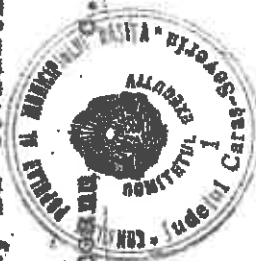
Regista, la 4. VIII. 1970.

FOR SURVIVAL

ing. M. Lavatnikov, Cath. Pavel Rodman,

POWELL

Page 10 of 10



A U T O R I Z A Ț I E

pentru executarea de lucrări

nr. 488 = din 17.12.1969.

În urma cererii nr. 18000 din 17.12.1969. adresată de TAȚĂRĂȘTI

în care se solicită autorizarea executării lucrării de CONSTRUCȚII

pentru CARAJ AUTO. din REAȚA.

strada K. MARK nr. - terenul cu nr. top. -

nr. cărții funciare - s-a examinat documentația tehnică prezentată

și în conformitate cu prevederile Decretului nr. 144/1958 se

AUTORIZEAZĂ EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

cu următoarele obiective UNA 60x8 CARAJ AUTO.

Potrivit evaluării după DOCU. valoarea totală a lucrărilor pentru care elibe-
rează autorizația este de 6.500 lei

Proiectantul general al lucrării este SOLITARIU

Antreprenorul general al lucrării este - " -

Proiectul tehnic pe baza căruia se execută lucrările este aprobat de

cu nr. este aprobat de

cu nr.

cu nr.

cu nr.

cu nr.

și respectă condițiile impuse prin avizare referitoare la soluțiile tehnice.

Asupra aplicării în execuție a proiectului tehnic se fac următoarele mențiuni

SE VA RESPECTA PROIECTUL DE EXECUȚIE AL
ALIMENTARUL CARAJELOR EXISTENTE LA STRADA

Începerea lucrărilor va fi anunțată în scris Comitetului executiv al consiliului popular al

MUNICIPIULUI REAȚA.

de către antreprenorul general, care în timpul executării lucrărilor este obligat a lua următoarele măsuri.

Prezenta autorizație este valabilă fără nici o viză pînă la data de 17.12.1970.

Documentația tehnică ce a servit la eliberarea autorizației, vizată și stampilată spre necontestare va fi păstrată pe șantier împreună cu autorizația pe toată durata execuției lucrărilor.

Nerespectarea prevederilor prezentei autorizații, inclusiv a documentației tehnice care a stat la baza eliberării ei se va urmări conform prevederilor art. 16 din Decretul nr. 144/1950.

La elaborarea autorizației s-a perceput taxa de lei 100 =

cu chitanța nr. 13012 din 17.12.1969. elib. de CCC REAȚA

PREȘEDINTE

SEFUL SECT. S.A.
ARHITECT

SECRETAR



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip: **Boxa Garaj**
Adresa: **Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 1, CP 320087**
Suprafata teren: **20,6**
Suprafata construita: **20,6**
Suprafata desfasurata: **20,6**
Numar. nivele: **P**
An PIF: **1965**

Luna si anul elaborarii:

17.12.2019

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:
Ing. Potocean Dorel

ANEVAR 15514
EI;EBM;EPI;EIF



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi coplate 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

PRESECHINTA DE SECHINTA
GABRIEL SUMIȚA BUCU

[Handwritten signature]



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN DORNEA BUCU

[Handwritten signature]

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 3 Determinarea valorii de piata de comparatie pentru imobil**
- Anexa 4 Determinarea valorii de piata de capitalizare**
- Anexa 5 Fotografii bunului evaluat**
- Anexa 6 Extras de Carte Funciara**
- Anexa 7 Fotografii bunului evaluat**

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 17.12.2019

1 EUR = 4.7769 LEI
1 USD = 4.2831 LEI

17.12.2019

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA Plata 1 Decembrie 1918 nr. 1A
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 efectuate la data de:				17.12.2019				
1	4.222 EUR	20.168 LEI	Boxa Garaj . boxa - garaj Adresa: Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 1: CP 320087	PRIMARIA GEORGE ADRIAN si sotia NINA ADRIANA	4.222	20.168		
B. Istoria evaluarii acestorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:		Intocmita de:		Nu se cunoaste			
1.1								

3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadru de reglementare: Prezentul lucru 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 nepartinitoară, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinată în cadrul raportului prin utilizarea următoarelor metode:

metodei comparative directe, costurilor de înlocuire, metodei capitalului venitorilor.

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 ansamblu 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 ciadirile 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 reînnoi 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.



Conform documentațiilor prezentate burial care face obiectul prezentei lucrări este:

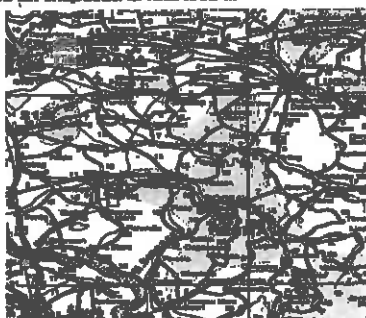
Bunul propus:		Boxa Gara
Suprafata desfasurata luata in calcul:	20,6	mp
Regim inaltime:		P
Terenul oferent proprietatii :	20,6	mp
Anul P.D.F:	1965	
Utilizare:		boxa - gara
Adresa:		Resita, Str. N. Balcescu, Gara 1; CP 320087
Document de proprietate (dupa caz):		Extras de Carte funciara 35942 Resita Statul Roman asupra terenului ; NINA GEORGEA ADRIANA si sotia NINA ADRIANA asupra imobilului
Proprietar actual:		
CF / Numar cadastru:		CF 35942 Resita Top.R201/1/2/1; Cad.C1 Top.R201/1/2/1

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente
CF 35942 Resita Top.R201/v2/1; Cad.C1 Top.R201/v2/1
Plan de dezmembrare intocmit de IPJ

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 35942 Resita	
Carte funciara/Document cadastrala:	CF/nr.cad.	CF 35942 Resita Top.R201/1/2/1; Cad.Cl Top.R201/1/2/1
Relevul bunului (imobil) (planuri, desene):	DA	

ÎN URMA VERIFICĂRII DOCUMENTELOR, CE MAI SUS, SE CONSTATĂ CĂ SE POATE TRĂCI LA SCAPA UNIMINORE DE ELABORARE A RAPORTULUI DE VALUARE.

6. Figure II: Inspection in data located



Vizualizarea elementelor fizice ale proprietății evaluate a fost efectuată de elaborator, împreună cu clientul.

Rezultatele inspecției la fața locului sînt cuprinse în Anexa 1 "Fisă de înregistrare a caracteristicilor constructivelor", Anexa 2 "Fisă de înregistrare caracteristicilor teren" și anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat".

Presentations locations:

- Prezentarea problemei:
- Proprietatea supusă evaluării este situată într-o zonă ai cărei specifici este de imobile rezidențiale. De asemenea în zonă sunt situate și un liceu, o grădiniță, în apropiere și alte spații comerciale.
- Proprietatea imobiliară evaluată se află în planul perpendicular față de strada Nicolae Balcescu din care se intră printr-o platformă de ieșire comună la un grup de garaje înstruite.
- Prezentarea problemelor de medic:
- cu cele două situații utilizării actuale
- garaj - locu
- Data de plată și sursele for:
- publicitate de specialitate și adrese internet de specialitate
- Cu această ocazie s-a constatat concordanța detaliilor din actele și documentele puse la dispoziție de client (relevau, adresa, tip amenajare, regim de înălțime, tip constructiv) și situația de pe teren.

În urma vizualizării proprietății, se consideră că bunurile îndeplinesc condițiile de a fi admise în garanție și se poate trece la etapa următoare - evaluarea propriu zisă.



7 Etapa III:

Evaluarea propriei case

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

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii sunt prezentate in Anexa nr.1
 Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 2,
 Calculul valorii de comparatie este prezentat in Anexa 3
 Calculul valorii de capitalizare este prezentat in Anexa 4

Crib=	9.178	EUR
Crin=	4.222	EUR
Vpcost=	4.222	EUR
Vpc=	4.120	EUR
Vpcap=	4.005	EUR

Analizand valorile obtinute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de inlocuire, metoda comparatiilor de piata si metoda capitalizarii observam ca valorile obtinute sunt sensibile apropiate. In opinia evaluatorului valoarea obtinuta prin metoda costurilor in acest caz este considerata ca valoare de plata intrucat reflecta atat plata cat si eventualele diferente calitative intre boxe- garaje.

Vpp=	4.222	EUR
Vpp=	20.168	RON



8 Declaratia de conformitate:

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

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 plata 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 aceasta conditie, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.



Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Comelli Schiopu, "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" editat de IROVAL București.

Suprafata desfasurata (Sd)=	20,6 mp
Curs utilizat la data evaluarii =	4,7769 lei/mpAd

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

infrastructura=	100,20	Euro/mp.
suprastructura=	167,30	Euro/mp.
finisaj interior si exterior=	279,20	Euro/mp.
inst electrice de iluminat=	53,50	Euro/mp.
centrala termica proprie=	0,00	Euro/mp.
instalatii ventilatie=	0,00	Euro/mp.
Costul specific al	600,20	Euro/mp.

CORECTII: grupa vizitare

acopertis dubly izolat

finisaje deficitare (fara faianta grosie)

10 Euro/m²

20 Europe

-100 **Euto/mp**

Cost specific correctat = 530 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determina astfel:

$$C_{rijb} = C_{sp} \times S_d \times K_1 \times K_2$$

Crib=

9.178 EUR

Calculul deprecierei totale (D)

$$D = G_u + D_f (1 - G_u) + D_e (1 - G_u)$$

unde:

Gu= gradul de uzura fizica

Df = deprecierea funcțională

De= deprecierea economica

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	boxa- garaj
De	0%	Zona rezidentiala
Deprecierea totala (D) %	54%	

Costul de reconstrucție net se determina astfel:

Crln = Cribx (1- Gu)

Crip=	4,222	Eur
-------	-------	-----



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE

Proprietate de evaluat		C1	C2	C3
		7000	6600	5200
Pret oferta				
Pret oferta corectat				
Suprafata teren	20,6		6,000	
Suprafata desfasurata	20,6		20	5.000
Suprafata construita	20,6		20	20
Regim de inaltime	P		P	20
POT	1,000		1,000	1,000
Supraf. teren cu acelas POT ca a propr. de evaluat			0,00	0,00
Diferenta de teren			-20,00	0,00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50		50	50
Corectie la acelas POT			-1.000	0
Valoare corectata			5.100	5.000
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	283	250	250
corectie oferta				
Tip de corectie				
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl.3	central	LMF	Lunca
Corectie		0	0	0
Dotare cu alte inst.		sistem ventilatie	sistem ventilatie	sistem ventilatie
Corectie		0	0	0
Incalzire	0	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectie		0	0	0
frisaje	Normal	Normal	Normal	Normal
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	1965	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Corectie		0	0	0
Alte facilitati	fara	fara	fara	fara
		0	0	0
Total corectii +		0	0	0
Total corectii -		0	0	0
Total corectii 0		6	6	6
Total corectii + -		0	0	0
Valoare unitara comp.offerta		283	250	250
Valoare comp.offerta		250 x	20,6	5.150
Tnad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de oca.				
Vcomp=Vcomp. Oferta x t	Vnc=	4.120	19.681	LEI

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

vechimea ofertelor, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valorile comparabilelor utilizate nu contin TVA.

Anexa 4

Metoda capitalizării

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

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

$$Chup = \text{chiria unitara lunara de plata fara TVA}$$

Chirie ponderate

Au	18,54	mp
Ad	20,60	mp
Au Inchiriabila	18,54	mp
Aui luata in calcul	18,54	mp

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

$Cu =$	0,63	locuinta individuala parter;
	0,61	apartament bloc
	0,75	apartament in vila de lux P+1
	0,75	birouri in cladiri industriale
	0,90	hala industrială ; depozit

Chiriile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelor de vanzare si inchiriere aparute pe www.obx.ro; www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.run.ro, pulcatii de specialitate, s au preluat din contracte de inchiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.obx.ro	Garaj	zona Traian Lalescu		25	1,50
2	www.imobiliare.ro	Garaj	Centru		20	3,30
3	www.imobiliare.ro	Garaj	Micro IV		25	2,00

$Chup = \text{chiria unitara de oferta} =$	3,0	EUR/mp.
$t = \text{coeficient mediu de tranzactie} = \max 1$	Alegem $t =$	0,8
$s = \text{coeficient de similitudine } (0,7 - 1),$	Alegem $s =$	1
$Chulb$	2,4	EUR/mp.

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

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

$$Aui = \text{aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare}$$

$$Chulb = \text{chiria lunara unitara, bruta}$$

grad de ocupare	90%		
Venit anual brut	Vabp=	481	EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

$$Vcapc = \text{valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare}$$

$$cb = \text{rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente}$$

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.obx.ro	Garaj	zona Traian Lalescu	min	200
2	www.obx.ro	Garaj	Centru-dvici	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	www.imobiliare.ro	Garaj	Micro IV	min	2,00
4	www.obx.ro	Garaj	zona Traian Lalescu	max	3,50

$Cb 1 =$	0,12	conf. valorii chiriei minime de	2,00	EUR/mp
$Cb 2 =$	0,07	conf. valorii chiriei maxime de	3,50	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			3,00	EUR/mp

$$\text{Rata de capitalizare bruta determinata } cb = 12 \%$$

Valoare de capitalizare	Vcap =	19.130	ROL	4.005	EUR
-------------------------	--------	--------	-----	-------	-----

NOTA : Valorile unitare de plata ale chiriilor nu contin TVA.





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35942 Rășita



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 7354 Rășita Romană

Adresa: Loc. Rășita, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: R201/V2/1	20	Teren de 20,60 mp

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 1 Top: R201/V2/1	Loc. Rășita, Jud. Caraș-Severin	Baza-Gara

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1222 / 05/04/1994 Lege nr. 0: n1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cote actuale 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (proveniență din conversia CF 7354 Rășita Romană)	A1
29008 / 18/11/2010 Act Notarial nr. 6203, din 17/11/2010 emis de NP NEAMTU CORNELIA: n3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cote actuale 1/1 1) NINA GEORGELE ADRIAN, și soție 2) NINA ADRIANA, n. Brădăraș, b. în comun	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezincorporarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
29008 / 18/11/2010 Act Notarial nr. 6203, din 17/11/2010 emis de NP NEAMTU CORNELIA: C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) NINA GEORGELE ADRIAN, și soție 2) NINA ADRIANA, n. Brădăraș OBSERVAȚII: asupra teren de 20,60 mp	A1

Carte Funciară Nr. 35942 Comuna/Oraș/Municipiu: Rășita

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: R201/V2/1	20	Teren de 20,60 mp

* Suprafața este determinată în planul de protecție scară 70...

DETALII LINIAJE MOBIL

Perimetru pentru acest imobil nu a fost...

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intre vârstă	Suprafața (m ²)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	EDIFICATIE	-	20	-	-	R201/V2/1	teren de 20,60 mp.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinația construcției	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 1 Top: R201/V2/1	construcții anexa	-	Cu acte	Baza-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 notari publici a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru desținutarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 25 RON, - Chitanța internă nr. 199451/28-10-2019 în sumă de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

30-10-2019

Data eliberării,

06-11-2019

Asistent Registrator,

GHIM RADU

(parafră și semnătură)

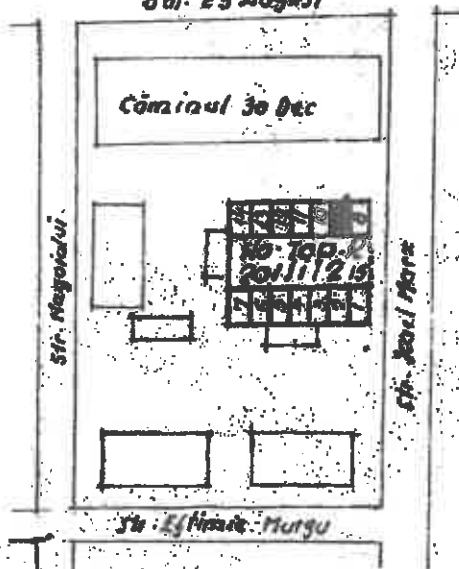
Referent,

ROSCA CAMELIA

(parafră și semnătură)

1. Plan de desmembrare intocmit de I.P.J.

Scara 1:1000
8 iul. 25 August



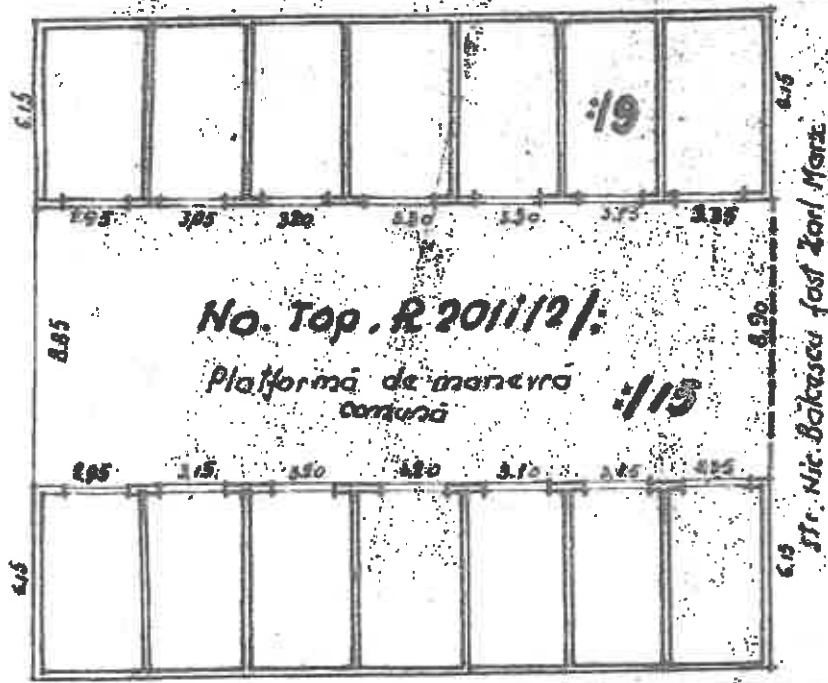
3. Situația actuală a im

No. crt.	No. CF	Numărul topografic	Suprafața în mp.	Localitatea	Foliar imobiliar
1	R201/12/1	18,60	620	Restul ramona	Tan

4. Desmembrarea în boxe

No. crt.	No. CF	No. Top.	Suprafața în mp.	Localitatea	Foliar imobiliar	P.
1	R201/12/1	18,60	620	Restul ramona	Gara	
2	R201/12/2	19,37	620	Restul ramona	Gara	To
3	R201/12/3	18,07	620	Restul ramona	Gara	La
4	R201/12/4	19,68	620	Restul ramona	Gara	
5	R201/12/5	18,07	620	Restul ramona	Gara	gra
6	R201/12/6	19,68	620	Restul ramona	Gara	Ca
7	R201/12/7	18,14	620	Restul ramona	Gara	
8	R201/12/8	20,60	620	Restul ramona	Gara	va
9	R201/12/9	19,37	620	Restul ramona	Gara	Ol
10	R201/12/10	20,29	620	Restul ramona	Gara	Ta
11	R201/12/11	18,07	620	Restul ramona	Gara	Al
12	R201/12/12	19,68	620	Restul ramona	Gara	
13	R201/12/13	18,76	620	Restul ramona	Gara	
14	R201/12/14	18,14	620	Restul ramona	Gara	
15	R201/12/15	34,46	620	Restul ramona	Platforma	
Total			620,00			

2. Relevul garajelor Scara 1:200



5. Notă:

Planul de desmembrare din proiectul I.P.J. conține identificare cadastrală de 136 CL Garaj-Jel și Lunca Birzovei.

6. Legenda

Garajul propriu
Poarta din p.

comprim
cu
10 DEC
RE



Contul meu

[Inapoi](#)
[Anunturi Resita](#)
[Imobiliare Resita](#)
[Alte proprietati Resita](#)

Ultimul anunt >



7 000 €

Resita, Judet Caras-Severin
Vand pe tara

Resita

Pe site din dec 2017

Anunturile utilizatorului

Promovarea anuntului

Actualizarea anuntului

Oferte de

Proprietar

Alte categorii

Garaje

Vand garaj situat in Govandari, suprafata 18 mp, provizut cu grupea, baterii nu este conectat la poarta, meraj pe ca sunt in constructie.

< Inapoi

Ultimul anunt >

Vizualizare 1/26

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți acceptăm acordul cu privire la faptul că folosim cookie-uri și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea acestui scop, îți furnizăm de publicitate și a personalizat conținutul nostru, precum și în scopul utilizării noastre.

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește preferințele de publicitate și OLX

<https://www.olx.ro/afisare-vand-garaj-42638473.html?d=18052019>

Contul meu

[Inapoi](#)
[Anunturi Resita](#)
[Imobiliare Resita](#)
[Anunturi de vanzare Resita](#)
[1 camera Resita](#)


5 200 €

Resita, Judet Caras-Severin
Vand pe tara

Mustafa Sirin

Pe site din feb 2017

Anunturile utilizatorului

Promovarea anuntului

Actualizarea anuntului

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți acceptăm acordul cu privire la faptul că folosim cookie-uri și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea acestui scop, îți furnizăm de publicitate și a personalizat conținutul nostru, precum și în scopul utilizării noastre.

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește preferințele de publicitate și OLX

<https://www.olx.ro/afisare-vand-garaj-zona-lunca-centru-42638473.html?d=18052019>

Contul meu

[Inapoi](#)
[Anunturi Resita](#)
[Imobiliare Resita](#)
[Alte proprietati Resita](#)

Ultimul anunt >



6 600 €

Resita, Judet Caras-Severin
Vand pe tara

Sami

Pe site din aug 2017

Anunturile utilizatorului

Vand Garaj

Resita, Judet Caras-Severin

Numar anunt: 18417838a

Adaugat de pe site-ul: La 03.12, 18 decembrie 2018.

Promovarea anuntului

Actualizarea anuntului

Oferte de

Proprietar

Alte categorii

Garaje

Vand garaj lungi Licul LMF.Are curant electric.Acoperisul recent renovat.Nu ploua Incastru.Locul 073754940

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți acceptăm acordul cu privire la faptul că folosim cookie-uri și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea acestui scop, îți furnizăm de publicitate și a personalizat conținutul nostru, precum și în scopul utilizării noastre.

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește preferințele de publicitate și OLX

<https://www.olx.ro/afisare-vand-garaj-42638473.html?d=18052019>

12/06/2019

[Inchiriere Garaj] Reșta • OLX.ro

12/06/2019

[Inchiriere Garaj] Reșta • OLX.ro

[Inchiriere Garaj] Reșta • OLX.ro

3,5 €/hp

70 €
Impozit

[Inchiriere Garaj]

Reșta, județ Caraș-Severin
Numar serial: 12041329

[Inchiriere Garaj] Reșta • OLX.ro

[Inchiriere Garaj] Reșta • OLX.ro

Prezentare mobilă

Actualizare mobilă

Ofertă de

Proprietar

Adresa categoriei

Genul

Cămin

5 camere

Proiectat

Faza proiectului

Garaj mare 30 mp ind. la nr. 774 - arde telefon -



Florin

Pe pagina din 2013

[Inchiriere Garaj] Reșta • OLX.ro

[Inchiriere Garaj] Reșta • OLX.ro

Vizualizare

[Inchiriere Garaj] Reșta • OLX.ro

[Inchiriere Garaj] Reșta • OLX.ro

<https://www.olx.ro/obstare-inchiriere-garaj-10041329.html?lat=45.774&lon=24.1329>

Garaj de închiriat în Reșta

Reșta, zona Măruș IV



Proprietate returnată din plată

2 EUR / mp / lună

50 EUR / lună

Comision 0% de la client

**DE INCHIRIAT**
0724.070.200

Caracteristici

Suprafață totală disponibilă

Suprafață totală construită

Tip imobil:

Denumire imobil:

Denumire construcție:

Stare imobil:

35 mp

35 mp

Garaj

Garaj

Beton

necorectat

Stadiu construcție:

Specii disponibile

Denumire specie:

Suprafață închiriată:

Chirie / mp / lună:

Garaj

35 mp

2 EUR/mp (pentru 30 EUR/lună) + alte cheltuieli, Comision 0% cumpărător

Specificatii

Inchiriere garaj care poate să fie și destinație depozitare. Ușă întinsă metal.

Utilități: Apa, Canalizare, Curent

pub524
(1)

+ (adevărata-murătură)



(mesaj)



Specificatii

Suprafața etajă

30,0 m

Descriere imobiliară

Vand garaj 7000 euro/inchiriere 100 euro/lună

Vedea detaliu pe www.olx.ro/obstare-inchiriere-garaj-10041329.html?lat=45.774&lon=24.1329

☎ 0724 070 200 Arde telefon

FA OFERTA

👁 Vizualizare 1062 (https://www.olx.ro/obstare-inchiriere-garaj-10041329.html?lat=45.774&lon=24.1329)

📌 Reportare

Adresa (număruri-utilizator-780664707e6996)

Vedea toate anunțurile (număruri-utilizator-780664707e6996)

📌 Unversorie

Distribuire anunțul pe





RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip: **Boxa Garaj**
Adresa: **Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 2 2, CP 320087**
Suprafata teren: **19,57**
Suprafata construita: **19,57**
Suprafata desfasurata: **19,57**
Numar nivele: **P**
An PIF: **1965**

Luna si anul elaborarii:

17.12.2019

Client:

PRIMARIA RESITA

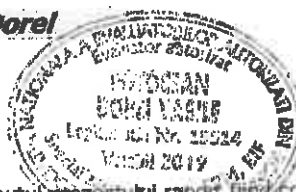
Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

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

PRESEDINTE DE SEDINTA
GABRIEL DUMITRA



CONTRASINURAT
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEA

CUPRINS

- 1 Generalitati**
 - 1.1 Data evaluarii**
 - 1.2 Client**
 - 1.3 Destinatarii lucrarilor**
- 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 3** Determinarea valorii de plata de comparatie pentru imobil
- Anexa 4** Determinarea valorii de plata de capitalizare
- Anexa 5** Fotografii bunului evaluat
- Anexa 6** Extras de Carte Funciara
- Anexa 7** Fotografii bunului evaluat

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 17.12.2019

1 EUR= 4.7769 LEI
1 USD= 4.2831 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
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:					17.12.2019		
1	3.784 EUR	18.076 LEI	Boxa Garaj boxa - garaj Adresa: Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 2 2: CP 320187	VIERIU BORINA si sotul VIERIU COSTICA	3.784	18.076	
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri							
1	Evaluare la data de:		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 hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoasă, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinată în cadrul raportului prin utilizarea următoarelor metode:

metoda comparativă directă, costurile de înlocuire, metoda capitalizării veniturilor.

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 cadrulul 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 reînnoi 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.

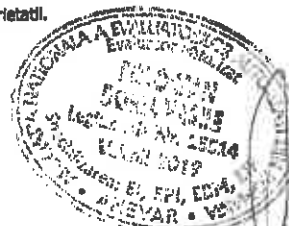
Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele si nu exista nici o servitute.

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 documentelor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrări este:

Bunul propus:	Boxa Garaj
Suprafata desfasurata luata in calcul:	19,57 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii:	19,57 mp
Anul PIF:	1965
Utilizare:	boxa - garaj
Adresa:	Resita, Str. N. Balcescu, GARA 2 2; CP 320067
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 44827 Resita
Proprietar actual:	Statul Roman asupra terenului; VIERIU SORINA si sotul VIERIU COSTICA asupra imobilului
CF / Numar cadastral:	CF 44827 Resita Top.R201/I/2/2; Cad.C1 Top.R201/I/2/2

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente
 CF 44827 Resita Top.R201/I/2/2; Cad.C1 Top.R201/I/2/2
 Plan de dezmembrare intocmit de IPJ

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 44827 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad., CF 44827 Resita Top.R201/I/2/2; Cad.C1 Top.R201/I/2/2
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA

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

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona si arel specific este de imobile rezidentiale.
 Desemenea in zona sunt situate si un liceu, o gradinita, in apropiere si alte spatii comerciale.
 Proprietatea imobiliara evaluata se afla in planul si perpendicular fata de strada Nicolae Bălcescu din care se intra printr-o platforma de intrare comune la un grup de garaje inchiriate.

Prezentarea problemelor de mediu:

Pe raza comunei

Situarea utilizarii actuale:

Garaj - boxa

Date de piata si sursele lor:

publicitat de specialitate si surse 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 propriei zile.



7 Etapa III:

Evaluarea propriei zile

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

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii sunt prezentate in Anexa nr.1
 Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 2,
 Calculul valorii de comparatie este prezentat in Anexa 3
 Calculul valorii de capitalizare este prezentat in Anexa 4

Crib=	8.226	EUR
Crin=	3.784	EUR
Vpcost=	3.784	EUR
Vpc=	3.914	EUR
Vpcap=	3.804	EUR

Analizand valorile obtinute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de inlocuire, metoda comparatiilor de plata si metoda capitalizarii veniturilor observam ca valorile obtinute sunt sensibil apropiate. In opinia evaluatorului valoarea obtinuta prin metoda costurilor in acest caz este considerata ca valoare de plata intrucat reflecta etat plata cat si eventualele diferente calitative intre boxe-garaje.

Vpp=	3.784	EUR
Vpp=	18.076	RON



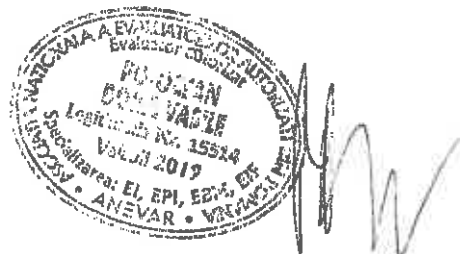
8 Declaratia de conformitate:

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 plata 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

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu, "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" editat de IRQVAL București.

S-a utilizat fișa nr.16 - Cadire și service auto pag.121.

Suprafața desfășurată (Sd)= 19,57 mp
Curs utilizat la data evaluării = 4,7769 lei/mpAd

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

Infrastructura=	100,20 Euro/mp.
suprastructura=	167,30 Euro/mp.
finisaj interior și exterior=	279,20 Euro/mp.
inst. electrice de iluminat =	53,50 Euro/mp.
centrală termică proprie=	0,00 Euro/mp.
instalații ventilație=	0,00 Euro/mp.
Costul specific =	600,20 Euro/mp.

CORECTII: groapa vizitare 0 Euro/mp.
finisaje deficitare (fara falanta gresie) -100 Euro/mp.

Cost specific corectat= 500 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determina astfel:

$Crib = Csp \times Sd \times K1 \times K2$

Crib=

8.226 EUR

Calculul deprecierei totale (D)

$D = Gu + Df(1-Gu) + De(1-Gu)$

unde:

Gu= gradul de uzura fizică

Df = deprecierea funcțională

De= deprecierea economică

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	boxa-gară
De	0%	Zona rezidențială
Deprecierea totală (D) =	54%	

Costul de reconstrucție net se determina astfel:

$Crin = Crib(1 - Gu)$

Crin=

3.784 Eur



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORIILOR DE PIATĂ DE COMPARATIE				
	Proprietate de evaluat	C1	C2	C3
Pret oferta		7000	6600	5200
Pret oferta corectat		6.000	6.000	5.000
Suprafata teren	19 57	18	20	20
Suprafata desfasurata	19 57	18	20	20
Suprafata construita	19 57	18	20	20
Regim de inaltime	P	P	P	P
POT	1.000	1.000	1.000	1.000
Supraf. teren cu acelas POT ca a propr. de evaluat		0.00	0.00	0.00
Diferenta de teren		-18.00	-20.00	0.00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50	50	50	50
Corectie la acelas POT		-900	-1.000	0
Valoare corectata		5.100	5.000	5.000
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	283	250	250
	corectie oferta			
Tip de corectie				
Localizare	Rest. str. Libertatii, bl. 3		LMF	Lunca
Corectie		0	0	0
Dolare cu alte inst.			sistem ventilatie	sistem ventilatie
Corectie		0	0	0
Incalzire	0	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectie		0	0	0
finisaje	Normal	Normal	Normal	Normal
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	1965	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Corectie		0	0	0
Alte facilitati	fara	fara	fara	fara
		0	0	0
Total corectil +		0	0	0
Total corectil -		0	0	0
Total corectil 0		6	6	6
Total corectil + -		0	0	0
Valoare unitara comp.offerta		283	250	250
Valoare comp.offerta		250 x	19.57	4.893

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

Vcomp=Vcomp. Oferta x t Vpc= 3.914 EUR, respectiv 18.697 LEI

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertei, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valoarea comparabilor utilizate nu conțin TVA.



Anexa 4

Metoda capitalizării

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

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

$$Chup = \text{chiria unitară lunară de plată fără TVA}$$

Chirie ponderată

Au	17,61	mp
Ad	19,57	mp
Au inchiriabilă	17,61	mp
Au luată în calcul	17,61	mp

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

$Cu =$	0,63	apartament individual la parter;
	0,61	apartament în vila de lux P+1
	0,75	birouri în clădiri industriale
	0,90	hala industrială ; depozit

Chiriile pentru spații similare, au fost obținute ca urmare a ofertei de vânzare și închiriere aparute pe www.olx.ro, www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, publicații de specialitate, sau preluate din contracte de închiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	25	25	3,50
2	www.imobiliare.ro	Gara	Centru	20	20	3,30
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV	25	25	2,00

Chup = chiria unitară de oferta =	3,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzacție = max 1	Alegem t = 0,8	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1).	Alegem s = 1	
Chulb	2,4	EUR/mp.

Determinarea veniturii anuale brute (total), aferent proprietății - Vabp

$$Vabp = Chulb \times 12 \times Au \times G_0 / 100$$

Au = aria utilă totală inchiriabilă a proprietății imobiliare

Chulb = chiria lunară unitară, brută

grad de ocupare	90%		
Venit anual brut	Vabp	457	EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare - Vcap

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

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

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)				
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	min 200
2	www.olx.ro	Gara	Centru civic	max 600
Inchirieri (minime si maxime)				
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV	min 2,00
4	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	max 3,50

Cb 1 =	0,12	conf. valorii chiriei minime de	2,00	EUR/mp
Cb 2 =	0,07	conf. valorii chiriei maxime de	3,50	EUR/mp
Chiria brută utilizată în calculul venitului anual brut este de			3,00	EUR/mp

Rata de capitalizare brută determinată cb = 12 %

Valoare de capitalizare	Vcap =	18.173	ROL	3.804	EUR
-------------------------	--------	--------	-----	-------	-----

NOTA: Valoarea unitară de plată a chiriilor nu conține TVA.





Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară CAJAS-SEVERIN
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Rădăuți

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU ÎNPOZNARE**
Carta Funcionară Nr. 44827 Rădăuți



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 7654 - Rașca Română

Adresă: Loc. Rădăuți, Județ. Caraș-Severin

Nr. cadastrel	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
Al Top: R201/A/2/2	19	Teren în suprafață de 19,37 mp.

Construcții

Crt	Nr. cadastrel	Adresă	Observații / Referințe
AL1	Top: R201/A/2/2	Loc. Rădăuți, Județ. Caraș-Severin	Genj

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscripții privitoare în dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
743 / 17/03/2003 Sentința Civilă nr. 2319, din 01/01/1992 emisă de Judecătoria Rădăuți (Doar nr. 2972/1992): S1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hăcărare 1) STATUL ROMÂN 11.12 / 11.03/2004 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1147, din 01/01/2004 emis de: S2 Vânzare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin 1) VIERIU SONIMA, născ. Micu al soțului 2) VIERIU COSTICA, bun comun	AL

C. Partea III. SARCINI

Inscripții privind existența și limitele dreptului de proprietate, drepturi reale de gaj și sarcini	Referințe
1112 / 11/03/2004 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1147, din 01/01/2004 emis de: S1 Intabulare, drept de POZOSINTA 1) VIERIU SONIMA, născ. Micu al soțului 2) VIERIU COSTICA, bun comun OBSERVAȚIE: suprafață 19,37 mp teren	AL

Carta Funcionară Nr. 44827 Comuna/Craș/Municipiu: Rădăuți
Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr. cadastrel	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
Top: R201/A/2/2	19	Teren în suprafață de 19,37 mp.

* Suprafața este determinată în planul de protecție la scară 70.

DETALII LIMITE ÎNREGISTRATE
Geometria planului este înregistrată în planul de protecție la scară 70.

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie teren	Formă teren	Suprafață (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	teren	DA	19	-	-	R201/A/2/2	Teren în suprafață de 19,37 mp.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Categorie construcție	Suprafață (mp)	Schimbare funcțională	Observații / Referințe
AL1	Top: R201/A/2/2	construcție anexă	-	Cu acte	Genj

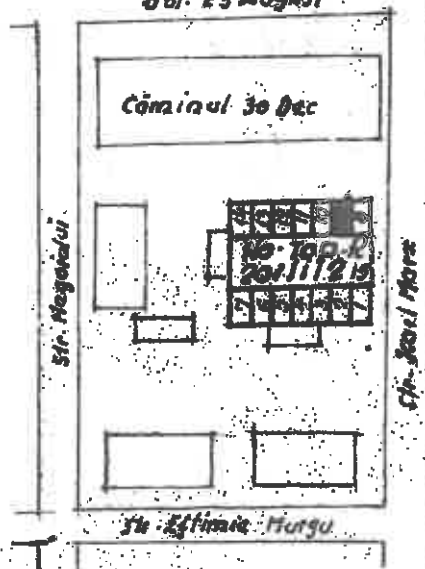
Extrasul de carte funcionară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funcionară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 485/2001, conform cu art. 9 din O.U.G. nr. 43/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activitățile și procesele administrative prevăzute de legea în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură electronică, cu acceptul expres al procedurii și 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 entz. Codul de verificare este valabil 90 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
05/11/2019, 13:40

UZUM FLORICA
tehnician cadastral

1. Plan de desmembrare intocmit de I.P.J.

Scara 1:1000
8 ul. 25 August



3. Situația actuală a im

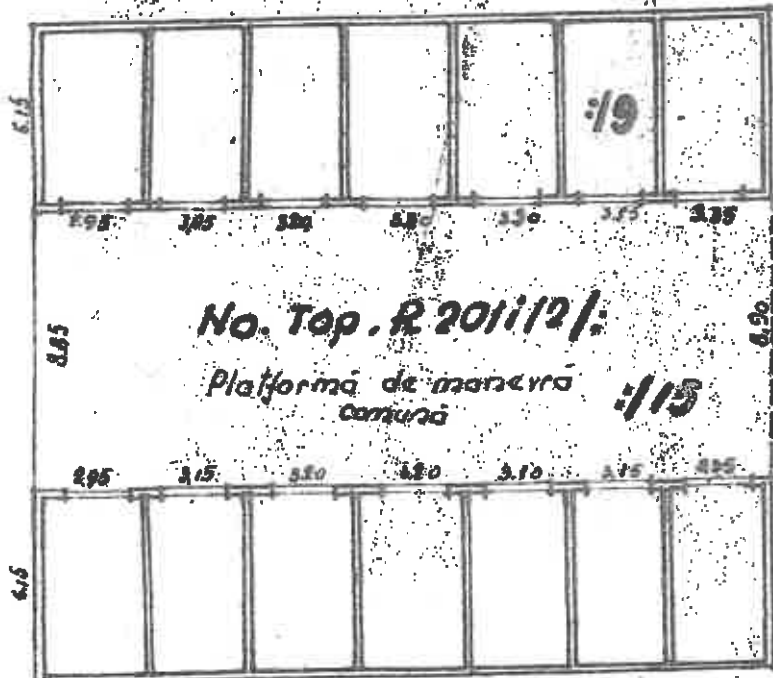
No. crt.	No. crt.	Numărul topografic	Suprafața în mp.	Localitatea	Foliarul imobiliar
1	1	R201/12	620	Rădăuți	Tan

4. Desmembrarea în boxe

No. crt.	No. crt.	No. Top.	Suprafața în mp.	Localitatea	Foliarul imobiliar	P.
1		R201/12/1	20,60	Rădăuți	Garaj	
2		R201/12/2	19,37	Rădăuți	Garaj	re
3		R201/12/3	18,07	Rădăuți	Garaj	Le
4		R201/12/4	19,68	Rădăuți	Garaj	Gr.
5		R201/12/5	19,07	Rădăuți	Garaj	Gr.
6		R201/12/6	19,68	Rădăuți	Garaj	Co
7		R201/12/7	18,14	Rădăuți	Garaj	
8		R201/12/8	20,60	Rădăuți	Garaj	Ve
9		R201/12/9	19,37	Rădăuți	Garaj	Oh
10		R201/12/10	20,29	Rădăuți	Garaj	TO
11		R201/12/11	19,07	Rădăuți	Garaj	Al
12		R201/12/12	19,68	Rădăuți	Garaj	
13		R201/12/13	18,76	Rădăuți	Garaj	
14		R201/12/14	18,14	Rădăuți	Garaj	
15		R201/12/15	348,40	Rădăuți	Platforma	
Total			620,00			

2. Relevul garajelor

Scara 1:200



5. Notă:

Planul de desmembrare din proiectul I.P.J. cu identificare cadastrală de 176 CL Garaj-Jel și Lunca Bîrzavei.

6. Legenda

Garajul propriu
Poarta din p.

conform
cu
subscris
originalul
RE



12/09/2018

Vand garaj Realta - OLX.ro

Contul meu

< Inapoi Anunturi Realta Imobiliare Realta Alta proprietati Realta

Ultimul anunt >



7 000 €

Realta, Judet Ceras-Severin
Vand pe termen

Realta

Pe site din feb 2017

Anunturile utilizatorului

Raportarea



12/09/2018

Vand Garaj Realta - OLX.ro

Contul meu

Ultimul anunt >

Vand garaj

Realta, Judet Ceras-Severin Adaugat la 14.03.9 decembrie 2017, Numar anunt 19537047

Promoția anuntului

Actualizarea anuntului

Ofertă de

Proprietar

Alege categoria

Garaje

Vand garaj situat in Comandari, suprafata 18 mp, prevazut cu grapa, terenul nu este marcat cu stagi de la primarie, se poate achiziționa si cu stagi de la primarie.

< Inapoi

Ultimul anunt >

Vand pe termen

Pentru utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim datele contului și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea acestui fapt, te rugăm să ne dai permisiunea de a utiliza datele contului tău pentru a personaliza conținutul nostru și pentru a îmbunătăți serviciile noastre.

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește permisiunile de publicitate și OLX

https://www.olx.ro/oferta/vand-garaj-1045846.htm#?utm_source=olx

12/09/2018

Realta Garaj zona Lunca-Centrul Realta - OLX.ro

Contul meu

< Inapoi Anunturi Realta Imobiliare Realta Acordarea de vânzare Realta 1 comora Realta

Ultimul anunt >



5 200 €

Realta, Judet Ceras-Severin
Vand pe termen

Mustata S

Pe site din feb 2017

Anunturile utilizatorului

Raportarea

Realta Garaj zona Lunca-Centrul

Realta, Judet Ceras-Severin Adaugat la 17/03. 10 decembrie 2017, Numar anunt 19284030

Promoția anuntului

Actualizarea anuntului

Pentru utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim datele contului și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea acestui fapt, te rugăm să ne dai permisiunea de a utiliza datele contului tău pentru a personaliza conținutul nostru și pentru a îmbunătăți serviciile noastre.

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește permisiunile de publicitate și OLX

https://www.olx.ro/oferta/vand-garaj-1045846.htm#?utm_source=olx

1/8

6 600 €

Realta, Judet Ceras-Severin
Vand pe termen

Semi

Pe site din aug 2017

Anunturile utilizatorului

Raportarea



Vand Garaj

Realta, Judet Ceras-Severin Adaugat de pe telefon la 05.10. 18 decembrie 2017, Numar anunt 194176308

Promoția anuntului

Actualizarea anuntului

Ofertă de

Proprietar

Alege categoria

Garaje

Vand garaj zona Lunca-Centrul, curent electric, Acoperisul recent renovat, cu play, în centru, tel 0737545400

Pentru utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim datele contului și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea acestui fapt, te rugăm să ne dai permisiunea de a utiliza datele contului tău pentru a personaliza conținutul nostru și pentru a îmbunătăți serviciile noastre.

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește permisiunile de publicitate și OLX

https://www.olx.ro/oferta/vand-garaj-1045846.htm#?utm_source=olx

1/8

3,5€/mp

70 €
Voposet

Închiriaz Garaj

Reata, Județ Caraș-Severin
Numar anunt 17845308

Vizualizare imagini (16/17)

Vizualizare descriere



Florin

Pe site din 2023

Anunțul utilizatorului

Obiect de

Proprietar

Alte categorii

Garaj

Cantă

1 camera

Pachete

Fara preferinta

Garaj mare 30 mp în, la nr. 774 - este telefon -

Garaj mare

pub824
(1)

+ (descopera structura)

(imagini)



Specificatii

Suprafata utila
30,0 m

Descriere Imobiliara

Vand garaj 7000 euro/metru: 100 euro/m

Vand detalii pe www.olx.ro/Anunt/Imobiliare/proprietate-comerciala-proprietate-utilitate-garaj/80b70b007d470b11632b677880d77.html

☎ 07XX XXX XXX Arata telefon

📍 PA OFENTA

📍 Vizualizare: 1082 (https://www.olx.ro/Anunt/Imobiliare/proprietate-comerciala-proprietate-utilitate-garaj/80b70b007d470b11632b677880d77.html)

⚠ Raporteaza

Adrian (anuntat-utilizator-780b84707e6886)

Vand toate anunturile (anuntat-utilizator-780b84707e6886)

📍 Urmareste

Distribuie anuntul pe



Garaj de inchiriat în Reata

Reata, zona Micro IV



Proprietatea retrasă din plată

2 EUR / mp / luna
80 EUR / luna
Comision 0% de la chirie**DE INCHIRIAT**
0724.070.200

Caracteristici

Suprafata totala disponibila:
Suprafata totala construita:
Tip Imobil:
Denumirea Imobil:
Structura imobilului:
Stare Imobil:25 mp
25 mp
Garaj
Garaj
Beton
modernizat

Spații disponibile

Denumirea spațiului: Garaj
Suprafata inchirietabila: 25 mp
Chirie / mp / luna: 2 EUR/mp (tota 80 EUR/luna) + site chelului, Comision 0% cuplatizat

Specificatii

Inchiriaz garaj care poate sa alina el destinatia depozitarii. Usa intrare metal.
Utilitati: Apa, Canalizare, Curent



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip:	Boxa Garaj
Adresa:	Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 3; CP 320087
Suprafata teren:	19,07
Suprafata construita:	19,07
Suprafata desfasurata:	19,07
Numar nivele:	P
An PIF:	1965

Luna si anul elaborarii:

17.12.2019

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestarl servicii:

Elaborator:
Ing. Potocean Dorel

ANEVAR 15514
EI;EBM;EPI;EIF



Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt 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

PREZENTARE DE SERVICIU,
GABRIEL DUMITRU DUPUT



CONTRASETINENZA
SECRETAR GENERAL
LUCA DANILOVIC BUCUR

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 3 Determinarea valorii de plata de comparatie pentru imobil**
- Anexa 4 Determinarea valorii de piata de capitalizare**
- Anexa 5 Fotografii bunului evaluat**
- Anexa 6 Extras de Carte Funcara**
- Anexa 7 Fotografii bunului evaluat**

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 17.12.2019

1 EUR= 4.7769 LEI
1 USD= 4.2831 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate	
	vanzare	cumparare	Denumirea si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de plata (Vpp)	
					EUR	LEI
A. Rezumatul evaluarii actuala, la data de:				17.12.2019		
1	4.056 EUR	19.374 LEI	Boxa Gara boxa - garaj Adresa: Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 3; CP 320087	LOFFLER VICTORIA	4.056	19.374
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri						
1	Evaluare la data de:		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 plata 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 hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoară, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinată în cadrul raportului prin

utilizarea următoarelor metode:

metodei comparabilei directe, costurilor de înlocuire, metodei cantitativ-veniturilor.

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 proprietate 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 reînnoi 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 proprietarii.



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

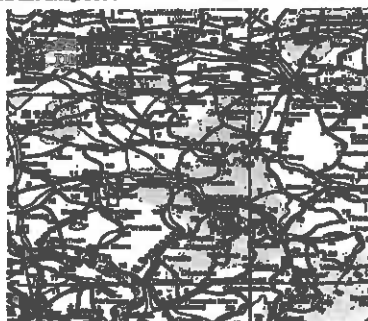
Bunul propus:	Baza Garaj
Suprafata desfasurata in calcul:	19,07 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii:	19,07 mp
Anul PIF:	1965
Utilizare:	boxa - garaj
Adresa:	Resita, Str. N. Balcescu, Garaj 3; CP 320067
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 35942 Resita
Proprietar actual:	Statul Roman asupra terenului ; LOFFLER VIORICA asupra imobilului
CF / Numar cadastral:	CF 42710 Resita Top.R201/I/2/3; Cad.C1 Top.R201/I/2/3

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente
CF 42710 Resita Top.R201/I/2/3; Cad.C1 Top.R201/I/2/3
Plan de dezmembrare intocmit de IPJ

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 35942 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/rn.cad. CF 42710 Resita Top.R201/I/2/3; Cad.C1 Top.R201/I/2/3
Relevuul bunului imobil (planuri, desene):	DA

In urma verificarii documentelor, se mai sunt de considerat ca se poate trece la etapa urmatoare de elaborare a raportului de evaluare.

6 Etapa II: Inspectie 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 "Fotografiile ale bunului evaluat"

Prezentarea locatiei:

- Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona si arel specific este de imobile rezidentiale.
- De asemenea in zona sunt situate si un liceu, o gradinita, in apropiere si alte spatii comerciale.
- Proprietatea imobiliara evaluata se afla in planul perpendicular fata de strada Nicolae Balcescu din care se intra printr-o platforma de manevra comuna la un grup de garaje inchiriate.
- Prezentarea problemelor de mediu
- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale:

garaj - boxa

Data de plata si sursa fond

publicati de specialisti 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. În zona se pot identifica proprietăți similare supuse ofertării / tranzacționării în vederea vânzării și/sau închirierii din această cauză se va determina un cost de înlocuire net, o valoare de plată de comparație și o valoare pe baza veniturilor obținute prin închiriere.

Caracteristicile și informațiile necesare evaluării cladirii sunt prezentate în Anexa nr.1

Calculul valorii de reconstrucție este prezentat în Anexa 2,

Calculul valorii de comparație este prezentat în Anexa 3

Calculul valorii de capitalizare este prezentat în Anexa 4

Crib=	8.817	EUR
Crin=	4.056	EUR
Vpcoost=	4.056	EUR
Vpc=	3.814	EUR
Vpcap=	3.707	EUR

Analizând valorile obținute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de înlocuire, metoda comparațiilor de plată și metoda capitalizării veniturilor observăm că valorile obținute sunt sensibil apropiate. În opinia evaluatorului valoarea obținută prin metoda costurilor în acest caz este considerată ca valoare de plată întrucât reflectă atât plata cât și eventualele diferențe calitative între boxe-garaje.

Vpp=	4.056	EUR
Vpp=	19.374	RON



8 Declarația de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de subsemnatul elaborator, membru titular ANEVAR nr. 15514, în calitate de Ing. Potoceni Dorel.

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

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

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

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



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

Tabela 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, în determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vpcoast)
Proprietar:

Statul român asupra terenului ; LOFFLER VIORICA asupra imobilului
Amplasamentul proprietății / Adresa: Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 3; CP 320087
Numărul cedestral: CF 42710 Resita Top.R201/V2/3; Cad.C1
Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 19,07 mp

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 inspecție la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	boxa Garaj	boxa Garaj	
	- utilizare	-	boxa - garaj	boxa - garaj	
	- an punere în funcțiune, P.F.	-	1965		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb) la data P.F.	Lei	nu se cunoaște		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- aria utilă (Au)				
	- aria construită (Ac)	m.p.	19,07		
	- aria desfășurată (Ad)	m.p.	19,07		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continuate de beton beton armat	
	- consolidări realizate	-			
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		2,1 m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		planșee din beton armat	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-		planșeu din beton armat (tip terasa neacoperită)	
	- pereți exteriori	-		beton	
	- acoperș	-		sarpanta metalica	
	- învelitoare	-		tutle	
	- uși și ferestre exterioare	-		metal cu garn simplu	usa betonica
	- tamplarie interioara	-			fara
	- pereți despărțitori	-		nu este cazul	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursă lor (țară, imbold), nivelul lor calitate s. a.	-			fara fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte metode de încălzire)	-			
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare buna	
	- ascensoare	-		NU	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	• pentru pardoseli	-			
	- spații birouri;	-			
	• pentru pereți;	-			
	- spații birouri;	-		beton simplu	dele beton
	• spații depozitare	-			
	- spații depozitare	-		vopsea lavabila	fara
	• uși și ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-		invalat	
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		stare buna	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (initiale și extinderi ulterioare):				
	• apă			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- put de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavele, terase, platforme betonate, parțiale)				
	- împrejurări ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime			6,15	
	• lățime			3,10	
	- suprafața teren aferent		19,07		
	Alte facilități			fara	

ANEXA 2

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza: Catalogul Corneliu Schiopu, "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" editat de IROVAL, București.

S-a utilizat fișa nr.16 - Clădire și service auto pag.121.

Suprafața desfășurată (Sd)= 19,07 mp
Curs utilizat la data evaluării = 4,7769 lei/mpAd

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

infrastructură= 100,20 Euro/mp.
suprastructură= 167,30 Euro/mp.
finisaj interior și exterior= 279,20 Euro/mp.
inst. electrice de iluminat = 53,50 Euro/mp.
centrală termică proprie= 0,00 Euro/mp.
instalații ventilatie= 0,00 Euro/mp.
Costul specific = 600,20 Euro/mp.

CORECTII: usa batanta 10 Euro/mp.
acoperis dublu izolat 20 Euro/mp.
finisaje dechitare (fara falanta gresie) -80 Euro/mp.

Cost specific corectat= 550 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determina astfel:

$Crib = Csp \times Sd \times K1 \times K2$

Crib= 8.817 EUR

Calculul deprecierei totale (D)

$D = Gu + Df(1-Gu) + De(1-Gu)$

unde:

Gu= gradul de uzura fizica

Df = deprecierea functionala

De= deprecierea economica

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	boxa- gara
De	0%	Zona rezidentiala
Deprecierea totala (D) =	54%	

Costul de reconstrucție net se determina astfel:

$Crin = Crib(1 - D)$

Crin= 4.056 Eur



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
Proprietate de evaluat		C1	C2	C3
Pret oferta		7000	6600	5200
Pret oferta corectat				
Suprafata teren	19 07	6,000	6,000	5,000
Suprafata desfurata	19 07	18	20	20
Suprafata construita	19 07	18	20	20
Regim de inaltime	P	P	P	P
POT	1,000	1,000	1,000	1,000
Surraf. teren cu acelasi POT ca a propr. de evaluat		0,00	0,00	0,00
Diferenta de teren		-18,00	-20,00	0,00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50	50	50	50
Corectie la acelasi POT		-900	-1.000	0
Valoare corectata		5,100	5,000	5,000
Valoare oferta unitara (EUR/mpsd)	corectata	283	250	250
corectie oferta				
Tip de corectie				
Localizare	Restia str. Libertatii, bl.3	central	LHF	Lunca
Corectie		0	0	0
Dotare cu alte inst.		sistem ventilatie	sistem ventilatie	sistem ventilatie
Corectie		0	0	0
Incalzire		centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectie		0	0	0
finisaje	Normal	Normal	Normal	Normal
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	1965	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Corectie		0	0	0
Alte facilitati	fara	fara	fara	fara
		0	0	0
Total corectii +		0	0	0
Total corectii -		0	0	0
Total corectii 0		6	6	6
Total corectii + -		0	0	0
Valoare unitara comp.offerta		283	250	250
Valoare comp.offerta		250 x	19 07	4.768

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

Vcomp=Vcomp. Oferta x t

Vpc= 3.814

EUR,

respectiv

18.219

LEI

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertei, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valoriile companiilor utilizate nu contin TVA.



Anexa 4

Metoda capitalizării

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

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

$$Chup = \text{chiria unitară lunară de piață fără TVA}$$

Chirie ponderată

Au	17,16	mp
Ad	19,07	mp
Au Inchirială	17,16	mp
Aui luată în calcul	17,16	mp

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

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

Chiriile pentru spații similare, au fost obținute ca urmare a ofertei de vânzare și închiriere aparute pe www.obx.ro; www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.run.ro, publicații de specialitate, sau preluate din contracte de închiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.obx.ro	Gara	zona Traian Lalescu		25	3,50
2	www.imobiliare.ro	Gara	Centru		20	3,30
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV		25	2,00

Chup = chiria unitară de ofertă =	3,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzacție = max 1	Alegem t = 0,8	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1),	Alegem s = 1	
Chulb	2,4	EUR/mp.

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

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

Aui = aria utilă totală Inchirială a proprietății imobiliare

Chulb = chiria lunară unitară, brută

grad de ocupare	90%	
Venit anual brut	Vabp =	445 EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietății imobiliare

cb = rata de capitalizare, brută, pentru proprietate, în procente

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.obx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	min	200
2	www.obx.ro	Gara	Centru civic	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV	min	2,00
4	www.obx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	max	3,50

Cb 1 =	0,12	conf. valorii chiriei minime de	2,00	EUR/mp
Cb 2 =	0,07	conf. valorii chiriei maxime de	3,50	EUR/mp
Chiria brută utilizată în calculul venitului anual brut este de			3,00	EUR/mp

Rata de capitalizare brută determinată	cb =	12	%	
Valoare de capitalizare	Vcap =	17.709	ROL	3.707 EUR

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





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

EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funcionară Nr. 42710 Resița



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 11074 RESITA ROMANA

Nr. Crt.	Nr. cadastrel	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A3	Top: R201/A/2/3	19	suprafața din acte = 19,07 mp

Construcții

Crt.	Nr. cadastrel	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: R201/A/2/3	Loc. Resița, Jud. Caras-Severin	BARAJ

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
692 / 15/03/1993 Sentința Civilă nr. 3204/1992 emisă de JUD. RESIȚA: B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lega, cota actuală	AL
1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚIE (proveniență din contract CF 11074 RESITA ROMANA)	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE - cumparatură, dobândit prin NOTARARE JUDECATORIEARCA, cota	AL1
1) LOFFLER VIOERICA	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind desambrămarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
3204 / 15/03/1993 Sentința Civilă nr. 3204/1992 emisă de JUD. RESIȚA: C1 Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ	AL, AL1
1) LOFFLER VIOERICA OBSERVAȚIE (proveniență din contract CF 11074 RESITA ROMANA)	

Carte Funcionară Nr. 42710 Comuna/Oraș/Municipiu: Resița

Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr. cadastrel	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
Top: R201/A/2/3	19	suprafața din acte = 19,07 mp

* Suprafața este determinată în planul de protecție Ștațeo 70. --

DETALII LIMARE UNOBI.

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-tilan	Suprafață (mp)	Terle	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	CUPR	DA	19	-	-	R201/A/2/3	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CALB 12	construcții anexa	-	Cu acte	BARAJ

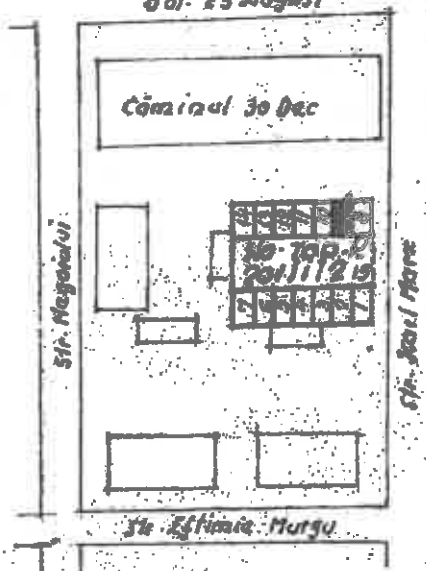
Extrasul de carte funcionară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conține informațiile din cartea funcionară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură electronică, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea actului 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 artat. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
05/11/2019, 13:46

UZUM FLORICA
tehnician cadastru

1. Plan de desmembrare intocmit de I.P.J.

Scara 1:1000
8 al. 25 August



3. Situația actuală a im

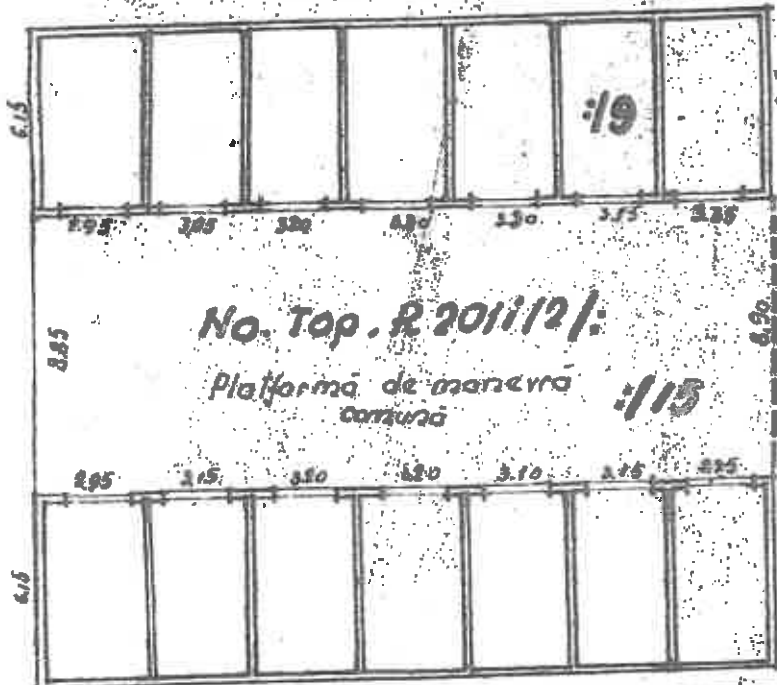
No. crt.	No. crt.	Monodral topografic	Supraf. in mp.	Localitatea	Foliar imobiliar
1	2011/12/1	2011/12	620	Rădăuți	Tan

4. Desmembrarea in boxe

No. crt.	No. crt.	No. Top	Supraf. in mp.	Localitatea	Foliar imobiliar	P
1	2011/12/1	2060	2060	Rădăuți	Gara	
2	2011/12/2	1937	1937	Rădăuți	Gara	To
3	2011/12/3	1807	1807	Rădăuți	Gara	Lo
4	2011/12/4	1968	1968	Rădăuți	Gara	
5	2011/12/5	1901	1901	Rădăuți	Gara	Gra
6	2011/12/6	1968	1968	Rădăuți	Gara	Ca
7	2011/12/7	1814	1814	Rădăuți	Gara	
8	2011/12/8	2060	2060	Rădăuți	Gara	Vo
9	2011/12/9	1937	1937	Rădăuți	Gara	Of
10	2011/12/10	2089	2089	Rădăuți	Gara	To
11	2011/12/11	1907	1907	Rădăuți	Gara	Al
12	2011/12/12	1968	1968	Rădăuți	Gara	
13	2011/12/13	1876	1876	Rădăuți	Gara	
14	2011/12/14	1814	1814	Rădăuți	Gara	
15	2011/12/15	34250	34250	Rădăuți	Platforma	
	Total		62000			

2. Relevul garajelor

Scara 1:200



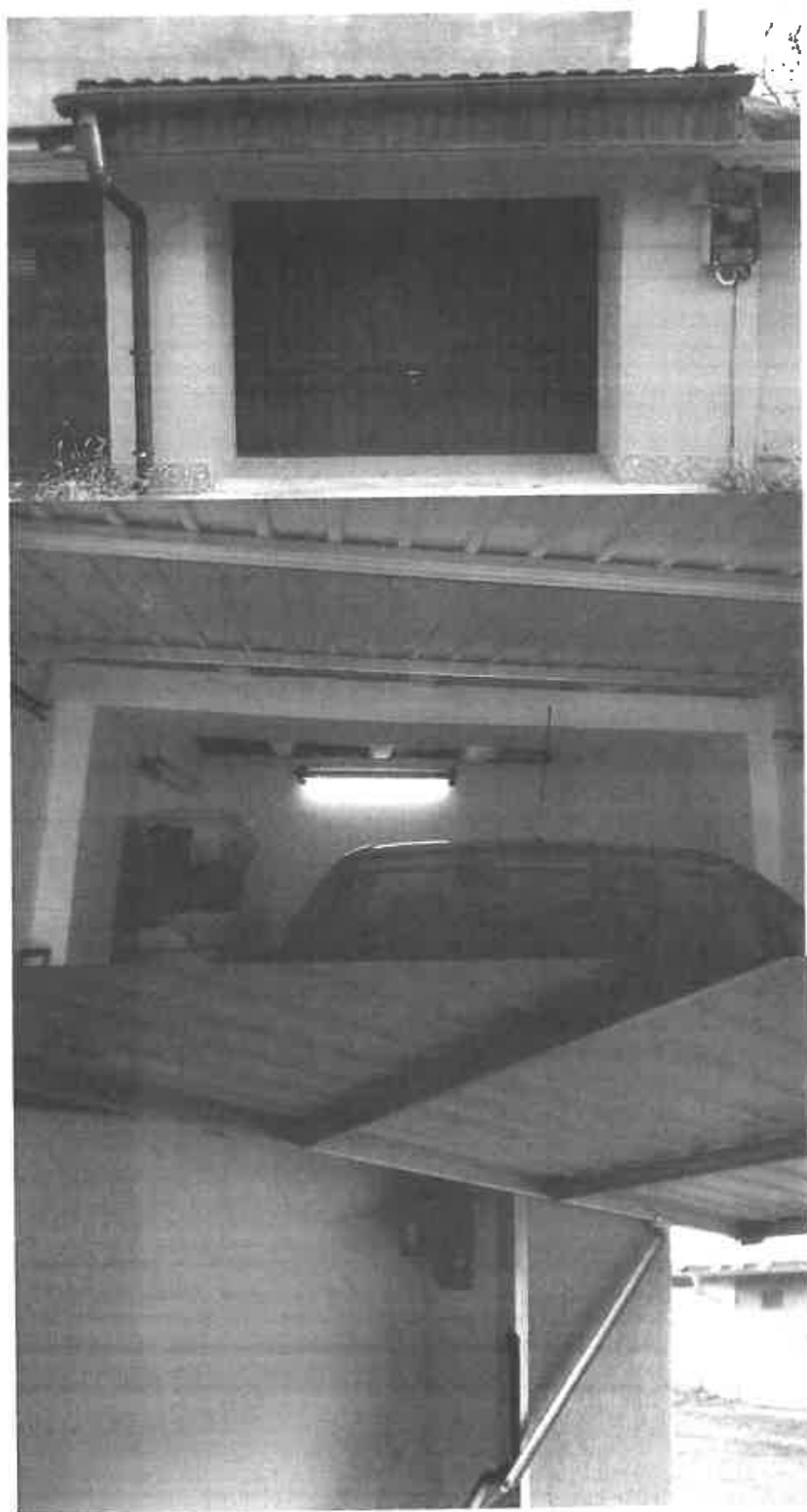
5. Notă:

Planul de desmembrare din proiectul I.P.J. care identifică cadastralul de 176CL, Garaj, Str. Ștefan Mureș.

6. Legenda

Garajul propriu
Poarta din p.

Conform
cu originalul
176CL
176CL



12/202018

Vand garaj Radaia • OLX.ro

Contul meu

< Inapoi Anunturi Radaia > Imobiliare Radaia > Alte proprietati Radaia

Urmatorul anunt >



7 000 €

Radaia, Judet Cara-Severin
Vand pe termenRadaia
pe data din 2017

Anunturile utilizatorului

Reportaza

Vand garaj

Radaia, Judet Cara-Severin Adauga la 14-02, 18 decembrie 2019, Numar anunt: 179377367

Prezentarea anuntului

Actualizarea anuntului

Oferta de

Proprietar

Alte categorii

Garaj

Vand garaj situat in Gvardari, suprafata 16 mp, prevazut cu intrare, terenul este conceput de la primarie, masaj pt. anunt in zona.

< Inapoi

Urmatorul anunt >

Vizualizari: 958

Pentru utilizarea serviciilor noastre, îți solicităm acordul cu privire la faptul că folosim datele cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării experienței tale.

În vederea asigurării confidenței și securității datelor tale, serviciile noastre sunt accesibile doar prin intermediul conexiunii securizate.

Alte noi metode de utilizare

Click aici pentru a vedea ce date sunt pe site-ul nostru de publicitate al OLX

https://www.olx.ro/afisare-anunt-garaj-179377367/afisare-60

12/202018

Radaia Garaj Luncu-Centrul Radaia • OLX.ro

Contul meu

< Inapoi Anunturi Radaia > Imobiliare Radaia > Apartamente - Case/terenuri Radaia > 1 camera Radaia

Urmatorul anunt >



5 200 €

Radaia, Judet Cara-Severin
Vand pe termenMustata Simion
Pe data din feb 2017

Anunturile utilizatorului

Reportaza

Radaia Garaj Luncu-Centrul

Radaia, Judet Cara-Severin Adauga la 17-02, 18 decembrie 2019, Numar anunt: 192960620

Prezentarea anuntului

Actualizarea anuntului

Pentru utilizarea serviciilor noastre, îți solicităm acordul cu privire la faptul că folosim datele cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării experienței tale.

În vederea asigurării confidenței și securității datelor tale, serviciile noastre sunt accesibile doar prin intermediul conexiunii securizate.

Alte noi metode de utilizare

Click aici pentru a vedea ce date sunt pe site-ul nostru de publicitate al OLX

https://www.olx.ro/afisare-anunt-garaj-luncu-centru-192960620/afisare-60

12/202018

Vand Garaj Radaia • OLX.ro

Contul meu

< Inapoi Anunturi Radaia > Imobiliare Radaia > Alte proprietati Radaia

Urmatorul anunt >



6 600 €

Radaia, Judet Cara-Severin
Vand pe termenSami
Pe data din aug 2017

Anunturile utilizatorului

Vand Garaj

Radaia, Judet Cara-Severin Adauga la pe termen, 18 decembrie 2019, Numar anunt: 194778386

Prezentarea anuntului

Actualizarea anuntului

Oferta de

Proprietar

Alte categorii

Garaj

Vand garaj largu Luncu Luncu are curent electric Acoperisul recent renovat nu ploua Instructiuni 079754940

Pentru utilizarea serviciilor noastre, îți solicităm acordul cu privire la faptul că folosim datele cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării experienței tale.

În vederea asigurării confidenței și securității datelor tale, serviciile noastre sunt accesibile doar prin intermediul conexiunii securizate.

Alte noi metode de utilizare

Click aici pentru a vedea ce date sunt pe site-ul nostru de publicitate al OLX

https://www.olx.ro/afisare-anunt-garaj-luncu-centru-194778386/afisare-60

1/6



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip:	Boxa Garaj
Adresa:	Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 4, CP 320087
Suprafata teren:	19,68
Suprafata construita:	19,68
Suprafata desfasurata:	19,68
Numar nivele:	P
An PIF:	1965

Luna si anul elaborarii: 17.12.2019

Client: PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii: PRIMARIA RESITA

Numar contract prestarilor servicii:

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

PRESENTE DE SEVINTA
GABRIEL DUMITRU BURU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

CUPRINS

- 1 Generalitati**
 - 1.1 Data evaluarii**
 - 1.2 Client**
 - 1.3 Destinatarii lucrarilor**
- 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 3 Determinarea valorii de plata de comparatie pentru imobil**
- Anexa 4 Determinarea valorii de plata de capitalizare**
- Anexa 5 Fotografiiile bunului evaluat**
- Anexa 6 Extras de Carte Funciara**
- Anexa 7 Fotografiiile bunului evaluat**

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 17.12.2019

1 EUR= 4.7769 LEI
1 USD= 4.2831 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
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		Denumirea si identificare pe scurt a bunurilor evaluate		Proprietar		Valoarea de piata (Vpp)	
								EUR	LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:				17.12.2019					
1		3.881	18.541	EUR	LEI	Boxa Garaj boxa - garaj Adresa: Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 4: CP 320087	MODRIGAN COSMIN-JON si sotie MODRIGAN JANA	3.881	18.541
B. Istoria evaluarii actiunii 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 proprietarii terenului si proprietarii 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 hotărât 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 comparatelor directe, costurilor de intoccare, metodei capitalizării veniturilor.

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 reînnoi 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

Confirm documentatilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Boxa Gara
Suprafata desfasurata luata in calcul:	19,68 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii:	19,68 mp
Anul PIF:	1965
Utilizare:	boxa - gara
Adresa:	Resita, Str. N. Balcescu, Gara 4; CP 320067
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 44533 Resita
Proprietar actual:	Statul Roman asupra terenului ; MODRIGAN COSMIN-ION si sotia MODRIGAN JANA asupra imobilului
CF / Numar cadastral:	CF 44533 Resita Top.R201/I/2/4; Cad.C1 Top.R201/I/2/4

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente
CF 44533 Resita Top.R201/I/2/4; Cad.C1 Top.R201/I/2/4
Plan de dezmembre Intocmit de IPJ

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 44533 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad. CF 44533 Resita Top.R201/I/2/4; Cad.C1 Top.R201/I/2/4
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA

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

6 Etapa II: Inspecție la fata locului



Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu clientul.
Rezultatele inspectiei la fata locului sunt 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 si are caracteristicile de imobila rezidentiale.

Deasemenea in zona sunt situate si un liceu, o gradinita, in apropiere si alte spatii comerciale.

Proprietatea imobiliară evaluată se află în planul perpendicular față de strada Nicolae Balcescu din care se intră printr-o platformă de

manevra comună la un grup de garaje înstruite.

Prezentarea problemelor de mediu:

NU este cazul

Situatia utilizarii actuale:

garaje, boxa

Data de plata si sursele lor:

publicati de specialitate si pe site 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 propriei zile

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

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii sunt prezentate in Anexa nr.1
Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 2,
Calculul valorii de comparatie este prezentat in Anexa 3
Calculul valorii de capitalizare este prezentat in Anexa 4

Crib=	8.438	EUR
Crin=	3.881	EUR
Vpcoast=	3.881	EUR
Vpc=	3.936	EUR
Vpcap=	3.826	EUR

Analizand valorile obtinute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de inlocuire, metoda comparatiilor de piata si metoda capitalizarii veniturilor observam ca valorile obtinute sunt sensibile apropiate. In opinia evaluatorului valoarea obtinuta prin metoda costurilor in acest caz este considerata ca valoare de piata intrucat reflecta atat piata cat si eventualele diferente calitative intre boxe-garaje.

Vpp=	3.881	EUR
Vpp=	18.541	RON



8 Declaratia de conformitate:

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

15514

Ing. Potocian 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.



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

Tab. 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, în determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vpccost)

Proprietar : Statul Român asupra terenului ; MODRIGAN COSMIN-ION și soția MODRIGAN JANA asupra imobilului

Amplasamentul proprietății / Adresă : Reșița, Str. N.Bălcescu, Garaj 4; CP 320087

Numărul cadastral: CF 44533 Reșița Top.R201/1/2/4; Cad.C1

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 19,66 mp

Construcțiile proprietății: Baza Garaj

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 (inițiale și extinderile):				
	- denumire	-	baza Garaj	baza Garaj	
	- utilizare	-	baza - garaj	baza - garaj	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1965		
	- 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.	19,66		
	- arie desfundată (Ad)	m.p.	19,66		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițiale și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton	
	-suprastructura	-		beton armat	
	- consolidări realizate	-			
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m.		2,1 m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		planșee din beton armat	
	- planșee peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-		planșee din beton armat / tip terasă (neîncluzibilă)	
	- pereți exteriori	-		plăci	
	- acoperș	-		terasă	
	- învelitoare	-		cantoni asfaltat	membrana hidroizolație
	- uși și ferestre exterioare	-		metal cu oțel simplu	fără
	- tamplarie interioară	-		nu este cazul	
	- pereți despărțitori	-			
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), surse lor (țară, import), niveluri lor calitative s. a.	-			fără
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fără
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare buna	
	- ascensor	-		NU	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-	Interiorul nu a putut fi vizitat; S-u considerat a fi finisaje medii.		
	• pentru pardoseli;	-			
	- spații birouri;	-			
	- spații depozitare	-			
	• pentru pereți;	-			
	- spații birouri;	-			
	- spații depozitare	-			
	• uși și ferestre interioare;	-			fără
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-			
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apă			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- put de adâncime			nu	
	- fosa septică			nu	
4.	amenajări ale terenului (alei, pavele, terase, platforme betonate, parcuri)				
	împrejurimile terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime			6,15	
	• lățime			3,20	
	suprafața teren aferent		19,66		
	Alte facilități			fără	

ANEXA 2

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza "Catalogul Corneliu Schiopu, * Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" editat de IROVAL București.

S-a utilizat fișa nr.16 - Clădire ti service auto pag.121.

Suprafața desfășurată (Sd)= 19,68 mp
Curs utilizat la data evaluării = 4,7769 lei/mpAd

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

Infrastructura= 100,20 Euro/mp.
suprastructura= 167,30 Euro/mp.
finisaj interior și exterior= 229,20 Euro/mp.
Inst. electrice de iluminat = 53,50 Euro/mp.
centrală termică proprie= 0,00 Euro/mp.
instalații ventilatie= 0,00 Euro/mp.
Costul specific = 600,20 Euro/mp.

CORECTII: membrana hidroizolație
finisaje deficitare (fără talanta grosie)

10

Euro/mp.

-100

Euro/mp.

Cost specific corectat= 510 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determina astfel:

$Crib = Csp \times Sd \times K1 \times K2$

Crib=

8.438

EUR

Calculul depreciilor totale (D)

$D = Gu + Df(1-Gu) + De(1-Gu)$

unde:

Gu= gradul de uzura fizică

Df = deprecierea funcțională

De= deprecierea economică

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	boxa- garaj
De	0%	Zona rezidențială
Deprecierea totală (D) =	54%	

Costul de reconstrucție net se determina astfel:

$Crin = Cribx (1 - Gu)$

Crin=

3.881

Eur



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
Proprietate de evaluat		C1	C2	C3
Pret oferta		7000		5200
Pret oferta corectat			6.000	
Suprafata teren	19,68		20	20
Suprafata desfasurata	19,68		20	20
Suprafata construita	19,68		20	20
Regim de inaltime	P		P	P
POT	1.000		1.000	1.000
Supraf. teren cu acolas POT ca a propr. de evaluat		0,00	0,00	0,00
Diferenta de teren		-18,00	-20,00	0,00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50		50	50
Corectie la acolas POT		-900	-1.000	0
Valoare corectata		5.100	5.000	5.000
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	283	250	250
Valoare oferta	corectie oferta			
Tip de corectie				
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl.3	central	LMF	Lunca
Corectie		0	0	0
Dotare cu alte inst.		sistem ventilatie	sistem ventilatie	sistem ventilatie
Corectie		0	0	0
Incalzire	0	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectie		0	0	0
Finisaje	0	Normal	Normal	Normal
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	1965	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Corectie		0	0	0
Alte facilitati	fara	fara	fara	fara
Total corectii +		0	0	0
Total corectii -		0	0	0
Total corectii 0		6	6	6
Total corectii + -		0	0	0
Valoare unitara comp.offerta		283	250	250
Valoare comp.offerta		250 x	19,68	4.920
Tipul cont ca este un pret de oferta se apreda: un coeficient de tranzactionare (t) de oca.				0,8
Vcomp = Vcomp. Oferta x t	Vpc =	3.936	EUR, respectiv	18.802
				LEI

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertelor, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valoarea comparabilelor utilizate nu contin TVA.



Anexa 4

Metoda capitalizării

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

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

Chup = chiria unitară lunară de plată fără TVA

Chirie ponderată

Au	17,71	mp
Ad	19,68	mp
Au inchirială	17,71	mp
Au luată în calcul	17,71	mp

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

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

Chirile pentru spații similare, au fost obținute ca urmare a ofertei de vânzare și închiriere aparute pe www.olx.ro, www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.run.ro, publicată de specialitate, s-au preluat din contracte de închiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu		25	3,50
2	www.imobiliare.ro	Gara	Centru		20	3,30
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro TV		25	2,00

Chup = chiria unitară de oferta =	3,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzacție = max 1	Alegem t = 0,8	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1),	Alegem s = 1	
Chulb	2,4	EUR/mp.

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

$$Vabp = Chulb \times 12 \times Aul \times Gc / 100$$

Aul = aria utilă totală inchirială a proprietății imobiliare

Chulb = chiria lunară unitară, brută

grad de ocupare	90%	
Venit anual brut	Vabp =	459 EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

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

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	min	200
2	www.olx.ro	Gara	Centru civic	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro TV	min	2,00
4	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	max	3,50

Cb 1 =	0,12	conf. valorii chiriei minime de	2,00	EUR/mp
Cb 2 =	0,07	conf. valorii chiriei maxime de	3,50	EUR/mp
Chiria brută utilizată în calculul venitului anual brut este de				3,00 EUR/mp

Rata de capitalizare brută determinată cb = 12 %

Valoare de capitalizare	Vcap =	18.275	ROL	3.826
-------------------------	--------	--------	-----	-------

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





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CĂNAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Rășita

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcionară Nr. 44333 Rășita

Nr. carte : 0079
Zid : 35
Luce : 30
Anul : 2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 5091- RESITA ROMANA

Adresa: Loc. Rășita, sat. Cănaș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. funciunara	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	Tip: R 201/2/4	20	Teren de 19,66 mp

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	44333-C1	Loc. Rășita, sat. Cănaș-Severin	SANJ (baza)

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
781 / 22/03/2003 Sentința Civilă nr. 4979, din 01/01/2002 emisa de JUDECATORIA RESITA; g1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1 2) STATUL ROMÂN	A1
28668 / 26/06/2018 Act Notarial nr. 3025, din 25/06/2018 emisa de Notariul Comunei g3 Intabulare, drept de PROPRIETATE- schimb, dobândit prin Convenție. 1) MODRISAN COȘMIN-ION, si soția 2) MODRISAN JANA, n. EPURE, bun comun	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind deosebirămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
28668 / 26/06/2018 Act Notarial nr. 3025, din 25/06/2018 emisa de Notariul Comunei C2 Intabulare, drept de FOLOSEȘTE 1) MODRISAN COȘMIN-ION, si soția 2) MODRISAN JANA, n. EPURE Observații: suprafața 19,66 mp teren	A1

Carte Funcionară Nr. 44333 Comuna/Craș/Municipiu: Rășita

ANEXA Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observații / Referințe
Tip: R 201/2/4	20	Teren de 19,66 mp

* Suprafata este determinată în planul de protecție Sclero 70.

DETALIE LINIARE MOBIL

Conținutul pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Formă teren	Suprafata (mp)	Turle	Percuții	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Cuți construite	DA	20	-	-	R 201/2/4	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinația construcției	Supraf. (mp)	Situația juridică	Observații / Referințe
A1.1	44333-C1	construcții anexa	-	Cu acte SANJ (baza)	

Extrasul de carte funciunara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funciunara 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 aceluși și în forma fizică a documentului, fără semnătură electronică, cu excepția expres sau procedurii el 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 aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

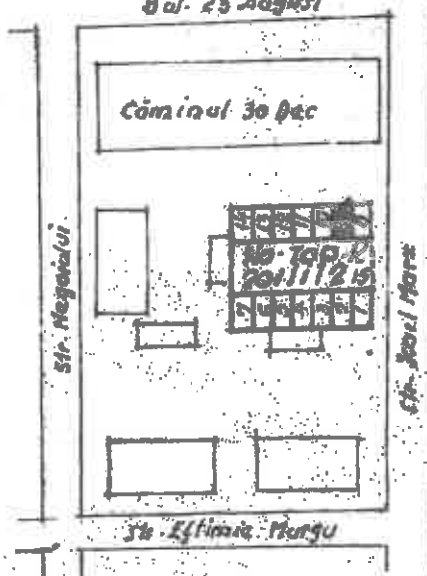
Data și ora generării,

26/10/2019 10:14

RĂȘITA IONELA
Pentru

1. Plan de desmembrare înlocuit de I.P.J.

Scara 1:1000
8 al. 23 August



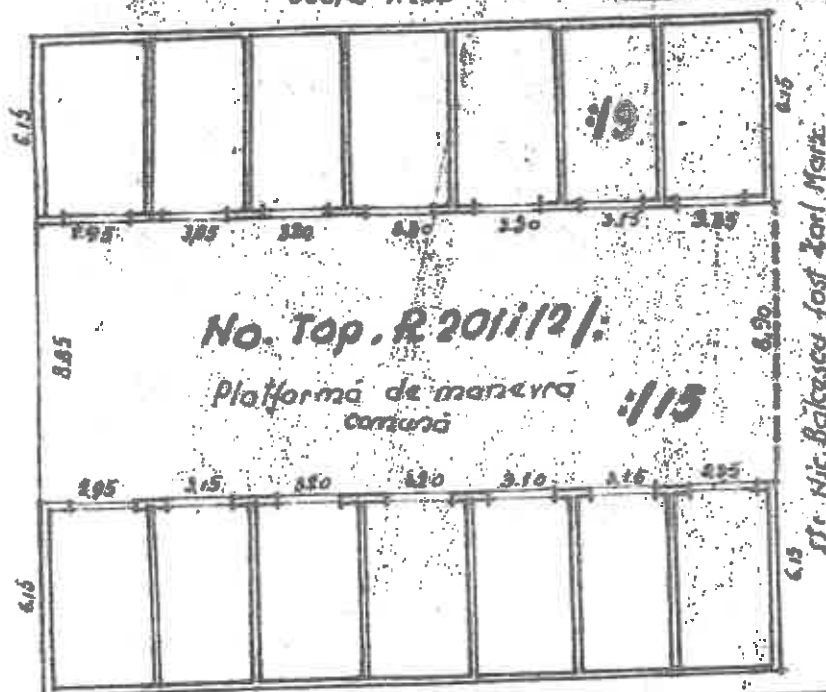
3. Situația actuală a im

No. crt.	No. ct.	Numărul topografic	Suprafață în mp.	Localitatea	Foliar info imobiliar
1	1001	R 201/1/12	620	Reșita română	Ten

4. Desmembrarea în boxe

No. crt.	No. ct.	No. Top.	Suprafață în mp.	Localitatea	Foliar info imobiliar	P
1		R 201/12/1	20,60	Reșita română	Garaj	
2		R 201/12/2	19,37	Reșita română	Garaj	To
3		R 201/12/3	18,07	Reșita română	Garaj	Lo
4		R 201/12/4	19,65	Reșita română	Garaj	Gra
5		R 201/12/5	19,07	Reșita română	Garaj	Ca
6		R 201/12/6	19,68	Reșita română	Garaj	
7		R 201/12/7	18,14	Reșita română	Garaj	Vo
8		R 201/12/8	20,60	Reșita română	Garaj	Ol
9		R 201/12/9	19,37	Reșita română	Garaj	TO
10		R 201/12/10	20,29	Reșita română	Garaj	Alc
11		R 201/12/11	19,07	Reșita română	Garaj	
12		R 201/12/12	19,68	Reșita română	Garaj	
13		R 201/12/13	18,78	Reșita română	Garaj	
14		R 201/12/14	18,14	Reșita română	Garaj	
15		R 201/12/15	348,58	Reșita română	Platforma	
Total			226,00			

2. Relevul garajelor Scara 1:200



5. Notă:

Planul de desmembrare din proiectul I.P.J. conține identificare cadastrală de 150 CL Garaj și 1 Lanta Birzova.

6. Legenda

Garajul propriu
Poarta din p.

conform
cu
planul original
subscris
REȘITA



12/08/2019

Vand garaj Realta - OLX.ro

Contul meu

[Inapoi](#)
[Anunturi Realta](#)
[Imobiliare Realta](#)
[Alte proprietati Realta](#)

Ultimul anunt



7 000 €

Realta, Judet Cerna-Sovata
Vand pe hirtaRealta
Pe hirta din dec 2019

Anunturile utilizatorului



12/08/2019

Vand Garaj Realta - OLX.ro

Contul meu

[Inapoi](#)
[Anunturi Realta](#)
[Imobiliare Realta](#)
[Alte proprietati Realta](#)

Ultimul anunt

Vand garaj

Realta, Judet Cerna-Sovata Adaugat la 5-6-12, 5 Decembrie 2019, Numar anunt: 1875377467

Promovarea anuntului

Actualizarea anuntului

Ofertă de

Proprietar

Alte categorii

Garaj

Vand garaj situat in Govordeva, suprafata 18 mp, parcare cu gratar, terenul cu toate concessiunile de la primarie, masaj pt. ca sunt in stare buna.

Vizualizari 476

Pentru servicii servicii online, te rugam sa accesezi cu prieten la fel ca si inainte de a te conecta la site-ul nostru. In cazul in care nu ai cont, te rugam sa te conectezi la site-ul nostru.

In cazul in care nu ai cont, te rugam sa te conectezi la site-ul nostru. In cazul in care nu ai cont, te rugam sa te conectezi la site-ul nostru.

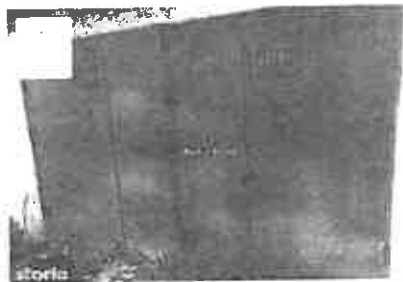
Clică aici pentru a vedea toate anunturile noastre pe OLX

<https://www.olx.ro/afisare-anunt-garaj-1875377467>

12/08/2019

Realta Garaj zona Lunca-Centrul Realta - OLX.ro

Contul meu

[Inapoi](#)
[Anunturi Realta](#)
[Imobiliare Realta](#)
[Anunturi de vanzare Realta](#)
[1 camera Realta](#)


5 200 €

Realta, Judet Cerna-Sovata
Vand pe hirtaMustata Simion
Pe hirta din feb 2017

Anunturile utilizatorului

Reportaza

Realta Garaj zona Lunca-Centrul
Realta, Judet Cerna-Sovata Adaugat la 17-02-10 Decembrie 2019, Numar anunt: 182330900

Promovarea anuntului

Actualizarea anuntului

Pentru servicii servicii online, te rugam sa accesezi cu prieten la fel ca si inainte de a te conecta la site-ul nostru. In cazul in care nu ai cont, te rugam sa te conectezi la site-ul nostru.

In cazul in care nu ai cont, te rugam sa te conectezi la site-ul nostru. In cazul in care nu ai cont, te rugam sa te conectezi la site-ul nostru.

Clică aici pentru a vedea toate anunturile noastre pe OLX

<https://www.olx.ro/afisare-anunt-garaj-182330900>

1/3

6 600 €

Realta, Judet Cerna-Sovata
Vand pe hirtaSami
Pe hirta din aug 2017

Anunturile utilizatorului



Vand Garaj

Realta, Judet Cerna-Sovata Adaugat de pe telefon la 01-17, 18 Decembrie 2019, Numar anunt: 184376806

Promovarea anuntului

Actualizarea anuntului

Ofertă de

Proprietar

Alte categorii

Garaj

Vand garaj lungi 12m x 4m cu toate accesoriile. Acoperisul recent renovat, nu ploua.

Pentru servicii servicii online, te rugam sa accesezi cu prieten la fel ca si inainte de a te conecta la site-ul nostru. In cazul in care nu ai cont, te rugam sa te conectezi la site-ul nostru.

Clică aici pentru a vedea toate anunturile noastre pe OLX

<https://www.olx.ro/afisare-anunt-garaj-184376806>

1/3

12082018

Inchiriez Garaj Realta • OLX.ro

Realizator

Anunt de inchiriez

Anunt de inchiriez

3,5 €/mp

70 €
luna

Inchiriez Garaj

Realta, Judet Cerna-Sorin
Nume anunt: 12082018

Anunt de inchiriez, 12.08.2018

Anunt de inchiriez

Prezentare anunt

Anunt de inchiriez



Florin

Pe site din oct 2018

Anunt de inchiriez

Căuș de

Proprietar

Alte categorii

Căuș

Căuș

1 căuș

Preferințe

Pentru preferințe

Garaj mare 20 mp în la nr. 774 - strada telefon -

Anunt de inchiriez

Anunt de inchiriez

< Inapoi

Continuati anunt

Anunt de inchiriez

Anunt de inchiriez

Anunt de inchiriez

<http://www.olx.ro/realta/realta-garaj-20mp-774-nr-774-7082018>

Garaj de inchiriez in Realta

Realta, zona Micro IV



Proprietar realta din plești

2 EUR / mp / luna
50 EUR / luna
Comision 0% de la chirieDE INCHIRIAT
0724.070.200

Caracteristici

Suprafata totala disponibila:
Suprafata totala chirie:
Tip imobil:
Denumire imobil:
Structura constructiei:
Mara imobil:25 mp
25 mp
Garaj
Garaj
Beton
ramadament

Spatii disponibile

Denumire spatiu: Garaj
Suprafata inchiriată: 25 mp
Chirie / mp / luna: 2 EUR/mp (pentru 50 EUR/luna) + alte cheltuieli, Comision 0% comision

Specificatii

Inchiriez garaj care poate sa aiba si destinatia depozitare. Usa intrare metalica
Uscat: Apa, Canalizare, Curentpubl24
(/)

+ (undeap-enuntul) (anuntul) Q

Specificatii

Suprafata totala
30,0 m

Descriere imobiliar

Vand garaj 7000 euro inchiriez 100 euro luna

Vand detalii pe www.olx.ro/realta/realta-garaj-20mp-774-nr-774-7082018

07XX XXX XXX Anunt telefon

FA OPERTA

Vizualizat 1082 (statistica-anunt-80b708067475611832nd756mg07.html)

Raportare

Adresa (anuntul-utilizator-710b64707a6986)

Vand toate anunturile (anuntul-utilizator-750b64707a6986)

Anuntul

Distributie anuntul pe

f d l



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip:	Boxa Garaj
Adresa:	Resita, Str. N. Balcescu, Garaj 5; CP 320087
Suprafata teren:	19,07
Suprafata construita:	19,07
Suprafata desfasurata:	19,07
Numar nivele:	P
An PIF:	1965

Luna si anul elaborarii:

17.12.2019

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:
Ing. Potocean Dorel

ANEVAR 15514
EI;EBM;EPI;EIF



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

PREZENTARE DE SEMNATA
GABRIEL DUMITRU DUMITRU



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
GABRIEL DUMITRU

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 3 Determinarea valorii de piata de comparatie pentru imobil**
- Anexa 4 Determinarea valorii de piata de capitalizare**
- Anexa 5 Fotografii bunului evaluat**
- Anexa 6 Extras de Carte Funciara**
- Anexa 7 Fotografii bunului evaluat**

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 17.12.2019

1 EUR = 4,7769 LEI
1 USD = 4,2831 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
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		Denumirea si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de plata (Vpp)			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					17.12.2019			
1	3.835 EUR	18.318 LEI	Boxa Garaj boxa - garaj Adresa: Resita, Str. N.Balcescu, Gara 5: CP 320087	BEJAN IOAN OVIDIU BEJAN OCTAVIA BEJAN CELIA	3.835	18.318		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:		Intocmita de		Nu s-a cunoscut			
1.1	Nu s-a cunoscut							

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 plata ale imobilului in vederea compensarii intre proprietarul terenului si proprietarul constructiei

Baza de evaluare: Valoarea de plata, care reprezinta suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(II), la data evaluarii, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoasă, 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 comparative directe, costului de înlocuire, metoda capitalizării veniturilor,

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 ansamblu 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 structurilor 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 reînnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru orice 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 documentelor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrări este:

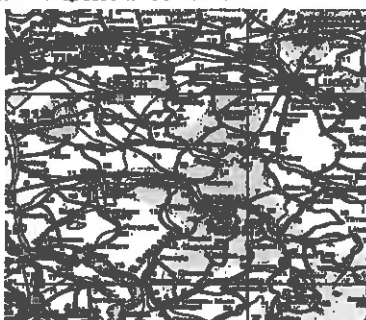
Bunul propus:	Boxa Gara
Suprafata desfasurata luata in calcul:	19,07 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii:	19,07 mp
Anul PIF:	1965
Utilizare:	boxa - gara
Adresa:	Resita, Str. N.Balcescu, Gara 5; CP 320067
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 32417 Resita
Proprietar actual:	Statul Roman asupra terenului ; BEJAN IOAN OVIDIU si sotia BEJAN OCTAVIA-DELIA asupra imobilului
CF / Numar cadastral:	CF 32417 Resita Top.R201/I/2/5; Cad.C1 Top.R201/I/2/5

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente
CF 32417 Resita Top.R201/I/2/5; Cad.C1 Top.R201/I/2/5
Plan de dezmembrare intocmit de IPJ

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 32417 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad. CF 32417 Resita Top.R201/I/2/5; Cad.C1 Top.R201/I/2/5
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA

In urma verificarii documentelor, de mai sus, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare de elaborare a raportului 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 snt 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 si carei specific este de imobile rezidentiale.
De asemenea in zona sunt situate si un liceu, o gradinita, in apropiere si alte spatii comerciale.
Proprietatea imobiliara evaluata se afla in planul perpendicular fata de strada Nicolae Balcescu din care se intra printr-o platforma de manevra comuna la un grup de garaje inchiriate.

Prezentarea problemelor de mediu:

cu este cazul

Situatia utilizarii actuale:

Garaj, 1965

Data de plata si sursa lor:

Plata de inchiriere si adresa internet de accesare

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 prețului zila**

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

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii sunt prezentate in Anexa nr.1
 Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 2,
 Calculul valorii de comparatie este prezentat in Anexa 3
 Calculul valorii de capitalizare este prezentat in Anexa 4

Crib=	8.336	EUR
Crin=	3.835	EUR
Vpcost=	3.835	EUR
Vpc=	3.814	EUR
Vpcap=	3.707	EUR

Analizand valorile obtinute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de inlocuire, metoda comparatiilor de piata si metoda capitalizarii veniturilor observam ca valorile obtinute sunt sensibil apropiate. In opinia evaluatorului valoarea obtinuta prin metoda costurilor in acest caz este considerata ca valoare de piata intrucat reflecta etat piata cat si eventualele diferente calitative intre boxe-garaje.

Vpp=	3.835	EUR
Vpp=	18.318	RON

**8 Declaratie de conformitate:**

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul elaborator, membru titular ANEVAR nr. 15514, in data 17.10.2019.

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.



Annex 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 (Vpccost)

Proprietar:

Statul Roman asupra terenului; BEIAN IOAN OVIDIU și soția BEIAN OCTAVIA-DELIA asupra imobilului

Amplasamentul proprietății / Adresă:

Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 5; CP 320087

Numărul cadastru:

CF.32417 Resita Top.R201/V2/5; Cad.C1

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

19,07 mp

Construcțiile propriu-zise:

Boca Garaj

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	-	Boca Garaj	Boca Garaj	
	- utilizare	-	boca - garaj	boca - garaj	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1965		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Cr _{br}), la data PIF	Lei	nu s-a cunoscut		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- ane utilă (Au)				
	- ane construită (Ac)	m.p.	19,07		
	- ane desfășurată (Ad)	m.p.	19,07		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundament continuu de beton	
	-suprastructura	-		beton armat	
	- construcții realizate	-		nu	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		2,1 m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, masele s. a.)	-		planșee din beton armat	
	- planșee peste ultimul etaj (structură, masele s. a.)	-		planșee din beton armat (tip terasă neacoperită)	
	- pereți exteriori	-		bolțaci	
	- acoperș	-		terasă	
	- învelișuri	-		carton asfaltat	membrana hidroizolată
	- uși și ferestre exteriori	-		metal cu sticlă argintie	nu
	- tamplărie interioară	-		nu este cazul	fără
	- zăbrele de protecție	-		nu este cazul	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), surse lor (țară, inerte), rețea lor (caldură s. a.)	-			fără
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fără
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare bună	
	- ascensoare	-		nu	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	• pentru pardoseli;	-			
	- spații birouri;	-			
	- spații depozitare	-		beton - simplu	
	• pentru pereți;	-			
	- spații birouri;	-			
	- spații depozitare	-		scopos înveliș	
	• uși și ferestre interioare;	-			fără
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediu de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		gradul de uzură : stare bună	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apă			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			da	
	• termoficare			da	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	Amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)				
	Împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime			6,15	
	• lățime			2,95	
	suprafața terenului aferent		19,07		
	Alte facilități			fără	



ANEXA 2

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza "Catalogul Corneliu Schiopu, * Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" editat de IROVAL București.

S-a utilizat fișa nr.16 - Clădire și service auto pag.121.

Suprafața desfășurată (Sd)= 19,07 mp
Curs utilizat la data evaluării = 4,7769 lei/mpAd

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

Infrastructura= 100,20 Euro/mp.
Suprastructura= 167,30 Euro/mp.
finisaj interior și exterior= 279,20 Euro/mp.
inst. electrice de iluminat = 53,50 Euro/mp.
centrală termică proprie= 0,00 Euro/mp.
instalații ventilație= 0,00 Euro/mp.
Costul specific = 600,20 Euro/mp.

CORECTII: groapa vizitare 10 Euro/mp.
finisaje defectare (fără faianță gresie) -100 Euro/mp.
membrana hidroizolatoare 10 Euro/mp.

Cost specific corectat= 520 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determina astfel:

$Crib = Csp \times Sd \times K1 \times K2$

Crib= 8.336 EUR

Calculul deprecierei totale (D)

$D = Gu + Df(1-Gu) + De(1-Gu)$

unde: Gu= gradul de uzura fizică
Df = deprecierea funcțională
De= deprecierea economică

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	bună-gară
De	0%	zonă rezidențială
Deprecierea totală (D) =	54%	

Costul de reconstrucție net se determina astfel:

$Crin = Crib \times (1 - Gu)$

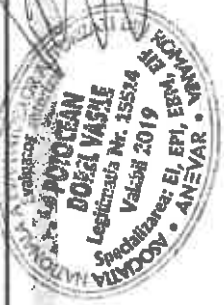
Crin= 3.835 Eur



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
Proprietate de evaluat	C1	C2	C3	
Pret oferta	7000	6600	5200	
Pret oferta corectat				5.000
Suprafata teren	19 07	6.000	6.000	
Suprafata desfasurata	19 07	18	20	20
Suprafata construita	19 07	18	20	20
Regim de inaltime	P	P	P	P
POT	1.000	1.000	1.000	1.000
Supraf. teren cu același POT ca a propr. de evaluat		0,00	0,00	0,00
Diferenta de teren		-20,00	0,00	0,00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50	50	50	50
Corectie la același POT		-900	-1.000	0
Valoare corectata		5.100	5.000	5.000
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	283	250	250
Tip de corectie				
Localizare	Resfia str. Libertatii, bl.3	LMF	Lunca	
Corectie				
Dotare cu alte inst.				
Corectie				
Incalzire	0			
Corectie				
finisaje				
Corectie				
An punere in functiune	1965			
Corectie				
Alte facilitati	fara			
Total corectii +				
Total corectii -				
Total corectii 0				
Total corectii + -				
Valoare unitara comp.offerta	283	250	250	250
Valoare comp.offerta		19 07		4.768
Tinad cont ca este un pret de oferta se apredea: un coeficient de tranzactionare (t) de cca.				0,8
Vcomp=Vcomp. Oferta x t				
Vpc=	3.814	EUR,	respectiv	18.219 LEI

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertei, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valorile comparabilelor utilizate nu contin TVA.



Anexa 4

Metoda capitalizării

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

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

$$Chup = \text{chiria unitara lunara de plata fara TVA}$$

Chirie ponderata

Au	17,16	mp
Ad	19,07	mp
Au inchiriabila	17,16	mp
Au luata in calcul	17,16	mp

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

$Cu =$	locuinta individuala parter;
0,63	apartament bloc
0,61	apartament in vila de lux P+1
0,75	birouri in cladiri industriale
0,90	hala industriala ; depozit

Chirile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelor de vanzare si inchiriere aparute pe www.olx.ro; www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.run.ro, publicatii de specialitate, sau preluate din contracte de inchiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu		25	3,50
2	www.imobiliare.ro	Gara	Centru		20	3,30
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV		25	2,00

$Chup = \text{chiria unitara de oferta} =$	3,0	EUR/mp.
$t = \text{coeficient mediu de tranzactie} = \max 1$	Alegem $t =$ 0,8	
$s = \text{coeficient de similitudine (0,7 - 1)}$	Alegem $s =$ 1	
Chulb	2,4	EUR/mp.

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

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

Aul = aria utila totala inchiriabila a proprietății imobiliare

Chulb = chiria lunara unitara, bruta

grad de ocupare		90%
Venit anual brut	Vabp=	445 EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

Vcap = valoarea de capitalizare a proprietății imobiliare

cb = rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente

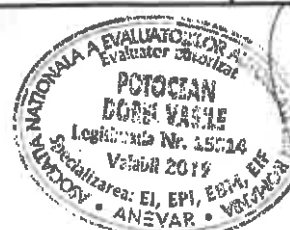
Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	min	200
2	www.olx.ro	Gara	Centru civic	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV	min	2,00
4	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	max	3,50

$Cb 1 =$	0,12	conf. valorii chiriei minime de	2,00	EUR/mp
$Cb 2 =$	0,07	conf. valorii chiriei maxime de	3,50	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			3,00	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata	cb =	12	%
Valoare de capitalizare	Vcap =	17.709	ROL
			3.707

NOTA : Valorile unitare de plata ale chiriilor nu contin TVA.





Oficiul de Cadastre și Publicitatea Imobiliară CARAG-SEVERIN
Biroul de Cadastre și Publicitate Imobiliară Reală

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
Carta Funciară Nr. 32417 Rapița



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi 11075 Reală Română

Adresa: Loc. Rapița, Jud. Caraș-Severin

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. cadastru	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: R2014/2/5	19	teren de 19,07 mp

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresă	Observații / Referințe
A1.1	CAD: CL Top: R2014/2/5	Loc. Rapița, Jud. Caraș-Severin	Geni

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
742 / 17/03/1993 Lega nr. 6: 1/4 1) STATUL ROMÂN ROMÂNIA (provenita din coexistența nr. 11075 Reală Română)	
28664 / 25/06/2018 Act Notarial nr. 3025, din 25/06/2018 emis de Notarul Cornelia: 1/4 1) STATUL ROMÂN, și soția 2) BRJAN OCTAVIA-DELIA, n. 09/09/1968, din comun	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările în dreptul de proprietate, teren de servitute și servitute	Referințe
28664 / 25/06/2018 Act Notarial nr. 3025, din 25/06/2018 emis de Notarul Cornelia: C4 1) STATUL ROMÂN, și soția 2) BRJAN OCTAVIA-DELIA, n. 09/09/1968, din comun	

Carta Funciară Nr. 32417 Comuna/Oraș/Municipiul Rapița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
Top: R2014/2/5	19	teren de 19,07 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.

DETALII LUNGHE IMOBIL

Geometria terenului este însoțită de un plan de sit.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoriile terenului	Suprafață (mp)	Turle	Parcelle	Nr. topo	Observații / Referințe
1	teren de construcții	DA	19	-	-	R2014/2/5 teren de 19,07 mp

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Descrierea construcției	Suprafață (mp)	Situația juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: CL Top: R2014/2/5	construcție emisa	-	Cu acte	Geni

Bazele de date funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCDP conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acestea sunt valabile în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 485/2002, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 43/2016, 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 electronică, cu acceptul expres sau procedurile și instituțiile publice ori entități care s-a solicitat prezentarea acestor date.

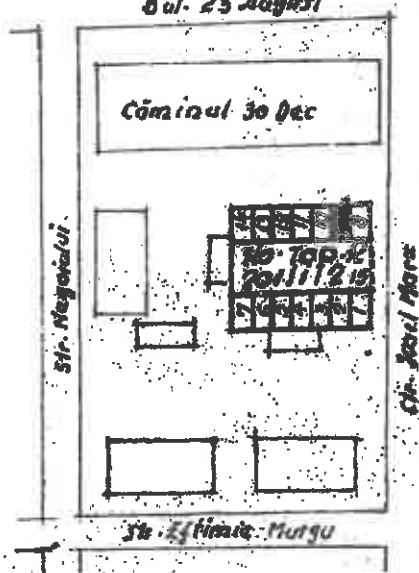
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancdp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în acest. Codul de verificare este valabil 90 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
05/11/2019, 13:43

UZUN FLORICA
tehnician cadastru

1. Plan de desmembrare înlocuit de I.P.J.

Scara 1:1000
Dul. 25 August



3. Situația actuală a im

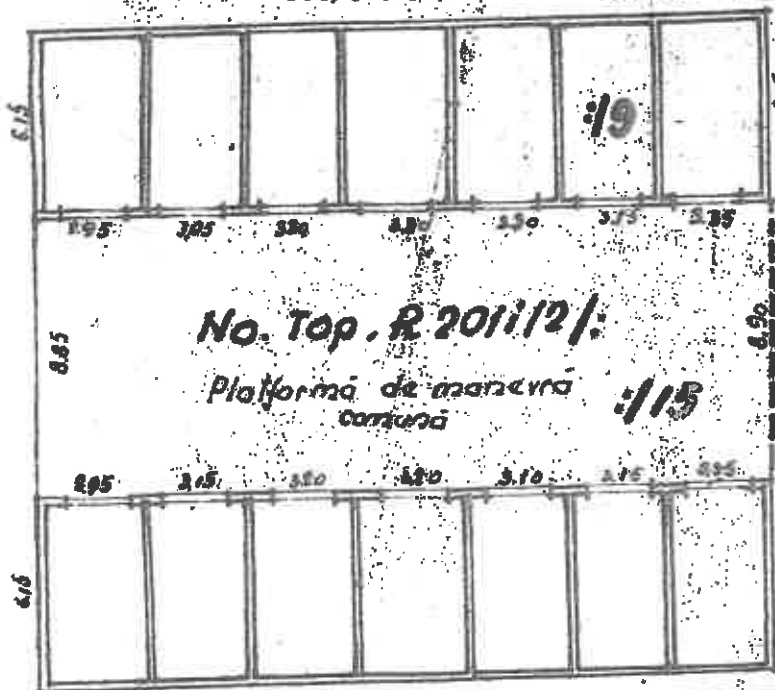
No. crt.	No. CF	Numărul topografic	Supraf. în mp.	Localitatea	Foliarul imobiliar
1	101	R 201/12	620	Resita română	Tan

4. Desmembrarea în baze

No. crt.	No. CF	No. Top.	Supraf. în mp.	Localitatea	Foliarul imobiliar	F
1		R 201/12/1	20,60	Resita română	Gara	
2		R 201/12/2	19,37	Resita română	Gara	To
3		R 201/12/3	18,07	Resita română	Gara	La
4		R 201/12/4	19,64	Resita română	Gara	
5		R 201/12/5	18,09	Resita română	Gara	Gra
6		R 201/12/6	19,66	Resita română	Gara	Ca
7		R 201/12/7	18,14	Resita română	Gara	Ya
8		R 201/12/8	20,60	Resita română	Gara	Of
9		R 201/12/9	19,37	Resita română	Gara	TO
10		R 201/12/10	20,29	Resita română	Gara	Al
11		R 201/12/11	19,07	Resita română	Gara	
12		R 201/12/12	19,68	Resita română	Gara	
13		R 201/12/13	18,76	Resita română	Gara	
14		R 201/12/14	18,14	Resita română	Gara	
15		R 201/12/15	34,48	Resita română	Platforma	
Total			620,00			

2. Relevul garajelor

Scara 1:200

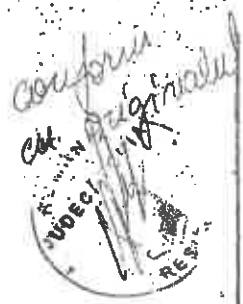


5. Notă:

Planul de desmembrare din proiectul I.P.J. care identifică cadastralul de 176 CL. Garaj. Ștefan Mureș și Lunta Bîrzaru.

6. Legenda

Garajul propriu
Poarta din p.





< Inapoi Anunturi Resita > Imobiliare Resita > Alte proprietati Resita

Limitatorul anunt >



7 000 €

Resita, Judet Caraș-Severin
Vezi pe harta



Resita
Pe site din dec 2019

Anunturile utilizatorului

Vand garaj

Resita, Judet Caraș-Severin Adauga la 14-03, 5 decembrie 2019, Noua suma: 183027267

Prezentare actualizată Actualizare actualizată

Ofertă de Proprietar Alaga categoria Garaje

Vand garaj situat în Căminarii, poartă de 1.8 m, proaspett cu gazon, terenul nu este consemnat de la primărie, numai pe ce are în proprietate.

< Inapoi

Limitatorul anunt >

Virtualize+1234

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți asigurăm accesul cu ușurință la toate informațiile necesare și la cele tehnologice disponibile în prezent. În vederea asigurării integrității și fiabilității datelor publicate și a protecției informațiilor personale și a integrității sistemelor noastre, te rugăm să nu încerci să modifici sau să ștergi informațiile publicate de tine sau să încerci să modifici sau să ștergi informațiile publicate de alții. Dacă ai nevoie de mai multe informații, te rugăm să contactezi serviciul nostru de suport la adresa de e-mail: support@olx.ro

<https://www.olx.ro/afisare-vand-garaj-183027267-183027267-183027267>

< Inapoi Anunturi Resita > Imobiliare Resita > Alte proprietati Resita

Contul meu

Limitatorul anunt >



5 200 €

Resita, Judet Caraș-Severin
Vezi pe harta



Murata Simion
Pe site din feb 2017

Anunturile utilizatorului

Resita Garaj zona Luncă-Centrul

Resita, Judet Caraș-Severin Adauga la 17-03, 10 decembrie 2019, Noua suma: 183027267

Prezentare actualizată Actualizare actualizată

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți asigurăm accesul cu ușurință la toate informațiile necesare și la cele tehnologice disponibile în prezent. În vederea asigurării integrității și fiabilității datelor publicate și a protecției informațiilor personale și a integrității sistemelor noastre, te rugăm să nu încerci să modifici sau să ștergi informațiile publicate de tine sau să încerci să modifici sau să ștergi informațiile publicate de alții. Dacă ai nevoie de mai multe informații, te rugăm să contactezi serviciul nostru de suport la adresa de e-mail: support@olx.ro

<https://www.olx.ro/afisare-vand-garaj-183027267-183027267-183027267>

Contul meu

< Inapoi Anunturi Resita > Imobiliare Resita > Alte proprietati Resita

Limitatorul anunt >



6 600 €

Resita, Judet Caraș-Severin
Vezi pe harta



Sami
Pe site din aug 2017

Anunturile utilizatorului

Vand Garaj

Resita, Judet Caraș-Severin Adauga la pe telefon la 0317, 18 decembrie 2019, Noua suma: 184178886

Prezentare actualizată Actualizare actualizată

Ofertă de Proprietar Alaga categoria Garaje

Vand garaj (garaj Luncă) Luncă-Centrul Resita. Are curent electric. Acoperisul recent renovat, nu plouă încurcitură 073758840

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți asigurăm accesul cu ușurință la toate informațiile necesare și la cele tehnologice disponibile în prezent. În vederea asigurării integrității și fiabilității datelor publicate și a protecției informațiilor personale și a integrității sistemelor noastre, te rugăm să nu încerci să modifici sau să ștergi informațiile publicate de tine sau să încerci să modifici sau să ștergi informațiile publicate de alții. Dacă ai nevoie de mai multe informații, te rugăm să contactezi serviciul nostru de suport la adresa de e-mail: support@olx.ro

<https://www.olx.ro/afisare-vand-garaj-184178886-184178886-184178886>

Publicat de

Realta - Real Estate Agency

Publicat de

3,5 €/mp

70 €
Pe săptămână

Închiriere Garaj

Realta, Julea Căminilor
Număr anunț 152013207

Imaginile sunt de orientare - nu se pot descărca

Realta, Julea Căminilor
Număr anunț 152013207

Detalii despre anunț

Detalii despre anunț



Florin

Pe site din 2013

Ofertă de

Proprietar

Alte categorii

Garaj

Comenzi

1 camera

Protejia

Pare preferinta

Anunțurile utilizatorului

Garaj care 20 mp m2, la nr. 774 - zona Telegraf -

Realta, Julea Căminilor

Imaginile sunt de orientare - nu se pot descărca

Imaginile sunt de orientare - nu se pot descărca

Imaginile sunt de orientare - nu se pot descărca

Imaginile sunt de orientare - nu se pot descărca

Realta, Julea Căminilor
Număr anunț 152013207

<http://www.olx.ro/realta-inchiriere-garaj-152013207.html>

Garaj de închiriat în Realta

Realta, zona Micro IV



Proprietate retrasă din piață

2 EUR / mp / săptămână
20 EUR / săptămână
Comision 0% de la client



DE INCHIRIAT
0724.070.200

Caracteristici

Suprafață totală disponibilă
Suprafață totală construită
Tip Imobil
Denumire Imobil
Structură rezistență
Stare Imobil

35 mp
20 mp
Garaj
Garaj
Beton
remodelat

Suprafața totală disponibilă
Suprafața totală construită

Specii disponibile

Denumire specie
Suprafață totală disponibilă
Chirie / mp / săptămână

Comis

20 mp

2 EUR/mp (poartă 20 EUR/săptămână) + altele de chirie, Comision 0% cumpărător

Specificatii

Inchiriere garaj care poate fi folosită ca depozitar. Unele îngrășăminte.
Utilități Apa, Căldură, Curent

publi24
(/)

+ (adresa-anunțului)



(anunțul)



Specificatii

Suprafață utilă
30,0 m

Descriere Imobiliara

Vand garaj 7000 euro/inchiriere 100 euro/luna

Vezi detalii pe www.olx.ro/realta-inchiriere-garaj-152013207.html
<http://www.olx.ro/realta-inchiriere-garaj-152013207.html>

0730 XXX XXX Anunț telefon

PA OFERTA

Visualizant 1062 (/realta-inchiriere-garaj-152013207.html)

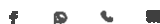
Reportare

Adrian (/anunțuri-utilizator-750b84707a5555)

Vezi toate anunțurile (/anunțuri-utilizator-750b84707a5555)

Un anunț

Distribuire anunțul pe





RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip: **Boxa Garaj**
Adresa: **Resita, Str. N. Balcescu, Garaj 6; CP 320087**
Suprafata teren: **19,68**
Suprafata construita: **19,68**
Suprafata desfasurata: **19,68**
Numar nivele: **P**
An PIF: **1965**

Luna si anul elaborarii:

17.12.2019

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

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 al Primăriei Resita si al evaluatorului Potocean Dorel Vasile

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GABRIEL DUMITRU BĂRUT



CONTRASEMNENTA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

Aceasta documentatie nu va putea fi folosita decat ca anexa la documentatia produsului financiar, solicitat la Banca Comerciala Romana

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 3 Determinarea valorii de piata de comparatie pentru imobil
- Anexa 4 Determinarea valorii de piata de capitalizare
- Anexa 5 Fotografii bunului evaluat
- Anexa 6 Extras de Carte Funciara
- Anexa 7 Fotografii bunului evaluat

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 17.12.2019

17.12.2019

1 EUR= 4.7769 LEI
1 USD= 4.2831 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii prezentului raport de evaluare, este:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

2 Rezumatul evaluarii:			Obiectul evaluarii		Valori rezultate		
Nr crt	Scopul evaluarii		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de plata (Vpp)		
	vanzare	cumparare			EUR	LEI	
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:			17.12.2019				
1	3.881	EUR	Boxa Garaj	RODOLFO SALVA	3.881	18.541	
	18.541	LEI	boxa - garaj				
			Adresa:				
			Resita, Str. N.Balcescu,				
			Garaj 6; CP 320087				
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 plata ale imobilului in vederea compensarii intre proprietarul terenului si proprietarul constructiei
Baza de evaluare: Valoarea de plata, care reprezinta suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(8), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoara, dupa un marketing adecvat, in care partiile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere, determinata in cadrul raportului prin utilizarea unor metode:

metoda comparatiei directe, costul de inlocuire, metoda capitalizarii veniturilor.

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 cadrulul din punctul de vedere al structurilor 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 reînnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru orice 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 sursă de

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:	Boxa Gara
Suprafata desfasurata luata in calcul:	19,68 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii:	19,68 mp
Anul PFI:	1965
Utilizare:	boxa - gara
Adresa:	Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 6; CP 320047
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 34013 Resita
Proprietar actual:	Statul Roman asupra terenului ; ROSIU SILVIA asupra imobilului
CF / Numar cadastral:	CF 34013 Resita Top.R201/I/2/6; Cad.C1 Top.R201/I/2/6

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente
CF 34013 Resita Top.R201/I/2/6; Cad.C1 Top.R201/I/2/6
Plan de dezmembrare intocmit de IPJ

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 34013 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad. CF 34013 Resita Top.R201/I/2/6; Cad.C1 Top.R201/I/2/6
Relevuul bunului imobil (planuri, desene):	DA

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

6 Etapa II: Inspectia in 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 localitatii

- Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona al carei specific este de imobile rezidentiale.
- Deasemenea in zona sunt situate si un liceu, o gradinita, in apropiere si alte spatii comerciale.
- Proprietatea imobiliară evaluată se afla in planul perpendicular fata de strada Nicolae Balcescu din care se intra printr-o platforma de manevra comuna la un grup de garaje trahute.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu exista

Situatia utilizarii actuale:

- Garaj

Date de plata si sursele lor

- plata din proprietate si adresa 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.

7 Etapa III:

Evaluarea propriu zisa

A. În zone se pot identifica proprietati similare surse ofertari / transactionari în vederea vanzarilor si/sau inchirierii din aceasta cauza se va determina un cost de înlocuire net, o valoare de plata de comparatie si o valoare pe baza veniturilor obtinute prin inchiriere.

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii clădirii sunt prezentate în Anexa nr.1
 Calculul valorii de reconstructie este prezentat în Anexa 2,
 Calculul valorii de comparatie este prezentat în Anexa 3
 Calculul valorii de capitalizare este prezentat în Anexa 4

Crib=	8.438	EUR
Crin=	3.881	EUR
Vpccost=	3.881	EUR
Vpc=	3.936	EUR
Vpcap=	3.826	EUR

Analizând valorile obtinute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de înlocuire, metoda comparatiilor de plata si metoda capitalizării veniturilor observăm ca valorile obtinute sunt sensibile apropiate. În opinia evaluatorului valoarea obtinuta prin metoda costurilor în acest caz este considerata ca valoare de plata întrucât reflectă atât plata cât si eventualele diferente calitative între boxe-garaje.

Vpp=	1.881	EUR
Vpp=	18.541	RON



8 Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul elaborator, membru titular ANEVAR nr 15514, în data 1 / 1 / 2019.

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata în concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare, cu reglementarile procedurii de evaluare ale ANEVAR, cu elementele constituite în baza de calcul, cu informatiile de plata stipulate mai sus, în ipotezele si cu limitative cuprinse în 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 în functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

În aceste conditii, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



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

Tabul 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 (Vpccost)
Proprietar : Statul Roman asupra terenului ; ROSIU SILVIA asupra imobilului

Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, Str. N.Balcescu, Gara 6; CP 320087

Numărul cadastral: CF 34013 Resita Top.R2014/2/6; Cnd.C1

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 19,68 mp

Construcțiile proprietății: Boxa (Garaj)

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	-	Boxa Garaj	Boxa Garaj	
	- utilizare	-	boxa - garaj	boxa - garaj	
	- an punere în funcțiune, PIF	-		1965	
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crbt), la data PIF	Lei	nu se cunoaște		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- ane utilă (Au)				
	- ane construită (Ac)	m.p.		19,68	
	- ane desfurată (Ad)	m.p.		19,68	
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		funcționare continuă de beton beton armat	
	- suprastructura	-			
	- consolidări realizate	-		nu	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		2,7 m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structurale, materiale s. a.)	-		planșee din beton armat	
	- planșeu peste ultimul etaj (structural, materiale s. a.)	-		planșeu din beton armat (tip terasă betonizată)	
	- pereți exteriori	-		Bolțari	
	- acoperiș	-		terasă	
	- învelitoare	-		carton asfaltat	membrană hidroizolantă
	- uși și ferestre extensibile	-		metal cu pânză simplă	
	- tamplărie interioară	-			fără
	- pereți despărțitori	-		nu este cazul	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), surse lor (tăvi, mormoni, niveluri for. pânze s. a.)	-			fără
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fără
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare bună	
	- ascensoare	-		nu	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	• pentru pardoseli:	-			
	- spații birouri;	-			
	- spații depozitare	-		beton simplă	
	• pentru pereți;	-			
	- spații birouri;	-			
	- spații depozitare	-		verșoare lavabile	fără
	• uși și ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-		stare bună	
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-			
3.	Rețele extinsibile în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apă			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- put. de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	amenajări ale terenului (alei, pavele, terase, platforme betonate, etc.)				
	împrejurimile ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime			6,15	
	• lățime			2,15	
	suprafața teren aferent		19,68		
	Alte facilități			fără	



ANEXA 2

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza CăATALOGUL Corneliu Schiopu, Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire editat de IROVAL București.

S-a utilizat fișa nr.16 - Clădire ti service auto pag.121.

Suprafata desfasurata (Sd)= 19,68 mp
Curs utilizat la data evaluarii = 4,7769 lei/mpAd

S-au preluat urmatoarele valori de înlocuire unitare pentru:

infrastructura= 100,20 Euro/mp.
suprastructura= 167,30 Euro/mp.
finisaj interior si exterior= 279,20 Euro/mp.
Inst electrice, de iluminat = 53,50 Euro/mp.
centrala termica proprie= 0,00 Euro/mp.
Instalatii ventilatie= 0,00 Euro/mp.
Costul specific = 600,20 Euro/mp.

CORECTII: membrana hidroizolantă 10 Euro/mp.
finisaje defectare (fara faleză gresie) -100 Euro/mp.

Cost specific corectat= 510 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determina astfel:

Crib= Csp x Sd x K1 x K2

Crib= 8.438 EUR

Calculul deprecierii totale (D)

$D = Gu + Df(1 - Gu) + De(1 - Gu)$

unde: Gu= gradul de uzura fizica
Df = depreciera functionala
De= depreciera economica

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	boxa- gara
De	0%	Zona rezidentiala
Deprecierea totala (D) =	54%	

Costul de reconstrucție net se determina astfel:

Crin = Cribx (1 - Gu)

Crin= 3.881 Eur



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
	Proprietate de evaluat	C1	C2	C3
Pret oferta		7000	6600	5200
Pret oferta corectat				5.000
Suprafata teren	19.68	6.000	6.000	20
Suprafata desfasurata	19.68	18	20	20
Suprafata construita	19.68	18	20	20
Regim de inaltime	P	P	P	P
POT	1.000	1.000	1.000	1.000
Supraf. teren cu acelasi POT ca a propr.		0.00	0.00	0.00
Diferenta de teren		-18.00	-20.00	0.00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50	50	50	50
Corectie la acelasi POT		-900	-1.000	0
Valoare corectata		5.100	5.000	5.000
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	283	250	250
Tip de corectie				
Localizare	Resita str. Libertatii, bl.3	central	LMF	Lunca
Corectie		0	0	0
Dotare cu alte inst.	clima	sistem ventilatie	sistem ventilatie	sistem ventilatie
Corectie		0	0	0
Incalzire	0	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectie		0	0	0
Finisaje	Normal	Normal	Normal	Normal
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	1965	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Corectie		0	0	0
Alte facilitati	fara	fara	fara	fara
Total corectii +		0	0	0
Total corectii -		0	0	0
Total corectii 0		5	6	6
Total corectii + -		0	0	0
Valoare unitara comp.offerta		283	250	250
Valoare comp.offerta		250 x	19.68	4.920
Tinad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de oca.				
Vcomp=Vcomp. Oferta x t	Vpc=	3.936	EUR,	18.802
respectiv				
LEI				

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertei, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valorile comparabilelor utilizate nu contin TVA.



Anexa 4

Metoda capitalizarii

Determinarea valorii de capitalizare (Vcap), utilizand venitul anual brut, aferent proprietatii

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

$$Chup = \text{chiria unitara lunara de plata fara TVA}$$

Chirie ponderata

Au	17,71	mp
Ad	19,68	mp
Au inchiriabila	17,71	mp
Aul luata in calcul	17,71	mp

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

$Cu =$	locuinta individuala parter;
	0,63 apartament bloc
	0,61 apartament in vila de lux P+1
	0,75 birouri in cladiri industriale
	0,90 hala industriala ; depozit

Chiriile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelor de vanzare si inchiriere aparute pe www.obx.ro, www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.run.ro, pulcatii de specialitate, s au preluat din contacte de inchiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.obx.ro	Gara	zona Traian Lalescu		25	3,50
2	www.imobiliare.ro	Gara	Centru		20	3,30
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV		25	2,00

Chup = chiria unitara de oferta =	3,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzactie = max 1	Alegem t = 0,8	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1).	Alegem s = 1	
Chulb	2,4	EUR/mp.

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

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

$$Aul = \text{aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare}$$

$$Chulb = \text{chiria lunara unitara, bruta}$$

grad de ocupare		90%
Venit anual brut	Vabp =	459
		EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

$$Vcapc = \text{valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare}$$

$$cb = \text{rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente}$$

Determinarea ratel de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.obx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	min	200
2	www.obx.ro	Gara	Centru civic	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV	min	2,00
4	www.obx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	max	3,50

Cb 1=	0,12	conf. valorii chiriei minime de	2,00	EUR/mp
Cb 2=	0,07	conf. valorii chiriei maxime de	3,50	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			3,00	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata $cb = 12\%$

Valoare de capitalizare $Vcap = 18.275$ EUR

NOTA: Valoriile unitare de plata ale chiriilor nu contin TVA.





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 34013 Răzita



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 11077 Răzita Română

Adresa: Loc. Răzita, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: R201/V2/6	20	Suprafață din CF = 19,68 mp

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAR 11 Top: R201/V2/6	Loc. Răzita, Jud. Caraș-Severin	GARA

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2088 / 05/07/1993 Decret nr. 0; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legă, cota actuală: 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚIE: proveniență din conversia CF 11077 Răzita Română	A1
6048 / 05/03/2010 Act Notarial nr. 37, din 26/02/2010 emis de NP POPESCU RODICA; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota: actuală 1/4 1) ROȘIU SILVIA, fiica	A1.1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE (partaj) succesoră, dobândit prin Succesiune, cota actuală 2/3. 1) ROȘIU SILVIA	A1.1
6050 / 05/03/2010 Act Notarial nr. 920, din 26/02/2010 emis de NP POPESCU RODICA; B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE donativă, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/4 1) ROȘIU SILVIA, bun proprietar	A1.1

C. Partea III. SARCINI

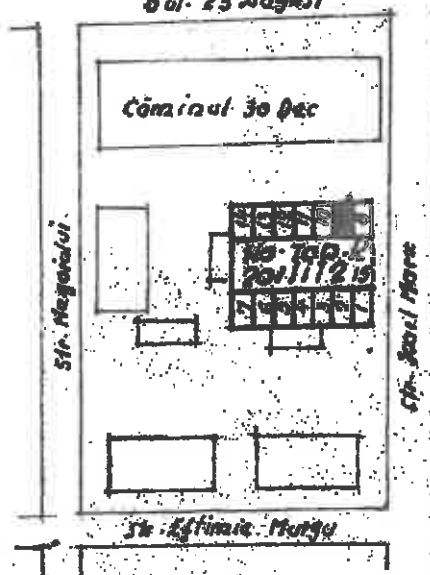
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
6048 / 05/03/2010 Act Notarial nr. 37, din 26/02/2010 emis de NP POPESCU RODICA; C1 Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ, cota actuală 9,84 mp 1) ROȘIU SILVIA OBSERVAȚIE: folosită ca teren	A1
6050 / 05/03/2010 Act Notarial nr. 920, din 26/02/2010 emis de NP POPESCU RODICA; C3 Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ, cota actuală 9,84 mp	A1

Carte Funciară Nr. 34013 Caraș-Severin, Răzita

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1) ROȘIU SILVIA OBSERVAȚIE: folosită ca teren	

1. Plan de desmembrare intocmit de I.P.J.

Scara 1:1000
8 ul. 25 August



3. Situația actuală a im

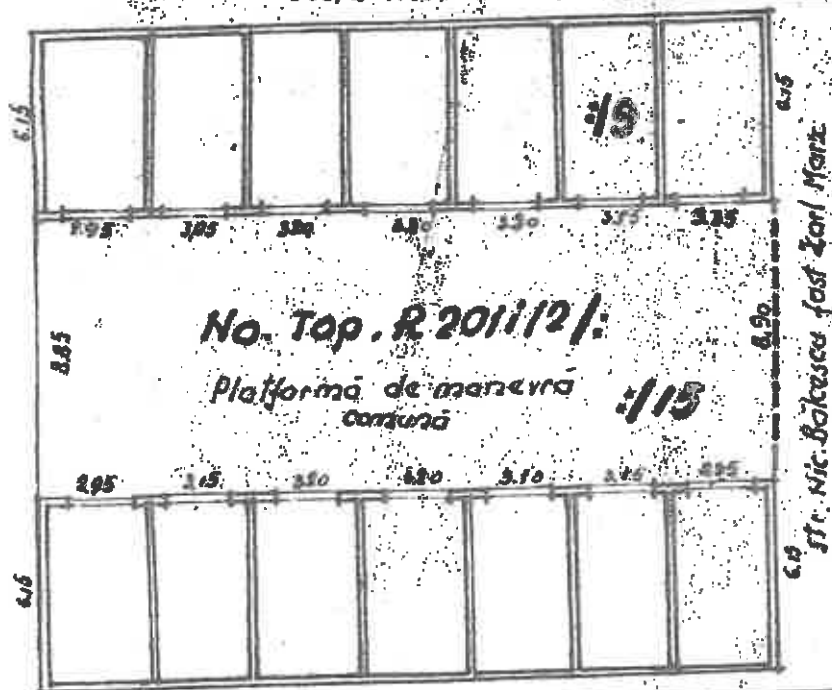
No. crt.	No. CF	Nominal topografic	Supraf. in mp	Localitatea	Fol. imob.
1	100	R 201/1/2	620	Război	ramona

4. Desmembrarea in baze

No. crt.	No. CF	No. Top	Supraf. in mp	Localitatea	Folosinta imobilului	P. p.
1		R 201/12/1	2060	Război	Gara	
2		R 201/12/2	19,57	Război	Gara	To
3		R 201/12/3	18,07	Război	Gara	Lo
4		R 201/12/4	19,68	Război	Gara	
5		R 201/12/5	19,07	Război	Gara	Gra
6		R 201/12/6	19,68	Război	Gara	Ca
7		R 201/12/7	18,14	Război	Gara	
8		R 201/12/8	2060	Război	Gara	Vo
9		R 201/12/9	19,57	Război	Gara	Oh
10		R 201/12/10	2060	Război	Gara	To
11		R 201/12/11	19,07	Război	Gara	Al
12		R 201/12/12	19,68	Război	Gara	
13		R 201/12/13	18,78	Război	Gara	
14		R 201/12/14	18,14	Război	Gara	
15		R 201/12/15	348,48	Război	Platforma	
		Total	620,00			

2. Relevul garajelor

Scara 1:200



5. Notă:

Planul de desmembrare din proiectul I.P.J. Co. a identificare cadastrelor de 136 Cl. Garas-Jel si Lenta Birzova.

6. Legenda

Garajul propriu
Poarta din p.

conform
cu
Judec
RE





RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip: **Boxa Garaj**
Adresa: **Resita, Str. N. Balcescu, Garaj 7, CP 320087**
Suprafata teren: **18,14**
Suprafata construita: **18,14**
Suprafata desfasurata: **18,14**
Numar nivele: **1 p**
An PIF: **1965**

Luna si anul elaborarii:

17.12.2019

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

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

PREZENTARE DE SEFINATA
GABRIEL IUMITRU DUREL



CONTRASEMNENȚA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

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 3 Determinarea valorii de plata de comparatie pentru imobil**
- Anexa 4 Determinarea valorii de plata de capitalizare**
- Anexa 5 Fotografii bunului evaluat**
- Anexa 6 Extras de Carte Funciara**
- Anexa 7 Fotografii bunului evaluat**

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 17.12.2019

1 EUR= 4.7769 LEI
1 USD= 4.2831 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
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 plata (Vpp)			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:			17.12.2019					
1	3.507	16.755	Boxa Gara boxa - garaj Adresa: Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 7, CP 320067	MARIANA MARIA SILVIA 12-1 GILICH NICOLETA 42	3.507	16.755		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:		Intocmita de:		Nu se cunoaste			
1.1	Nu se cunoaste							

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 plata ale imobilului in vederea compensarii intre proprietarul terenului si proprietarul constructiei

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

utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparativa directa, costurilor de inlocuire, metoda capitalizarii veniturilor.

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 poate fi det publicitatii, este confidential, nu poate fi utilizat de catre client, in alte scopuri decat cel pentru care a fost elaborat si nu poate fi det 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 structurilor 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 structurilor 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 reînnoi 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:

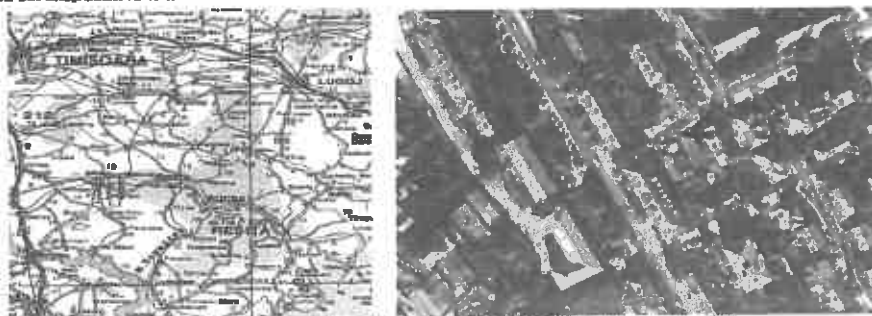
Bunul propus:	Boxa Garaj
Suprafața desfasurată luată în calcul:	18,14 mp
Regim înălțime:	P
Terenul aferent proprietății:	18,14 mp
Anul PIF:	1965
Utilizare:	boxa - garaj
Adresa:	Resita, Str. N. Balcescu, Garaj 7; CP 320067
Document de proprietate (după caz):	Extras de Carte funciara 41343 Resita
Proprietar actual:	Statul Roman asupra terenului; MARAN MARIA SILVIA 1/2 si GILICH NICOLETA 1/2 asupra imobilului
CF / Numar cadastral:	CF 41343 Resita Top.R201/I/2/7; Cad.C1 Top.R201/I/2/7

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente
CF 41343 Resita Top.R201/I/2/7; Cad.C1 Top.R201/I/2/7
Plan de dezmembrare intocmit de IPJ

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 41343 Resita
Carte funciara/documentatie cadastrala:	CF/nr.cad. CF 41343 Resita Top.R201/I/2/7; Cad.C1 Top.R201/I/2/7
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA

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

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

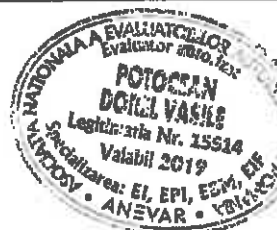


Vizualizarea elementelor fizice ale proprietății evaluate a fost efectuată de elaborator, împreună cu clientul.
Rezultatele inspecției la fata locului sunt cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei", Anexa 2 "Fisa de inregistrare caracteristici teren" si anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat"

Prezentarea localității:

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona si carei specific este de imobile rezidentiale.
De asemenea in zona sunt situate si un liceu, o gradinita, in apropiere si alta optii comerciale.
Proprietatea imobiliara evaluata se afla in planul perpendicular fata de strada Nicolae Balcescu din care se intra printr-o platforma de manevra comuna la un grup de case individuale.
Prezentarea problemelor de mediu:
nu este cazul
Starea utilizării actuale:
garaj - boxa
Data de pusa si sursa surselor:
publicatii de specialitate si portale 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 proprieții xica

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

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii sunt prezentate in Anexa nr.1
 Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 2,
 Calculul valorii de comparatie este prezentat in Anexa 3
 Calculul valorii de capitalizare este prezentat in Anexa 4

Crib=	7.625	EUR
Crin=	3.507	EUR
Vpcost=	3.507	EUR
Vpc=	3.628	EUR
Vpcap=	3.526	EUR

Analizand valorile obtinute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de inlocuire, metoda comparatiilor de piata si metoda capitalizarii veniturilor observam ca valorile obtinute sunt sensibile apropiate. In opinia evaluatorului valoarea obtinuta prin metoda costurilor in acest caz este considerata ca valoare de piata intrucat reflecta atat piata cat si eventualele diferente calitative intre boxe-garaje.

Vpp=	3.507	EUR
Vpp=	16.755	RON



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. Potocan 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

Înscris – Caracteristică și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestora și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, în determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută prin-o metodă bazată pe costuri (Vascon).

ANEXA 2

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu, "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" editat de IROVAL București.

S-a utilizat fișa nr.16 - Clădire și service auto pag.121.

Suprafața desfășurată (Sd)= 18,14 mp
Curs utilizat la data evaluării = 4,7769 lei/mpAd

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

infrastructură=	100,20 Euro/mp.
suprastructură=	167,30 Euro/mp.
finisaj interior și exterior=	279,20 Euro/mp.
inst. electrice de iluminat =	53,50 Euro/mp.
centrală termică proprie=	0,00 Euro/mp.
instalații ventilație=	0,00 Euro/mp.
Costul specific =	600,20 Euro/mp.

CORECTII: groapa vizitare 0 Euro/mp.
finisaje deficitare (fără faianță greie) -100 Euro/mp.

Cost specific corectat= 500 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determină astfel:

Crib= Csp x Sd x K1 x K2

Crib= 7.625 EUR

Calculul deprecierii totale (D):

$D = Gu + Df (1 - Gu) + De (1 - Gu)$

unde:

Gu= gradul de uzură fizică

Df = deprecieria funcțională

De = deprecieria economică

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	boxa- garaj
De	0%	Zona rezidențială
Deprecierea totală (D) =	54%	

Costul de reconstrucție net se determină astfel:

Crin = Cribx (1- Gu)

Crin= 3.507 Eur



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
	Proprietate de evaluat	C1	C2	C3
Pret oferta		7000	6600	5200
Pret oferta corectat				
Suprafata teren	18,14	6.000	6.000	5.000
Suprafata desfasurata	18,14	18	20	20
Suprafata construita	18,14	18	20	20
Regim de inaltime	P	P	P	P
POT	1.000	1.000	1.000	1.000
Supraf. teren cu același POT ca a prop. de evaluat		0,00	0,00	0,00
Diferenta de teren		-18,00	-20,00	0,00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50	50	50	50
Corectie la același POT		-900	-1.000	0
Valoare corectata		5.100	5.000	5.000
Valoare oferta unitara (EUR/mp±sd)	corectata	283	250	250
	corectie oferta			
Tip de corectie				
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl.3	central	LMF	Linca
Corectie		0	0	0
Dotare cu alte Inst.		sistem ventilatie	sistem ventilatie	sistem ventilatie
Corectie		0	0	0
Incalzire	0	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectie		0	0	0
Finisaje	Normal	Normal	Normal	Normal
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	1965	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Corectie		0	0	0
Alte facilitati	fara	fara	fara	fara
		0	0	0
Total corectii +		0	0	0
Total corectii -		0	0	0
Total corectii 0		6	6	6
Total corectii + -		0	0	0
Valoare unitara comp.offerta		283	250	250
Valoare comp.offerta		250 x	18,14	4.535
Tinand cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de oca.				
Vcomp = Vcomp. Oferta x t	Vpc =	3.628	EUR, respectiv	LEI

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertelor, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valoriile comparabilelor utilizate nu contin TVA.



Anexa 4

Metoda capitalizării

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

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

$$Chup = \text{chiria unitara lunara de plata fara TVA}$$

Chirie ponderata

Au	16,33	mp
Ad	18,14	mp
Au Inchiriabila	16,33	mp
Au luata in calcul	16,33	mp

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

Cu =	0,63	locuinta individuala parter;
	0,61	apartament bloc
	0,75	apartament in vila de lux P+1
	0,90	birouri in cladiri industriale
	0,90	hala industrială : depozit

Chiriile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelor de vanzare si inchiriere aparute pe www.olx.ro; www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.run.ro, pulcatii de specialitate, s au preluat din contracte de inchiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu		25	3,50
2	www.imobiliare.ro	Gara	Centru		20	3,30
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV		25	2,00

Chup = chiria unitara de oferta =	3,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzactie = max 1	Alegem t = 0,8	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1),	Alegem s = 1	
Chulb	2,4	EUR/mp.

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

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

$$Aul = \text{aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare}$$

$$Chulb = \text{chiria lunara unitara, bruta}$$

grad de ocupare		90%
Venit anual brut	Vabp=	423

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

$$Vcapc = \text{valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare}$$

$$cb = \text{rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente}$$

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)				
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	min 200
2	www.olx.ro	Gara	Centru civic	max 600
Inchirieri (minime si maxime)				
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV	min 2,00
4	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	max 3,50

Cb 1 =	0,12	conf. valorii chiriei minime de	2,00	EUR/mp
Cb 2 =	0,07	conf. valorii chiriei maxime de	3,50	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de				3,00 EUR/mp

$$\text{Rata de capitalizare bruta determinata } cb = 12 \%$$

Valoare de capitalizare	Vcap =	16.845	ROL	3.526	EUR
-------------------------	--------	--------	-----	-------	-----

NOTA : Valoriile unitare de plata ale chiriilor nu contin TVA





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Serviciul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Reșta

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 41942 Reșta

Nr. carte : 00003
Zona : 20
An : 2016
Data : 09/11/2016

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intreveden

Nr. CF vechi: 11076 Reșta Romane

Adresa Loc. Reșta, Jud. Caras-Severin

Nr. Nr. cadastral Crt. din topografie	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1 Top R.201/12/5	20	în ch= 26,34 mp

Construcții

Crt	Nr. cadastral din topografie	Adresa	Observații / Referințe
A1.3	Top R.201/12/5	Loc. Reșta, Jud. Caras-Severin	- Garaj

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1111 / 01/05/1993 Act nr. 01 a) Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legă, cota acțiunii b) 1) STATUL ROMÂN DEȘTAVIRE (prezentă din cartea CF 11076 Reșta Romane) 19720 / 29/05/2014 Act Notarial nr. 94, din 29/05/2014 emis de Notarul Cornelia (Act de încheiere a comunității legale, încheiată cu nr. 2257/29.05.2014 de BNP Neamtu Cornelia); a) Intabulare, drept de PROPRIETATE din act de încheiere a comunității legale b) Intabulare, drept de SUCCESIUNE, cota acțiunii 1/2 c) 1) MARIA MARIA SILVIA, născ. Balanescu Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota acțiunii 1/2 d) 1) MILICH NICOLETA	A1 A1.1 A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrisuri privind deosebirile dreptului de proprietate, reale de gaj și sarcini	Referințe
14726 / 29/05/2014 Act Notarial nr. 94, din 29/05/2014 emis de Notarul Cornelia (Act de încheiere a comunității legale, încheiată cu nr. 2257/29.05.2014 de BNP Neamtu Cornelia); a) Intabulare, drept de FOLCLOR b) 1) MARIA MARIA SILVIA, născ. Balanescu Intabulare, drept de Succesiune, cota acțiunii 1/2 c) Intabulare, drept de FOLCLOR d) 1) MILICH NICOLETA	B B1

30

Documentul este generat în conformitate cu legislația în vigoare și este disponibil pentru consultare în sistemul de informare publică.

Page 2 din 2

Data de generare

Carte Funciară Nr. 24013 Comuna Oraș Municipiul Reșta

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
Top R.201/12/5	20	Suprafața din CF = 26,34 mp

* Suprafața este determinată în planul de protecție Ștereo 70.

DETALII LINIAR ÎNCHISĂ
Liniar pentru drept imobiliar nu a fost generat.

Date referitoare la teren

Crt	Categ. teren folosință	Suprafața (mp)	Terit	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Cult construcții	DA	-	-	R.201/12/5	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinația construcției	Supraf. (mp)	Situația juridică	Observații / Referințe
A1.3	CAD C1	construcții anexe	-	Cu acte OMRA	

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. 459/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2003, exclusiv în moduri electronice, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi estimată și în formă fizică a cartea a solicitat prezentarea acesteia.

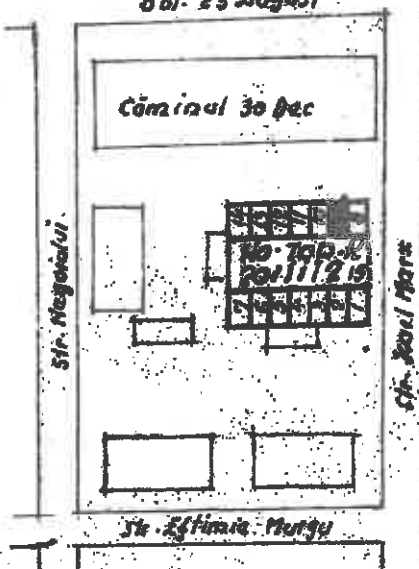
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
09/11/2016, 13:45

UZUM FLOR
tehnician cadastral

1. Plan de desmembrare înlocuit de I.P.J.

Scara 1:1000
8 noi. 23 August



3. Situația actuală a im

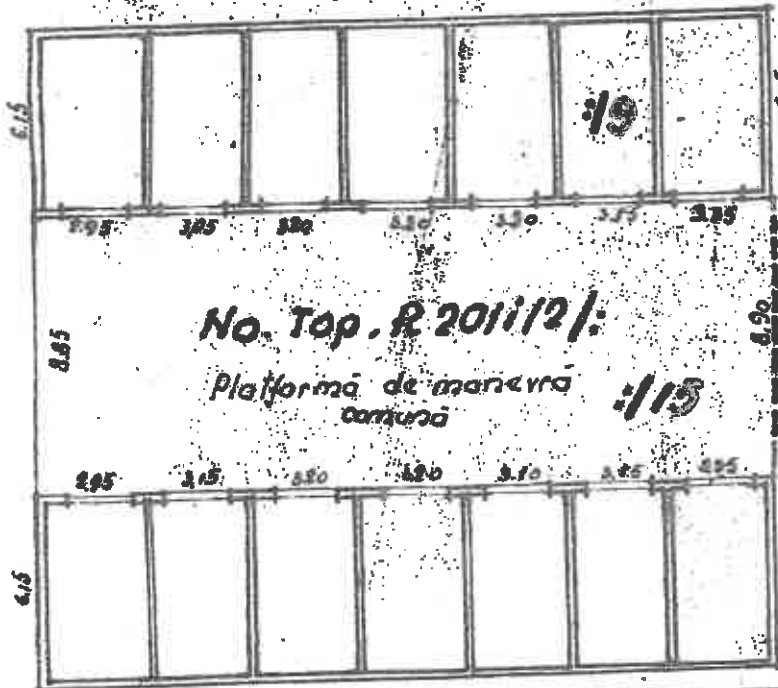
No. crt.	No. crt.	Numărul topografic	Supraf. în mp.	Localitatea	Fol. imob.
1	100	R201/112	620	Răsărit română	Tan

4. Desmembrarea în boxe

No. crt.	No. crt.	No. top.	Supraf. în mp.	Localitatea	Folosinta imobiliară	P.
1		R201/121	2060	Răsărit română	Garaj	
2		R201/122	1957	Răsărit română	Garaj	To
3		R201/123	1807	Răsărit română	Garaj	Lo
4		R201/124	1944	Răsărit română	Garaj	
5		R201/125	1807	Răsărit română	Garaj	Gra
6		R201/126	1968	Răsărit română	Garaj	Co
7		R201/127	1814	Răsărit română	Garaj	
8		R201/128	2060	Răsărit română	Garaj	Vo
9		R201/129	1937	Răsărit română	Garaj	Ol
10		R201/130	2029	Răsărit română	Garaj	To
11		R201/131	1927	Răsărit română	Garaj	At
12		R201/132	1968	Răsărit română	Garaj	
13		R201/133	1876	Răsărit română	Garaj	
14		R201/134	1814	Răsărit română	Garaj	
15		R201/135	34848	Răsărit română	Platforma	
Total			62000			

2. Relevul garajelor

Scara 1:200



5. Notă:

Planul de desmembrare din proiectul I.P.J. conține identificare cadastrală de 179 CL Garaj-Jel și Lunca Bîrzoare.

6. Legenda

Garajul propriu
Poarta din p.

conținut
cu
vise
REG



12/08/2019

Vand garaj Resita • OLX.ro

Contul meu

[Inapoi](#) [Anunturi Resita](#) [Incalzirea Resita](#) [Alte proprietati Resita](#)

Urmatorul anunt >



7 000 €

Resita, Județul Caraș-Severin
Vand pe termen



Resita
Pe data din dec. 2019

Anunțul utilizatorului



12/08/2019

Vand Garaj Resita • OLX.ro

Contul meu

[Inapoi](#) [Anunturi Resita](#) [Incalzirea Resita](#) [Alte proprietati Resita](#)

Urmatorul anunt >

Vand garaj

Resita, Județul Caraș-Severin Anunțat La 14-02, 9 decembrie 2019, Numar anunt 593557947

Prezentarea anuntului Actualizarea anuntului

Ofertă de Proprietate Alaga categoria Change

Vand garaj situat in localitate, suprafata 18 mp, prevazut cu grupul termic nu este conectat la gaze, este in stare buna.

[Inapoi](#)

Urmatorul anunt >

Vand pe termen

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acceptul cu privire la faptul că folosim datele tale și alte informații disponibile în scopul îmbunătățirii și al personalizării experienței tale. În vederea utilizării serviciilor noastre, a personalității serviciilor și a personalității serviciilor, precum și în scopul utilizării serviciilor noastre.

Clică aici pentru a modifica setările în care se potrivește conținutul de publicitate al OLX

<https://www.olx.ro/info/vand-garaj-593557947/593557947>

12/08/2019

Resita Garaj zona Lunce-Centru Resita • OLX.ro

Contul meu

[Inapoi](#) [Anunturi Resita](#) [Incalzirea Resita](#) [Alte proprietati Resita](#) 1 camera Resita



5 200 €

Resita, Județul Caraș-Severin
Vand pe termen



Mircea Simion
Pe data din feb 2019

Anunțul utilizatorului

Reportaza

Resita Garaj zona Lunce-Centru

Resita, Județul Caraș-Severin Anunțat La 13-02, 10 decembrie 2019, Numar anunt 175009480

Prezentarea anuntului Actualizarea anuntului

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acceptul cu privire la faptul că folosim datele tale și alte informații disponibile în scopul îmbunătățirii și al personalizării experienței tale. În vederea utilizării serviciilor noastre, a personalității serviciilor și a personalității serviciilor, precum și în scopul utilizării serviciilor noastre.

Clică aici pentru a modifica setările în care se potrivește conținutul de publicitate al OLX

<https://www.olx.ro/info/vand-garaj-175009480/175009480>

1/2



6 600 €

Resita, Județul Caraș-Severin
Vand pe termen



Sami
Pe data din aug 2017

Anunțul utilizatorului

Vand Garaj

Resita, Județul Caraș-Severin Anunțat de pe telefon La 01-19, 18 decembrie 2019, Numar anunt 184179254

Prezentarea anuntului Actualizarea anuntului

Ofertă de Proprietate Alaga categoria Change

Vand garaj lungi Linceu Linceu curent electric Accesorii recent renovat, nu pleacă în altă țară 073754940

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acceptul cu privire la faptul că folosim datele tale și alte informații disponibile în scopul îmbunătățirii și al personalizării experienței tale. În vederea utilizării serviciilor noastre, a personalității serviciilor și a personalității serviciilor, precum și în scopul utilizării serviciilor noastre.

Clică aici pentru a modifica setările în care se potrivește conținutul de publicitate al OLX

<https://www.olx.ro/info/vand-garaj-184179254/184179254>

1/5

13/02/2019

[Inchiriere Garaj Rasita • OLX.ro]

Inchiriere

[Inchiriere Garaj Rasita] [Inchiriere Garaj Rasita] [Inchiriere Garaj Rasita]

[Inchiriere Garaj Rasita]

3,5€ / mp

70 €
Negotiat

Inchiriere Garaj

Rasita, Judet Caras-Severin
Nivelul etajului: 0/00000000

Adresa de pe telefon: La 1817, 7 decembrie 2019.

Rasita, Judet Caras-Severin
Vand pe telefon

Punctul de interes

Activitatea de interes

Ofert de

Proprietate

Alte categorii

Garaj

Comis

1 comis

Profesie

Faza proiectului

Florin

Pe data 09 oct 2018

Activitatea de interes

Garaj mare 20 mp int. la nr. 774 - strada tahalea -

Serviciu

Amat alungit pe telefon gratis OLX.ro
Disponibil pentru telefon, 02

< Ant

Ultima data >

Inchiriere

Amat alungit pe telefon gratis OLX.ro
Disponibil pentru telefon, 02

Amat alungit pe telefon gratis OLX.ro
Disponibil pentru telefon, 02

Amat alungit pe telefon gratis OLX.ro
Disponibil pentru telefon, 02

Inchiriere Garaj Rasita - Garaj 2000 m2 la nr. 774 - strada tahalea -

Garaj de inchiriat in Rasita

Rasita, zona Mica N



Proprietate valoare din piata

2 EUR / mp / luna

80 EUR / luna

Comis 0% de la chirie



DE INCHIRIAT

0724.070.200

Caracteristici

Suprafata totala disponibila:

25 mp

Suprafata totala cladita:

25 mp

Tip Imobil:

Garaj

Denumire Imobil:

Beton

Structura constructiei:

necompletat

Stare Imobil:

Spatii disponibile

Denumire spatiu:

Garaj

Suprafata inchiriet:

25 mp

Chirie / mp / luna:

2 EUR/mp (pentru 80 EUR/luna) + alte cheltuieli, Comis 0% completat

Specificatii

Inchiriere garaj care poate sa aiba si destinatie depozitare, Usa intrare marita.

[Inchiriere Garaj Rasita - Garaj 2000 m2 la nr. 774 - strada tahalea -]

publi24
(/)

+ /delega-activitati



/mesaj



Specificatii

Suprafata utila
30,0 m

Descriere Imobiliara

Vand garaj 7000 euro/inchiriere 100 euro/luna

Vand detalii pe telefon gratis OLX.ro [Inchiriere Garaj Rasita - Garaj 2000 m2 la nr. 774 - strada tahalea -]
[Inchiriere Garaj Rasita - Garaj 2000 m2 la nr. 774 - strada tahalea -]

☎ 0724 XXX XXX Arata telefon

FA OPERA

👁 Vizualizare: 1062 (/statistica-anunt-60h7800674788116322?id=788064707a8506)

▲ Raportare

Adresa (/anunturi-utilizator-788064707a8506)

Vand toate staturile (/anunturi-utilizator-788064707a8506)

📍 Urmareste

Distributie anuntul pe





RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip: **Boxa Garaj**
Adresa: **Resita, Str. N. Balcescu, Garaj 8, CP 320087**
Suprafata teren: **19,37**
Suprafata construita: **20,6**
Suprafata desfasurata: **20,6**
Numar nivele: **1**
An PIF: **1965**

Luna si anul elaborarii:

17.12.2019

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:
Ing. Potocean Dorel

ANEVAR 15514
EI;EBM;EPI;EIF



Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt 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

PRESENTE DE SEDINTA
GABRIEL DUNITRU DUNITRU



CONTRASEMNAREA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

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 3 Determinarea valorii de plata de comparatie pentru imobil**
- Anexa 4 Determinarea valorii de plata de capitalizare**
- Anexa 5 Fotografii bunului evaluat**
- Anexa 6 Extras de Carte Funciara**
- Anexa 7 Fotografii bunului evaluat**

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 17.12.2019

1 EUR = 4.7769 LEI
1 USD = 4.2831 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
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 plata (Vpp)		
					EUR	LEI	
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					17.12.2019		
1	4.063 EUR	19.407 LEI	Boxa Garaj boxa - garaj Adresa: Resita, Str. N.Balcescu, Gratiu 8: CP 320087	SC COZMA BANAT CONSULT SRL	4.063	19.407	
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri							
1	Evaluare la data de:		Nu se cunoaste		Intocmita de		
1.1					Nu se cunoaste		

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 plata ale imobilului in vederea compensarii intre proprietarul terenului si proprietarul constructiei

Baza de evaluare: Valoarea de plata, care reprezinta suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoară, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinată în cadrul raportului prin utilizarea următoarelor metode:

metodei comparative directe, costurilor de înlocuire, metoda capitalizării veniturilor.

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 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 presupune 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 reînnoi 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.

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 proprietarii.



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentațiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrări este:

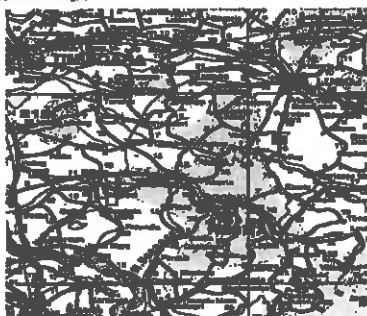
Bunul propus:	Boxa Gara]
Suprafata desfasurata luate in calcul:	20,6 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii:	19,37 mp
Anul PIF:	1965
Utilizare:	boxa - gara]
Adresa:	Resita, Str. N.Balcescu, Gara] 8; CP 320087
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 44826 Resita
Proprietar actual:	Statul Roman asupra terenului - SC COZMA BANAT CONSULT SRL
CF / Numar cadastral:	CF 44826 Resita Top.R201/I/2/8; Cad.Cl Top.R201/I/2/8

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente:
CF 44826 Resita Top.R201/I/2/8; Cad.Cl Top.R201/I/2/8
Plan de dezmembrare intocmit de IPJ

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 44826 Resita
Carte funciara/Documentatia cadastrala:	CF/nr.cad., CF 44826 Resita Top.R201/I/2/8; Cad.Cl Top.R201/I/2/8
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA

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

6 Etapa II: Inspectia la fata locului



Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuada 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 "Fotografiile ale bunului evaluat"

Prezentarea locului:

- Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona al carei specific este de imobile rezidentiale.
- Deservirea in zona sunt situate si un liceu, o gradinita, in apropiere si alte spatii comerciale.
- Proprietatea imobiliara evaluata se afla in planul perpendicular fata de strada Nicolae Balcescu din care se intra printr-o platforma de manevra care duce la un grup de garaje inchiriate.

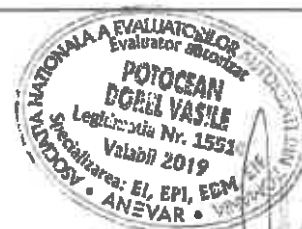
Prezentarea problemelor de mediu:

Situatia utilitatii actuale:

Data de plata si sursele lor:

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]

7 Etapa III:

Evaluarea prioritară

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

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii sunt prezentate in Anexa nr.1
Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 2,
Calculul valorii de comparatie este prezentat in Anexa 3
Calculul valorii de capitalizare este prezentat in Anexa 4

Crib=	8.832	EUR
Crin=	4.063	EUR
Vpcost=	4.063	EUR
Vpc=	3.874	EUR
Vpcap=	4.005	EUR

Analizand valorile obtinute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de inlocuire, metoda comparatiilor de piata si metoda capitalizarii veniturilor observam ca valorile obtinute sunt sensibile apropiate. In opinia evaluatorului valoarea obtinuta prin metoda costurilor in acest caz este considerata ca valoare de piata intrucat reflecta atat piata cat si eventualele diferente calitative intre boxe-garaje.

Vpp=	4.063	EUR
Vpp=	19.407	RON



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

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu, "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" editat de IROVAL București.

S-a utilizat fișa nr. 16 - Clădire și service auto pag. 121.

Suprafața desfășurată (Sd)= 20,6 mp
Curs utilizat la data evaluării = 4,7769 lei/mpAd

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

infrastructură= 100,20 Euro/mp.
suprastructură= 167,30 Euro/mp.
finisaj interior și exterior= 279,20 Euro/mp.
inst. electrice de iluminat = 53,50 Euro/mp.
centrală termică proprie= 0,00 Euro/mp.
instalații ventilatie= 0,00 Euro/mp.
Costul specific = 600,20 Euro/mp.

CORECTII: groapa vizitare 10 Euro/mp.
finisaje deficitare (fără faianță grosă) -100 Euro/mp.

Cost specific corectat= 510 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determină astfel:

$Crib = Csp \times Sd \times K1 \times K2$

Crib= **8.832** EUR

Calculul deprecierei totale (D)

$D = Gu + Df (1 - Gu) + De (1 - Gu)$

unde:

Gu= gradul de uzură fizică

Df = deprecierea funcțională

De= deprecierea economică

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	boxa- garaj
De	0%	Zona rezidențială
Deprecierea totală (D) =	54%	

Costul de reconstrucție net se determină astfel:

$Crin = Crib \times (1 - Gu)$

Crin= **4.063** Eur



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORIILOR DE PIATA DE COMPARATIE				
	Proprietate de evaluat	C1	C2	C3
Pret oferta		7000	6600	5200
Pret oferta corectat		6.000	6.000	5.000
Suprafata teren	19.37	18	20	20
Suprafata desfasurata	19.37	18	20	20
Suprafata construita	19.37	18	20	20
Regim de inaltime	P	P	P	P
POT	1.000	1.000	1.000	1.000
Supraf. teren cu acelas POT ca a propr. de evaluat		0.00	0.00	0.00
Diferenta de teren		-18.00	-20.00	0.00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50	50	50	50
Corectie la acelas POT		-900	-1.000	0
Valoare corectata		5.100	5.000	5.000
Valoare oferta unitara (EUR/mpsd)	corectata	283	250	250
	corectie oferta			
Tip de corectie				
Localizare	Resita str. Libertatii / bl. 3	central	LMF	Lunca
Corectie		0	0	0
Dotare cu alte inst.	clima	sistem ventilatie	sistem ventilatie	sistem ventilatie
Incalzire		0	0	0
Corectii		centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectii		0	0	0
Corectii	Normal	Normal	Normal	Normal
Corectii		0	0	0
An punere in functiune	1965	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Corectie		0	0	0
Alte facilitati	fara	fara	fara	fara
		0	0	0
		0	0	0
		0	0	0
		0	0	0
		6	6	6
		0	0	0
		0	0	0
		283	250	250
	Valoare comp.offerta	250 x	19.37	4.843
	Valoare comp.offerta			0.8
Tinand cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de oca.				
Vcomp=Vcomp. Oferta x t	Vpc=	3.874	EUR,	respectiv
			18.506	LEI

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertei, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valorile comparabilelor utilizate nu contin TVA.



Anexa 4

Metoda capitalizării

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

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

Chup = chirie unitară lunară de plată fără TVA

Chirie ponderată

Au	18,54	mp
Ad	20,60	mp
Au Inchiriabila	18,54	mp
Aui luată în calcul	18,54	mp

Au inchiriabila = Au = Ad x Cu

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

Chiriile pentru spații similare, au fost obținute ca urmare a ofertelor de vânzare și închiriere aparute pe www.olx.ro; www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.run.ro, publicații de specialitate, s-au preluat din contracte de închiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu		25	3,50
2	www.imobiliare.ro	Gara	Centru		20	3,30
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV		25	2,00

Chup = chiria unitară de oferta =	3,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzacție = max 1	Alegem t = 0,8	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1),	Alegem s = 1	
Chulb	2,4	EUR/mp.

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

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

Aui = aria utilă totală inchiriabilă a proprietății imobiliare

Chulb = chiria lunară unitară, brută

grad de ocupare		90%	
Venit anual brut	Vabp=	481	EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietății imobiliare

cb = rata de capitalizare, brută, pentru proprietăți, în procente

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Pret vanzare, chirie EUR /mp
---------	-------	-----------------	-------------	------------------------------

Vanzari (minime si maxime)

1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	min 200
2	www.olx.ro	Gara	Centru civic	max 600

Inchirieri (minime si maxime)

3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV	min 2,00
4	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	max 3,50

Cb 1=	0,12
Cb 2=	0,07

conf. valorii chiriei minime de 2,00 EUR/mp
conf. valorii chiriei maxime de 3,50 EUR/mp
Chiria brută utilizată în calculul venitului anual brut este de 3,00 EUR/mp

Rata de capitalizare brută determinată cb = 12 %

Valoare de capitalizare	Vcap = 19.130	ROL	4.005	EUR
-------------------------	---------------	-----	-------	-----

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





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carta Funcionară Nr. 44826 Reșița



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 7079 - Reșița Română

Adresa: Loc. Reșița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. Topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: R201/1/2/8	21	Teren în suprafață de 20,80 mp.

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: R201/1/2/8	Loc. Reșița, Jud. Caraș-Severin	Scara garaj

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
581 / 08/03 / 1999 Sentința Civilă nr. 2472, din 06/07/1992 emisă de Judecătoria Reșița (Dosar nr. 2951/1992); B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1 STATUL ROMÂN	A1
1777 / 21/04 / 2003 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1681, din 01/01/2003 emis de NP Neamtu C; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SC COZMA SANAT CONSULT SRL	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind desmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garaj și sarcini	Referințe
1777 / 21/04 / 2003 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1681, din 01/01/2003 emis de NP Neamtu C; C1 Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ 1) SC COZMA SANAT CONSULT SRL OBSERVAȚIE: suprafață 20,80 mp teren	A1

Carta Funcionară Nr. 41343 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
Top: R.201/1/2/7	18	în cîm 18,24 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stareo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru orice IMOBIL nu a fost ărit.

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Inten vîm	Suprafață (mp)	Teria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cîm construcții	DA	18	-	-	R.201/1/2/7	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situația juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: R.201/1/2/7	construcții anexe	-	Cu acta	- Garaj

Extrasul de carte funcionară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funcionară activă 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 excepția expres sau procedurii și instituției publice ori entități 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 anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

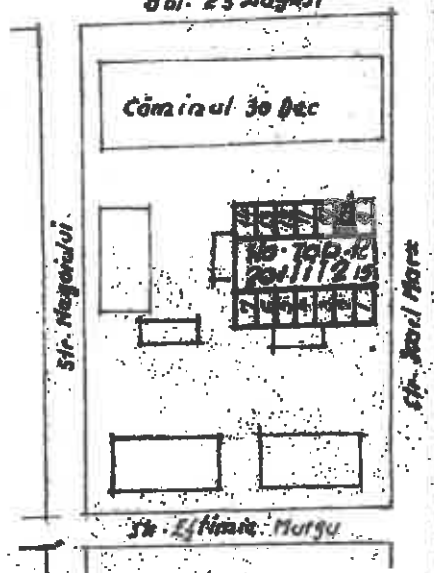
26/10/2019, 10:17



1. Plan de desmembrare

intocmit de I.P.J.

Scara 1:1000
8.01.25 August



3. Situația actuală a im

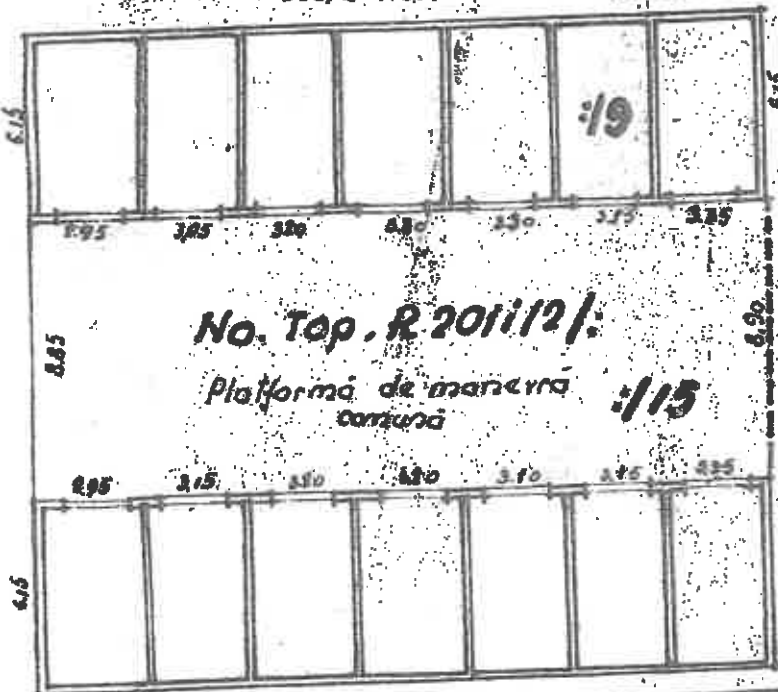
No. crt.	No. crt.	Numărul topografic	Supraf. în mp	Localitatea	Fol. imob.
1	1	R 2011/12	620	Rădăuți	Tan

4. Desmembrarea în baze

No. crt.	No. crt.	No. crt.	Supraf. în mp	Localitatea	Fol. imob.
1	1	R 2011/12	620	Rădăuți	Gara
2	2	R 2011/12	19,57	Rădăuți	Gara
3	3	R 2011/12	18,07	Rădăuți	Gara
4	4	R 2011/12	19,68	Rădăuți	Gara
5	5	R 2011/12	19,07	Rădăuți	Gara
6	6	R 2011/12	19,68	Rădăuți	Gara
7	7	R 2011/12	18,14	Rădăuți	Gara
8	8	R 2011/12	20,60	Rădăuți	Gara
9	9	R 2011/12	19,27	Rădăuți	Gara
10	10	R 2011/12	20,29	Rădăuți	Gara
11	11	R 2011/12	18,07	Rădăuți	Gara
12	12	R 2011/12	19,68	Rădăuți	Gara
13	13	R 2011/12	18,76	Rădăuți	Gara
14	14	R 2011/12	18,14	Rădăuți	Gara
15	15	R 2011/12	34,48	Rădăuți	Platforma
Total			620,00		

2. Relevul garajelor

Scara 1:200



5. Notă:

Planul de desmembrare din proiectul I.P.J. conține identificarea cadastrală de 136 CL, coras, Se și Lunta 812022.

6. Legenda

Garajul propriu
Poarta din p.

conținut
cu
SUBECI
REG.



12/02/2019

Vand gara| Realta - OLX.ro

Centrul meu

[Inapoi](#)
[Anunturi Realta](#)
[Imobiliare Realta](#)
[Alte proprietati Realta](#)
[Unanunț nou](#)

7 000 €

Realta, Județ Călărași
Vând pe Realta

Realta

Pe site din dec 2019

Anunțul utilizatorului

Reprezentant



12/02/2019

Vand Gara| Realta - OLX.ro

Centrul meu

[Inapoi](#)
[Anunțuri Realta](#)
[Imobiliare Realta](#)
[Alte proprietati Realta](#)
[Unanunț nou](#)

Vand gara|

Realta, Județ Călărași
Adăugat la 14-02, 6 decembrie 2019, Numar anunt 191587347

Promovarea anuntului

Actualizarea anuntului

Ofertă de

Proprietar

Alege categoria

Garaj

Vand gara| situat in Comuna Realta, suprafata 16 mp, prevăzută cu grupul sanitar, terenul nu este concesionat de la primărie, este în stare bună.

[Inapoi](#)[Unanunț nou](#)

Vand Gara| 206

Pentru utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim datele personale și alte informații disponibile în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea analizei activității și tendințelor de utilizare pe o perioadă îndelungată și îmbunătățirea, precum și în scopul utilizării noastre.

Alte informații detaliate

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partajarea de publicitate pe OLX

<https://www.olx.ro/oferta/vand-gara-404554469678968380>

12/02/2019

Vand Gara| Luncă-Centrul Realta - OLX.ro

[Inapoi](#)
[Anunțuri Realta](#)
[Imobiliare Realta](#)
[Apartamente - Case](#)
[Vand Gara|](#)


5 200 €

Realta, Județ Călărași
Vând pe Realta

Realta

Pe site din feb 2017

Anunțul utilizatorului

Reprezentant

Promovarea anuntului

Actualizarea anuntului

Pentru utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim datele personale și alte informații disponibile în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea analizei activității și tendințelor de utilizare pe o perioadă îndelungată și îmbunătățirea, precum și în scopul utilizării noastre.

Alte informații detaliate

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partajarea de publicitate pe OLX

<https://www.olx.ro/oferta/vand-gara-404554469678968380>

1/8



6 600 €

Realta, Județ Călărași
Vând pe Realta

Realta

Pe site din aug 2017

Anunțul utilizatorului

Vand Gara|

Realta, Județ Călărași
Adăugat pe telefon la 01.09.18 decembrie 2019, Numar anunt 191587346

Promovarea anuntului

Actualizarea anuntului

Ofertă de

Proprietar

Alege categoria

Garaj

Vand gara| lunga 10m, 1m, 1m, curent electric, Acoperisul recent renovat, cu pământ întru tot 072734940

Pentru utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim datele personale și alte informații disponibile în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea analizei activității și tendințelor de utilizare pe o perioadă îndelungată și îmbunătățirea, precum și în scopul utilizării noastre.

Alte informații detaliate

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partajarea de publicitate pe OLX

<https://www.olx.ro/oferta/vand-gara-404554469678968380>

1/8

Comisiă mică

3,5 €/mp

70 €
Noaptea

[Inchiriez Garaj]

Realiză, Județ Caraș-Severin
Număr unicat: 090461388

Prezentare virtuală

Actualizarea imaginii



Florin

Puteți să vă scrieți

Ofertă de

Proprietar

Alege categoria

Garaj

Cămin

1 camera

Pretabil

Pierd profitabil

Garaj mare 80 mp în nr 774 - strada reală -

Amplasat pe strada reală OLX.ro.
Suprafață pentru achiziție, 100

< Înapoi

Continuă să cauți >

Inchiriez

Baza de date este actualizată zilnic și este posibil să apară erori de afișare a informațiilor. Pentru a evita acest lucru, vă recomandăm să verificați informațiile înainte de a le folosi în scopuri comerciale sau legale.

Pentru a evita erorile de afișare, vă recomandăm să verificați informațiile înainte de a le folosi în scopuri comerciale sau legale.

Pentru a evita erorile de afișare, vă recomandăm să verificați informațiile înainte de a le folosi în scopuri comerciale sau legale.

<https://www.olx.ro/realizati-inchiriez-garaj-090461388/VN/proprietar/708461388>

Garaj de inchiriat în Realiză

Realiză, județ Caraș-Severin



Proprietate reală din țară

2 EUR / mp / luna

80 EUR / luna

Comision 0% de la client

**DE INCHIRIAT**
0724.070.200

Caracteristici

Suprafață totală disponibilă:

28 mp

Suprafață totală construită:

28 mp

Tip Imobil:

Garaj

Destinație Imobil:

Garaj

Structură reală:

Beton

Stare Imobil:

renovată

Spații disponibile

Destinație spațiu:

Garaj

Suprafață disponibilă:

28 mp

Cămin / mp / luna:

2 EUR/mp (pentru 80 EUR/lună) + sile chiriei, Comision 0% cumpărător

Specificatii

Inchiriez garaj care poate sa aiba si o sala de depozitare. Un incalzire metal.

Utilitati: Apa, Canalizare, Curent

publi24

(7)

+ (adresa-urubur)



(imagine)



Specificatii

Suprafata totala
30,0 m

Descriere imobiliară

Vest garaj 7000 euro/realiză 100 euro/luna

Vest detalii pe www.olx.ro/realizati-inchiriez-garaj-090461388/VN/proprietar/708461388
<https://www.olx.ro/realizati-inchiriez-garaj-090461388/VN/proprietar/708461388>

☎ 0724 070 200 Așteptați telefon

FA OPERA

📄 Vizualizări: 1082 (/realizati-inchiriez-garaj-090461388/VN/proprietar/708461388.html)

📄 Raportează

Adrian (arubur)-utilizator-708461388

Vest toate anunțurile (arubur)-utilizator-708461388

📄 Unsetate

Distribuiți anunțul pe





RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip: **Boxa Garaj**
Adresa: **Resita, Str. N. Balcescu, Garaj 9, CP 320087**
Suprafata teren: **19,37 p**
Suprafata construita: **19,37 p**
Suprafata desfasurata: **19,37 p**
Numar nivele: **P**
An PIF: **1965**

Luna si anul elaborarii:

17.12.2019

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

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

PRESEDINTE DE SEBINTA
GABRIEL DUMITRU JURUT



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN COMEL ZUCUR

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 3 Determinarea valorii de piata de comparatie pentru imobil
- Anexa 4 Determinarea valorii de piata de capitalizare
- Anexa 5 Fotografii bunului evaluat
- Anexa 6 Extras de Carte Funciara
- Anexa 7 Fotografii bunului evaluat

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrului de evaluare respectiv:
Cursul valutar la data 17.12.2019

1 EUR= 4.7769 LEI
1 USD= 4.2831 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii prezentului raport de evaluare, este:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

2 Rezumatul evaluarii:				Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
Nr crt	Scopul evaluarii		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)				
	vanzare	cumparare			EUR	LEI			
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:			17.12.2019						
1	3.745	EUR	Boxa Garaj	CIANTANU BARIAN OCTAVIAN LAURENTIU	3.745	17.891			
	17.891	LEI	boxa - garaj Adresa: Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 5: CP 320087						
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri									
1	Evaluare la data de:		Intocmita de		Nu se cunoaste				
1.1	Nu se cunoaste								

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 proprietarii terenului si proprietarii 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 hotărât 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:

metoda comparativă directă, metoda de înlocuire, metoda capitalizării veniturilor.

4 Ipotezele și condițiile limitative, generale și specifice:

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

Raportul de evaluare este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat de către client, în alte scopuri decât cel pentru care a fost elaborat și nu poate fi dat publicității.

Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentațiile puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe baza datelor culese în urma inspectiei la fata locului.

Evaluatorul nu a verificat în mod special, autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu s-au efectuat alte investigații privind

statutul juridic al bunurilor evaluate.

Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de alta natura, care pot apărea ulterior evaluării și care pot

modifica valoarea bunurilor, fata de opiniile și rezultatele prezentate în 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 cadrul 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 reînnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare

potentiale pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate în 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 instructiunile aplicabile.

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, 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:

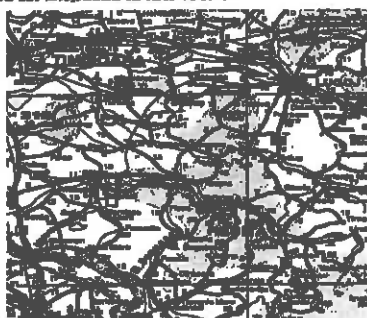
Bunul propriu:	Boxa Garaj
Suprafața desfășurată luată în calcul:	19,37 mp
Regim înălțime:	P
Terenul aferent proprietății:	19,37 mp
Anul PIF:	1965
Utilizare:	boxa - garaj
Adresa:	Resita, Str. N.Balcescu, Gara 9; CP 320087
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 39842 Resita
Proprietar actual:	Statul Roman asupra terenului ;CIARNAU-BARANI OCTAVIAN-LAURENTIU asupra imobilului
CF / Numar cadastral:	CF 39842 Resita Top.R201/I/2/9; Cad.C1 Top.R201/I/2/9

Au fost puse la dispoziție de către client și luate în considerare la elaborarea prezentului raport, următoarele documente
CF 39842 Resita Top.R201/I/2/9; Cad.C1 Top.R201/I/2/9
Plan de dezmembrare întocmit de IPJ

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 39842 Resita
Carte funciara/Documentație cadastrală:	CF/nr.cad, CF 39842 Resita Top.R201/I/2/9; Cad.C1 Top.R201/I/2/9
Relevuul bunului (imobil) (planuri, desene):	DA

În urma verificării documentelor, de mai sus, se consideră că se poate trece la etapa următoare de elaborare a raportului de valoare.

6 Etapa II: Inspectia la fata locului



Vizualizarea elementelor fizice ale proprietății evaluate a fost efectuată de elaborator, împreună cu clientul.
Rezultatele inspecției la fața locului sunt cuprinse în Anexa 1 "Fisa de înregistrare a caracteristicilor construcției", Anexa 2 "Fisa de înregistrare caracteristici teren" și anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat"

Prezentarea localității:

Proprietatea supusă evaluării este situată într-o zonă ai cărei specific este de imobile rezidențiale.
Dessemnarea în zonă sunt situate și un liceu, o grădiniță, în apropiere și este spațiu comercial.
Proprietatea imobiliară evaluată se află în planul perpendicular față de strada Nicolae Balcescu din care se intră printr-o platformă de manevră situată la un grup de garaje îngruite.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situația utilizării actuale:

- garaj - boxa

Date de plată și sursele lor:

- publicații de specialitate și adrese internet de specialitate

Cu această ocazie s-a constatat concordanța datelor din actele și documentele puse la dispoziția de client (relevu, adresa, tip amplasare, regim de înălțime, tip constructiv) și situația de pe teren.

În urma vizualizării proprietății, se consideră că bunurile îndeplinesc condițiile de a fi admise în garanție și se poate trece la etapa următoare - evaluarea propriu zisă.



7 Etapa III:

Evaluarea propriei risici

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

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii sunt prezentate in Anexa nr.1
 Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 2,
 Calculul valorii de comparatie este prezentat in Anexa 3
 Calculul valorii de capitalizare este prezentat in Anexa 4

Crib=	8.142	EUR
Crin=	3.745	EUR
Vpcost=	3.745	EUR
Vpc=	3.874	EUR
Vpcap=	3.766	EUR

Analizand valorile obtinute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de inlocuire, metoda comparatiilor de plata si metoda capitalizarii vaniturilor observam ca valorile obtinute sunt sensibile apropiate. In opinia evaluatorului valoarea obtinuta prin metoda costurilor in acest caz este considerata ca valoare de plata intrucat reflecta atat plata cat si eventualele diferente existente intre boxe-garaje.

Vpp=	3.745	EUR
Vpp=	17.891	RON



8 Declaratia de conformitate

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul elaborator, membru titular ANEVAR nr. 15514, indata 15.05.2019.

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare, cu regulamentele procedurii de evaluare ale ANEVAR, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de plata 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

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu, "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" editat de PROVAL București.
Se utilizează fișa nr. 16 "Clădire și servicii auto pag. 121."

Suprafața desfășurată (Sd) = 19,37 mp
Curs utilizat la data evaluării = 4.7769 lei/mpAd

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

infrastructură = 100,20 Euro/mp.
suprastructură = 167,30 Euro/mp.
finisaj interior și exterior = 279,20 Euro/mp.
inst. electrice de iluminat = 53,50 Euro/mp.
centrale termice proprii = 9,00 Euro/mp.
instalații ventilatie = 9,00 Euro/mp.
Costul specific = 600,20 Euro/mp.

CORECTII:

finisaje de înlocuire (fără fată și presle) = 100 Euro/mp.

Cost specific corectat = 500 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determina astfel:

$Crib = Csp \times Sd \times K1 \times K2$

Crib = 8.142 EUR

Calculul deprecierei totale (D)

$D = Gu + Df(1-Gu) + De(1-Gu)$

unde: Gu = gradul de uzura fizică
Df = deprecierea funcțională
De = deprecierea economică

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	boxa-gara
De	0%	Zona rezidențială
Deprecierea totală (D) =	54%	

Costul de reconstrucție net se determina astfel:

$Crin = Crib \times (1 - Gu)$

Crin = 3.745 Eur



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
Pret oferta	Proprietate de evaluat	C1	C2	C3
Pret oferta corectat		7000	6600	5200
Suprafata teren	19.37	6.000	6.000	5.000
Suprafata desfasurata	19.37	18	20	20
Suprafata construita	19.37	18	20	20
Regim de inaltime	P	P	P	P
POT	1.000	1.000	1.000	1.000
Supraf. teren cu acelasi POT ca a propr. de evaluat		0.00	0.00	0.00
Diferenta de teren		-18.00	-20.00	0.00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50	50	50	50
Corectie la acelasi POT		-900	-1.000	0
Valoare corectata		5.100	5.000	5.000
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	283	250	250
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectie oferta			
Tip de corectie				
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl.3	central	LMF	Lunca
Corectie		0	0	0
Dotare cu alte Inst.		sistem ventilatie	sistem ventilatie	sistem ventilatie
Corectie		0	0	0
Incalzire		centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectie		0	0	0
finisaje		Normal	Normal	Normal
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	1965	inalinta de 1990	inalinta de 1990	inalinta de 1990
Corectie		0	0	0
Alte facilitati	fara	fara	fara	fara
		0	0	0
Total corectii +		0	0	0
Total corectii -		0	0	0
Total corectii 0		6	6	6
Total corectii + -		0	0	0
Valoare unitara comp.offerta		283	250	250
Valoare comp.offerta		250 x	19.37	4.843
Tinand cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de cca.				
Vcomp=Vcomp. Oferta x t	Vpc=	3.874	EUR,	LEI
			respectiv	18.506

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertei, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valorile comparabilelor utilizate rnu contin TVA.



Anexa 4

Metoda capitalizării

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

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

$$Chup = \text{chiria unitara lunara de plata fara TVA}$$

Chirie ponderate

Au	17,43	mp
Ad	19,37	mp
Au Inchiriabila	17,43	mp
Aul luata in calcul	17,43	mp

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

Cu =	locuinta individuala parter;
	0,63 apartament bloc
	0,61 apartament in vila de lux P+1
	0,75 birouri in cladiri industriale
	0,90 hala industriala ; depozit

Chiriile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelor de vanzare si inchiriere aparute pe www.olx.ro; www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, pulcatii de specialitate, sau preluate din contracte de inchiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu		25	3,50
2	www.imobiliare.ro	Gara	Centru		20	3,30
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV		25	2,00

Chup = chiria unitara de oferta =	3,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzactie = max 1	Alegem t = 0,8	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1);	Alegem s = 1	
Chulb	2,4	EUR/mp.

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

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

$$Aul = \text{aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare}$$

$$Chulb = \text{chiria lunara unitara, bruta}$$

grad de ocupare	90%		
Venit anual brut	Vabp=	452	EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

$$Vcapc = \text{valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare}$$

$$cb = \text{rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente}$$

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	min	200
2	www.olx.ro	Gara	Centru civic	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV	min	2,00
4	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	max	3,50

Cb 1 =	0,12	conf. valorii chiriei minime de	2,00	EUR/mp
Cb 2 =	0,07	conf. valorii chiriei maxime de	3,50	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			3,00	EUR/mp

$$\text{Rata de capitalizare bruta determinata } cb = 12 \%$$

Valoare de capitalizare	Vcap =	17.988	ROL	3.766	EUR
-------------------------	--------	--------	-----	-------	-----

NOTA: Valoarea unitara de piata ale chiriilor nu contin TVA.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38642 Răzita



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 6090 Răzita Romană

Adresa: Loc. Răzita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastrel Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: R201/2/8	19	Teran de 19,87 mp

Construcții

Crt	Nr. cadastrel Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: R201/2/8	Loc. Răzita, Jud. Caras-Severin	Sos. Gârș

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierți privitoare la drepturi de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1985 / 23/11/1974 Lege nr. 0; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Exproprierare, Cota: 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (proveniență din conversia CF 6090 Răzita Romană)	A1
2470 / 28/01/2016 Hotărâre Judecătorească nr. 1471, din 10/07/2015 emis de JUDECĂTORIA RĂZITA; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de succesiune, dobândit prin: 1) CIARNAU-BARANE OCTAVIAN-LAURENȚIU	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrierți privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2470 / 28/01/2016 Hotărâre Judecătorească nr. 1471, din 10/07/2015 emis de JUDECĂTORIA RĂZITA; C2 Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ 1) CIARNAU-BARANE OCTAVIAN-LAURENȚIU OBSERVAȚII: Dăruire de folosință asupra 19,87 mp teren	A1

Carte Funciară Nr. 44826 Comuna Răzita

Anexa Nr. 1. La Partea I

Teren

Nr. cadastrel	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: R201/2/8	21	Teran în suprafață de 20,60 mp.

* Suprafața este determinată în planul de protecție Șterea 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Coordonata punctelor de la începutul și sfârșitul liniei

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intr. vîluc	Suprafața (mp)	Teran	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curb	DA	21	-	-	R201/2/8	Teran în suprafață de 20,60 mp.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destin. de construcție	Supraf. (mp)	Situație unifică	Observații / Referințe
A1.1	Top: R201/2/8	construcții anexe	-	Cu acte	Sos. Gârș

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCEI 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 originală, cu excepția expres sau procedurii 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.ancei.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:

05/11/2019, 13:41

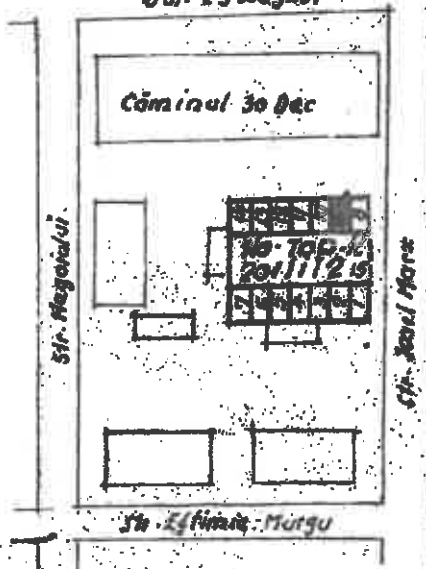
UZUM FLORICA
tehnician cadastru

1. Plan de desmembrare

intocmit de I.P.J.

Scara 1:1000

8 noi. 23 August



3. Situația actuală a im

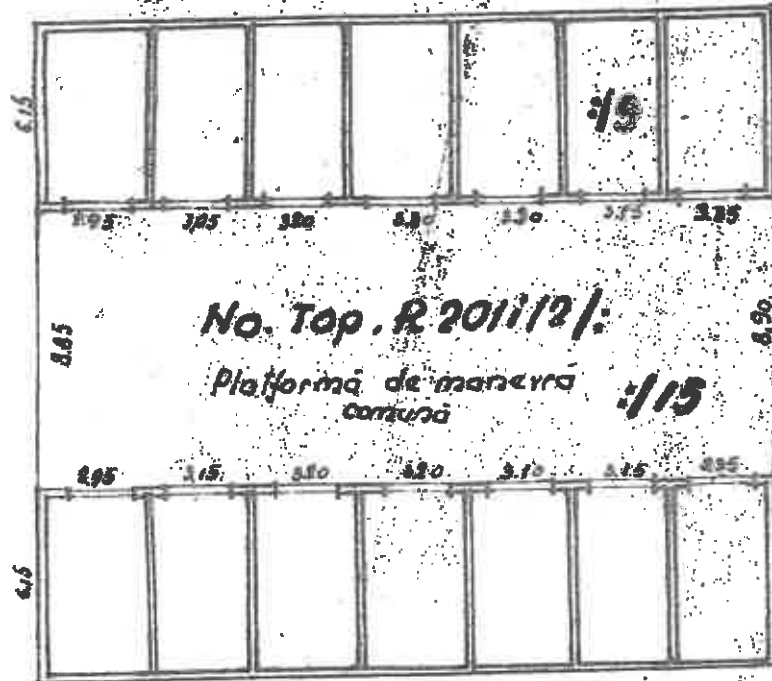
No. crt.	No. crt.	Marcatul topografic	Supraf. in mp.	Localitatea	Fol. imob.
1	100	R2011/12	680	Rasita ramliana	Tan. tru

4. Desmembrarea in boxe

No. crt.	No. crt.	No. Top.	Supraf. in mp.	Localitatea	Solarii imobilitatii	P.
1		R2011/21	2060	Rasita ramliana	Garaj	
2		R2011/22	1957	Rasita ramliana	Garaj	To
3		R2011/23	1807	Rasita ramliana	Garaj	La
4		R2011/24	1968	Rasita ramliana	Garaj	Gra
5		R2011/25	1907	Rasita ramliana	Garaj	Gra
6		R2011/26	1968	Rasita ramliana	Garaj	Co
7		R2011/27	1814	Rasita ramliana	Garaj	
8		R2011/28	2060	Rasita ramliana	Garaj	Va
9		R2011/29	1937	Rasita ramliana	Garaj	Ol
10		R2011/30	2029	Rasita ramliana	Garaj	To
11		R2011/31	1907	Rasita ramliana	Garaj	Al
12		R2011/32	1968	Rasita ramliana	Garaj	
13		R2011/33	1876	Rasita ramliana	Garaj	
14		R2011/34	1814	Rasita ramliana	Garaj	
15		R2011/35	346,50	Rasita ramliana	Platforma	
Total			62800			

2. Relevul garajelor

Scara 1:200



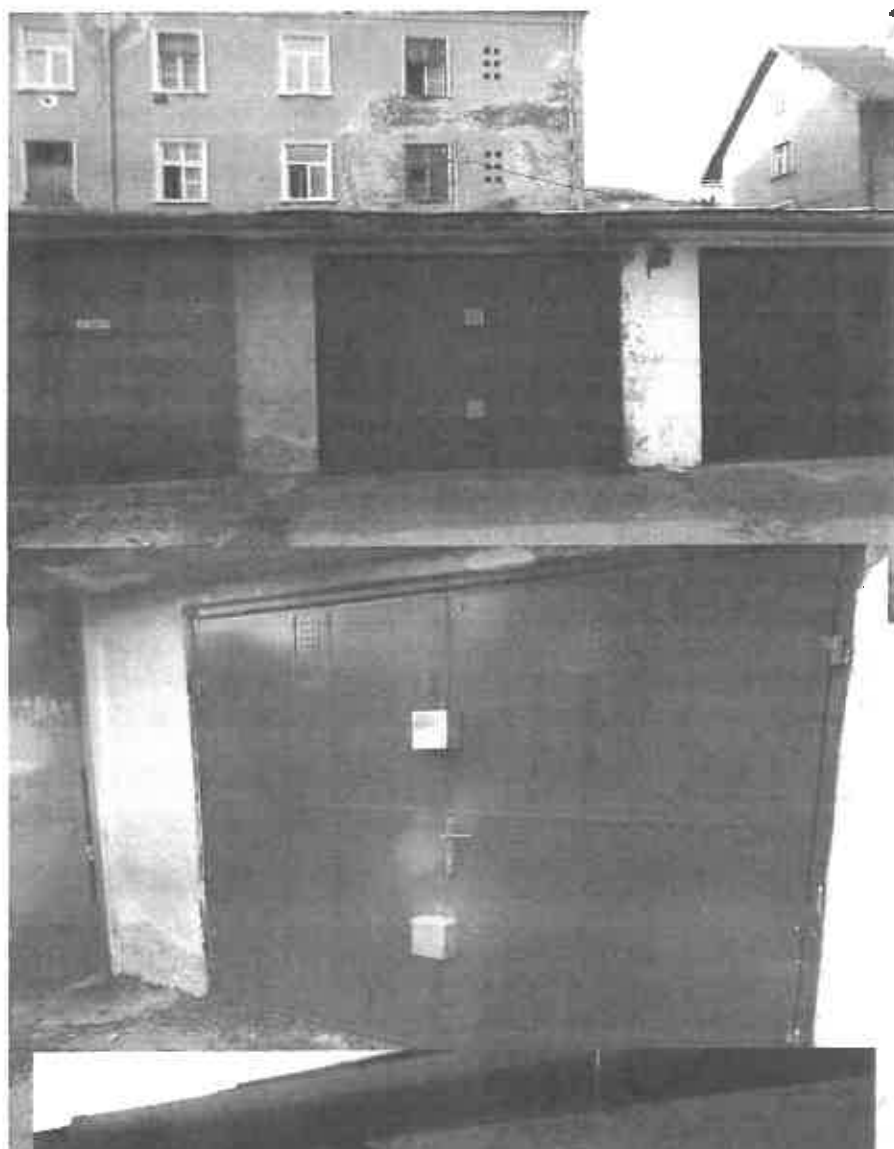
5. Notă:

Planul de desmembrare din proiectul I.P.J. cu identificare cadastrală de 176 CL Garajelor și Lăcaș Bîrzava.

6. Legenda

Garajul propriu
Paviment din p.

conform
cu
anexa
originală
18
RES



18/09/2018

Închiriere Garaj Realta - OLX.ro

< Înapoi

Anunțul tău este în topul rezultatelor de căutare.

Compartă anunțul

3,5€ / mp

70 €
Mensual

Închiriere Garaj

Realta, Judet Constanta
Numar anunt 15045328

Anunțul este actualizat la 18/09/2018 la ora 10:00

Realta, Judet Constanta
Vizualizează pe harta

Procesarea anuntului

Actualizarea anuntului



Florin

Pe data din oct 2018

Anunțul tău este în topul rezultatelor de căutare.

Căutat de

Proprietar

Alte categorii

Garaj

Căutare

1 camera

Proiectat

Pentru profesioniști

Garaj mare 30 mp în fața nr. 774 - strada teiului -

Reportare

Nu este permis să se posteze anunțuri de vânzare sau închiriere de imobile pe OLX.ro. Dacă ai un anunț de vânzare sau închiriere de imobile, te rugăm să îl postezi pe Imobiliare.ro sau pe un alt site de vânzare sau închiriere de imobile.

Dacă ai un anunț de vânzare sau închiriere de imobile, te rugăm să îl postezi pe Imobiliare.ro sau pe un alt site de vânzare sau închiriere de imobile.

< Înapoi

Compartă anunțul

Anunțul tău este în topul rezultatelor de căutare.

Anunțul tău este în topul rezultatelor de căutare. Dacă ai un anunț de vânzare sau închiriere de imobile, te rugăm să îl postezi pe Imobiliare.ro sau pe un alt site de vânzare sau închiriere de imobile.

Anunțul tău este în topul rezultatelor de căutare. Dacă ai un anunț de vânzare sau închiriere de imobile, te rugăm să îl postezi pe Imobiliare.ro sau pe un alt site de vânzare sau închiriere de imobile.

Dacă ai un anunț de vânzare sau închiriere de imobile, te rugăm să îl postezi pe Imobiliare.ro sau pe un alt site de vânzare sau închiriere de imobile.

<http://www.olx.ro/afisare-anunt-inchiriere-garaj-15045328>

Garaj de închiriat în Realta

Realta, zona Micro IV



Proprietate retrasă din plată

2 EUR / mp / lună

80 EUR / lună

Comision 0% de la chiriaș

**DE INCHIRIAT**
0724.070.200

Caracteristici

Suprafața totală disponibilă

25 mp

Suprafața totală construită

30 mp

Tip imobil

Garaj

Denumirea imobilului

Garaj

Serviciul restaurant

Nu

Stare imobil

remodelat

Spații disponibile

Denumirea spațiului

25 mp

Suprafața închiriată

25 mp

Chiria / mp / lună

2 EUR / mp / lună + 80 EUR / lună + comision 0% de la chiriaș

Specificatii

Inchiriere garaj care poate fi folosită pentru depozitare. Usa intrare metal.

Contactați Agentul Imobiliare OLX.ro

publicat
(/)

+ / (adresa anunțului)



(mesaj)



Specificatii

Suprafața totală

30,0 m

Descriere imobil

Vestibul garaj 7000 euro/inchiriere 100 euro/lună

Vedeți detalii pe www.olx.ro/afisare-anunt-inchiriere-garaj-15045328
<http://www.olx.ro/afisare-anunt-inchiriere-garaj-15045328>

0724 XXX XXX Arde telefon

FA OPERA

Visualizări: 1082 (statistica-anunt-00b7880674788118324d766f8g87.htm)

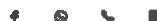
Reportare

Adresa (anunțul tău este în topul rezultatelor de căutare)

Vedeți toate anunțurile (anunțul tău este în topul rezultatelor de căutare)

Un anunț

Distribuite anunțul pe



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 3 Determinarea valorii de plata de comparatie pentru imobil**
- Anexa 4 Determinarea valorii de plata de capitalizare**
- Anexa 5 Fotografii bunului evaluat**
- Anexa 6 Extras de Carte Fundara**
- Anexa 7 Fotografii bunului evaluat**

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 17.12.2019

1 EUR= 4.7769 LEI
1 USD= 4.2831 LEI

1.2 Client:

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

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

1.3 Destinatul lucrarii:

Destinatul 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 plata (Vpp)		
					EUR	LEI	
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de: 17.12.2019							
1	4.080 EUR	19.490 LEI	Boxa Garaj boxa - garaj Adresa: Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 10: CP 320047	TIBREX MARIANA ADRIU TIBREX MIRIA	4.080	19.490	
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri							
1	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 hotărât 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:
metoda comparativă directă, costul de înlocuire, metoda capitalizării veniturilor

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 I-II-a si a-II-a ale procedurii de lucru pentru evaluare;

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

nu au fost expertizate cadrulul 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 presupune 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 reînnoi 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:	Bocsa Garaj
Suprafața desfasurată luată în calcul:	20,29 mp
Regim înălțime:	P
Terenul aferent proprietății:	20,29 mp
Anul PIF:	1965
Utilizare:	bocsa - garaj
Adresa:	Resita, Str. N. Balcescu, Garaj 10; CP 320087
Document de proprietate (după caz):	Extras de Carte funciara 38146 Resita
Proprietar actual:	Statul Roman asupra terenului; TIBREA MARIANA si sotul TIBREA MIHAI asupra imobilului
CF / Numer cadastral:	CF 38146 Resita Top.R201/I/2/10; Cad.C1 Top.R201/I/2/10

Au fost puse la dispozitie de către client si luate în considerare la elaborarea prezentului raport, următoarele documente
CF 38146 Resita Top.R201/I/2/10; Cad.C1 Top.R201/I/2/10
Plan de dezmembrare întocmit de IPJ

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 38146 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad. CF 38146 Resita Top.R201/I/2/10; Cad.C1 Top.R201/I/2/10
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA

În urma verificării documentelor, se constată că se poate trece în etapa următoare de elaborare a raportului de valoare.

6 Etapa II: Inspectia la fata locului



Vizualizarea elementelor fizice ale proprietății evaluate a fost efectuată de elaborator, împreună cu clientul.
Rezultatele inspecției la fața locului sunt cuprinse în Anexa 1 "Fisa de înregistrare a caracteristicilor construcției", Anexa 2 "Fisa de înregistrare caracteristici teren" și anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat"

Prezentarea locației:

Proprietatea supusă evaluării este situată într-o zonă în care specific este de imobile rezidențiale.
De asemenea în zonă sunt situate și un liceu, o grădiniță, în apropiere și alte spații comerciale.
Proprietatea imobiliară evaluată se află în planul perpendicular față de strada Nicolae Balcescu din care se intră printr-o platformă de manevră comună la un grup de garaje înscrise.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situația utilizării actuale:

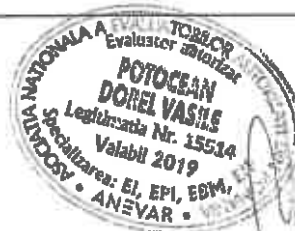
- garaje - bocsa

Date de piață și sursele lor:

- publicații de specialitate și adrese internet de specialitate

Cu această ocazie s-a constatat concordanța datelor din actele și documentele puse la dispoziție de client. (relevu, adresa, tip amplasare, regim de înălțime, tip constructiv) și situația de pe teren.

În urma vizualizării proprietății, se constată că bunurile îndeplinesc condițiile de a fi admise în garanție și se poate trece la etapa următoare - evaluarea propriu zisă.



[Handwritten signature]

7 Etapa III:**Evaluarea propriei zăci**

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

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii sunt prezentate in Anexa nr.1
Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 2,
Calculul valorii de comparatie este prezentat in Anexa 3
Calculul valorii de capitalizare este prezentat in Anexa 4

Crb=	8.870	EUR
Crin=	4.080	EUR
Vpccost=	4.080	EUR
Vpc=	4.058	EUR
Vpcap=	3.944	EUR

Analizand valorile obtinute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de inlocuire, metoda comparatiilor de plata si metoda capitalizarii observam ca valorile obtinute sunt sensibile apropiate. In opinia evaluatorului valoarea obtinuta prin metoda costurilor in acest caz este considerata ca valoare de plata intrucat reflecta atat plata cat si eventualele diferente calitative intre boxe- garaje.

Vpp=	4.080	EUR
Vpp=	19.490	RON

**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 plata 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

Tab.1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificare, 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 Român asupra terenului ; TIBREA MARIANA și soțul TIBREA MIHAI asupra imobilului

Amplasamentul proprietății / Adresă :

Reșita, Str. N. Balcescu, Gara 10; CP 320087

Numărul cadastral:

CF 38146 Reșita Top.R201/V2/10; Cnd.C1

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

20,29 mp

Construcția proprietății:

Boxa Garaj

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	-	Boxa Garaj	Boxa Garaj	
	- utilizare	-	boxa - garaj	boxa - garaj	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1965		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	Lei	nu se cunoaște		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- aria utilă (Au)				
	- aria construită (Ac)	m.p.	20,29		
	- aria desăvârșită (Ad)	m.p.	20,29		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundament continuu de beton	
	-suprastructura	-		beton armat	
	- consolidări realizate	-			
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		2,1 m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		planșee din beton armat	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-		planșeu din beton armat (în teren)	
	- pereți exteriori	-		beton	
	- acoperiș	-		acoperiș metalic	
	- învelișoare	-		carton asfaltat	membrana hidroizolație
	- uși și ferestre exterioare	-		metal cu geam simplu	
	- tamplarie interioară	-			fără
	- pereți despărțitori	-		nu este cazul	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), surse lor (țară, import), rețeau lor caldă și s. a.	-			fără
	- sistem de încălzire (termoficare, centrale proprii, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fără
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare bună	
	- elevatoare	-		NU	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.)	-		NU	
	- categorii finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	• pentru pardoseli:	-			
	- spații broui;	-		beton simplu	
	- spații depozitare	-			
	• pentru pereți:	-			
	- spații broui;	-			
	- spații depozitare	-		varșea înaltă	
	• uși și ferestre interioare;	-			fără
	• alte finisaje interioare	-		grădini vizuale	
	- mediu de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		stare bună	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apă			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- put de scăldere			nu	
	- foai septice			nu	
4	- amenajări ale terenului (alei, paze, terase, platforme betonate, parcare)				
	- împrejurii ale terenului proprietății (tip construcție)				
	• luneta			6,15	
	• latime			2,95	
	suprafața teren aferent		20,29		
	Alte facilități			fără	



ANEXA 2

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu, Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire editat de TROVAL București.

S-a utilizat fișa nr.16 - Clădire și service auto pag. 121.

Suprafața desfășurată (Sd)= 20,29 mp
Curs utilizat la data evaluării = 4,7769 lei/mpAd

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

infrastructură= 100,20 Euro/mp.
suprastructură= 167,30 Euro/mp.
finisaj interior și exterior= 279,20 Euro/mp.
inst. electrice de iluminat = 53,50 Euro/mp.
centrală termică proprie= 0,00 Euro/mp.
instalații ventilatie= 0,00 Euro/mp.

Costul specific = 600,20 Euro/mp.

CORECTII: groapa vizitare 10 Euro/mp.
membrana hidroizolatoare 10 Euro/mp.
finisaje deficitare (fara faianța gresie) -100 Euro/mp.

Cost specific corectat= 520 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determină astfel:

$Crib = Csp \times Sd \times K1 \times K2$

Crib= 8.870 EUR

Calculul deprecierei totale (D)

$D = Gu + Df(1 - Gu) + De(1 - Gu)$

unde: Gu= gradul de uzură fizică
Df = deprecierea funcțională
De= deprecierea economică

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	boxă-gară
De	0%	Zonă rezidențială
Deprecierea totală (D) =	54%	

Costul de reconstrucție net se determină astfel:

$Crin = Crib \times (1 - Gu)$

Crin= 4.080 Eur



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
	Proprietate de evaluat	C1	C2	C3
Pret oferta		7000	6600	5200
Pret oferta corectat				
Suprafata teren	20,29	6.000	6.000	5.000
Suprafata desfasurata	20,29	18	20	20
Suprafata construita	20,29	18	20	20
Regim de inaltime	P	P	P	P
POT	1.000	1.000	1.000	1.000
Supraf. teren cu același POT ca a propri. de evaluat		0.00	0.00	0.00
Diferenta de teren		-18.00	-20.00	0.00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50	50	50	50
Corectie la același POT		-900	-1.000	0
Valoare corectata		5.100	5.000	5.000
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	283	250	250
Tip de corectie				
Localizare	Resita str. Libertatii, bl.3	central	LMF	Lunca
Corectie		0	0	0
Dotare cu alte inst.		sistem ventilatie	sistem ventilatie	sistem ventilatie
Corectie		0	0	0
Incalzire	0	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectie		0	0	0
Finisaje	Normal	Normal	Normal	Normal
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	1965	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Corectie		0	0	0
Alte facilitati	fara	fara	fara	fara
		0	0	0
Total corectii +		0	0	0
Total corectii -		0	0	0
Total corectii 0		6	6	6
Total corectii + -		0	0	0
Valoare unitara comp.offerta		283	250	250
Valoare comp.offerta		250 x	20,29	5.073
Tinand cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de cca.				
Vcomp=Vcomp. Oferta x t				
Vpc=	4.058	EUR,	respectiv	19.385
				LEI

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertei, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valoarea comparabilor utilizate nu contin TVA.



Anexa 4

Metoda capitalizării

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

$$Chuib = Chup \times t \times s$$

$$Chup = \text{chiria unitară lunară de plată fără TVA}$$

Chirie ponderate

Au	18,26	mp
Ad	20,29	mp
Au Inchirială	18,26	mp
Au luată în calcul	18,26	mp

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

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

Chirile pentru spații similare, au fost obținute ca urmare a ofertelor de vânzare și închiriere aparute pe www.olx.ro, www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, publicații de specialitate, sau preluate din contracte de închiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu		25	3,50
2	www.imobiliare.ro	Gara	Centru		20	3,30
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV		25	2,00

Chup = chiria unitară de oferta =	3,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzacție = max 1	Alegem t = 0,8	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1)	Alegem s = 1	
Chuib	2,4	EUR/mp.

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

$$Vabp = Chuib \times 12 \times Au \times Go / 100$$

Au = aria utilă totală Inchirială a proprietății Imobiliare

$Chuib$ = chiria lunară unitară, brută

grad de ocupare		90%
Venit anual brut	Vabp=	473
		EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

$Vcapc$ = valoarea de capitalizare a proprietății imobiliare

cb = rata de capitalizare, brută, pentru proprietăți, în procente

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vânzare, chirie EUR /mp
Vanzări (minime și maxime)					
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	min	200
2	www.olx.ro	Gara	Centru	max	600
Inchirieri (minime și maxime)					
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV	min	2,00
4	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	max	3,50

$Cb 1 =$	0,12	conf. valorii chiriei minime de	2,00	EUR/mp
$Cb 2 =$	0,07	conf. valorii chiriei maxime de	3,50	EUR/mp
Chiria brută utilizată în calculul venitului anual brut este de			3,00	EUR/mp

Rata de capitalizare brută determinată $cb =$ 12 %

Valoare de capitalizare $Vcap =$ 18.842 **ROL** 3.944 **EUR**

NOTA: Valoarea unitară de plată ale chiriilor nu conține TVA.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CÂNAȘ-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Război

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38146 Război

Nr. cartea 38146
Zona 28
Lotul 19
Anul 2019
Cămin 1007000000

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 9541 Război Roman

Adresa Loc. Război, Jud. Cănaș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: R201/A/2/10	20	teren de 20,29 mp

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: R201/A/2/10	Loc. Război, Jud. Cănaș-Severin	GARA

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
247 / 16/01/2001 Lege nr. 0 B2 2/1 1) STATUL ROMÂN Dăruirea în proveniență din conversia CF 9541 Război Roman	A1
37473 / 29/12/2011 Act Notarial nr. 3603, din 29/12/2011 emis de NP ONOFREI CAMELIA; B3 Intabulare, drept de PROMULGARE/acompanare, dobândit prin Convenție, cota echită 1/4 1) TEREA MARIANA, sî sotul 2) TEREA MIHAI, bun comun	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind dezmembrămîntele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
37473 / 29/12/2011 Act Notarial nr. 3603, din 29/12/2011 emis de NP ONOFREI CAMELIA; C2 Intabulare, drept de POZOSINTA 1) TEREA MARIANA, sî sotul 2) TEREA MIHAI OBSERVAȚIA asupra teren de 20,29 mp	A1

Carte Funciară Nr. 38842 Comuna Cănaș Municipiul Război Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
Top: R201/A/2/9	19	Teren de 19,37 mp

* Suprafața este determinată în planul de protecție Scara 70.

DISTANȚĂ LINIARĂ MOȘTE
SISTEMUL DE PENTRU ACȚIUNI ÎN CĂMINUL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Suprafață (mp)	Terit	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cu 1	19	-	-	R201/A/2/9	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CART. CT. Top: R201/A/2/9	construcție anson	-	Cu acte Boxa Gera	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, modificată prin Legea 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 electronică, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și valabilității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anec. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

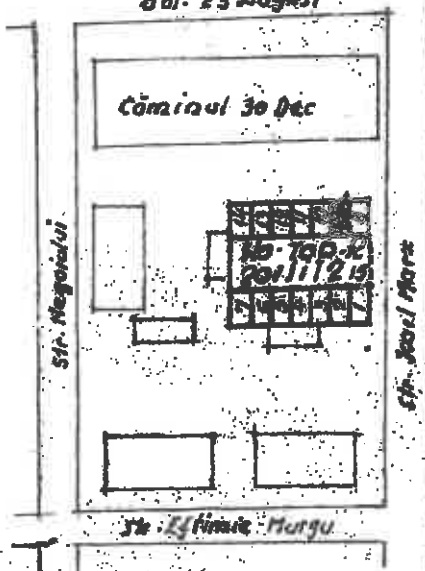
Data și ora generării:

28/10/2019 14:13

RAZBOI IONELA
Director

1. Plan de desmembrare intocmit de I.P.J.

Scara 1:1000
8 ul. 23 August



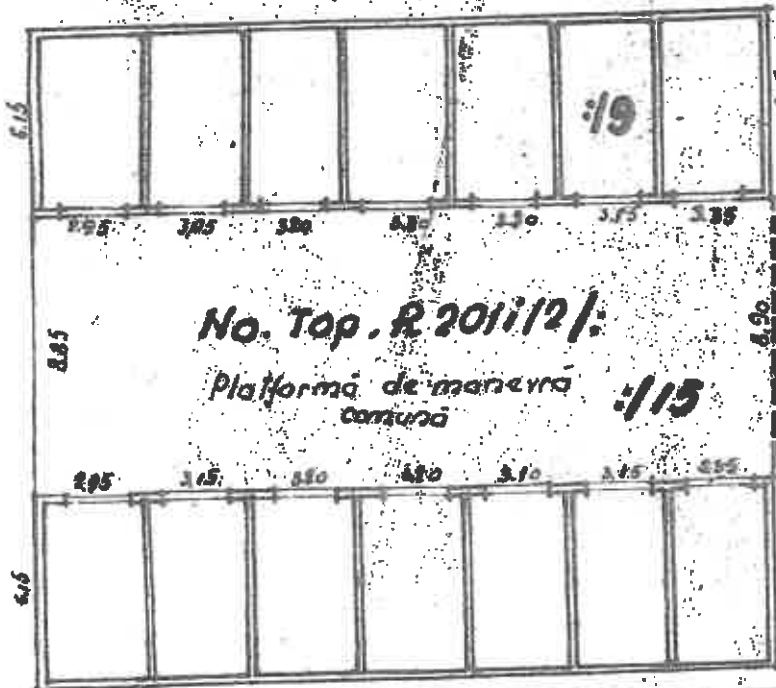
3. Situația actuală a im

No. crt.	No. sc.	Numărul topografic	Supraf. în mp	Localitatea	Fol. imo
1	190	R 201/1/12	620	Rădăuș	Tan

4. Desmembrarea în boxe

No. crt.	No. sc.	No. scap.	Supraf. în mp	Localitatea	Folosinta imobilitatii	P.
1		R 201/12/1	2060	Rădăuș	Garaj	
2		R 201/12/2	1957	Rădăuș	Garaj	10
3		R 201/12/3	1807	Rădăuș	Garaj	10
4		R 201/12/4	1958	Rădăuș	Garaj	10
5		R 201/12/5	1901	Rădăuș	Garaj	10
6		R 201/12/6	1960	Rădăuș	Garaj	10
7		R 201/12/7	1814	Rădăuș	Garaj	10
8		R 201/12/8	2060	Rădăuș	Garaj	10
9		R 201/12/9	1937	Rădăuș	Garaj	10
10		R 201/12/10	2029	Rădăuș	Garaj	10
11		R 201/12/11	1907	Rădăuș	Garaj	10
12		R 201/12/12	1968	Rădăuș	Garaj	10
13		R 201/12/13	1876	Rădăuș	Garaj	10
14		R 201/12/14	1814	Rădăuș	Garaj	10
15		R 201/12/15	34648	Rădăuș	Platforma	10
Total			62000			

2. Relevul garajelor Scara 1:200



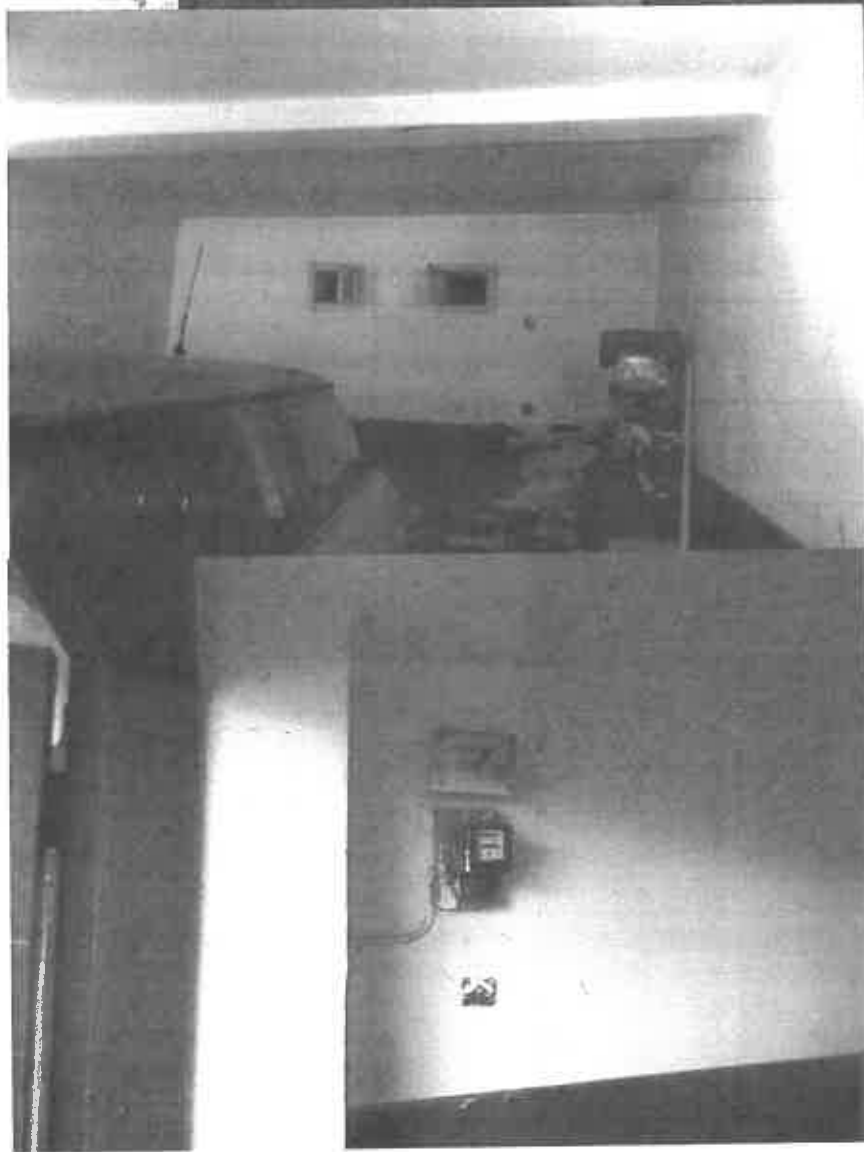
5. Notă:

Planul de desmembrare din proiectul I.P.J. cu identificare cadastrală de 178 CL Garaj-Jel și Lunda din 2002.

6. Legenda

Garajul propriu
Poarta din p.

conform
cu
hudec
original



12/20/2019

Vand garaj Resita • OLX.ro

Contul meu

< Inapoi Anunturi Resita > Imobiliare Resita > Alte proprietati Resita

Urmatorul anunt >



7 000 €

Resita, Judetul Caraș-Severin
Vand pe termen

Resita

Pe data din noi 2019

Anunturile utilizatorului

Vand garaj

Resita, Judetul Caraș-Severin Adaugat la 14:42, 5 decembrie 2019. Numerul anunt: 170287347

Prezentarea anuntului Actualizarea anuntului

Ofertă de Proprietar Alina categoria Garaj

Vand garaj situat in Gălbăntu, suprafața 18 mp, prevăzut cu grătar, betonul nu este conștientizat de la primărie, totuși pe ca mare în strălătime.

< Inapoi

Urmatorul anunt >

Vand pe termen

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți asigurăm accesul cu prioritate la toate cele mai bune oferte imobiliare și alte servicii disponibile în acest moment. În vederea acestui serviciu, a furnizării de publicitate și a posibilității de a primi în timp util toate informațiile necesare, precum și în vederea asigurării securității.

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partajarea de publicitate cu OLX

<https://www.olx.ro/ro/realizati/vand-garaj-170287347?ref=detail>

12/20/2019

Resita Zona Lunca-Centrul Resita • OLX.ro

Contul meu

< Inapoi Anunturi Resita > Imobiliare Resita > Alte proprietati Resita

Urmatorul anunt >



5 200 €

Resita, Judetul Caraș-Severin
Vand pe termen

Resita

Pe data din noi 2019

Anunturile utilizatorului

Resita Garaj zona Lunca-Centrul

Resita, Judetul Caraș-Severin Adaugat la 17:52, 10 decembrie 2019. Numerul anunt: 191567880

Prezentarea anuntului Actualizarea anuntului

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți asigurăm accesul cu prioritate la toate cele mai bune oferte imobiliare și alte servicii disponibile în acest moment. În vederea acestui serviciu, a furnizării de publicitate și a posibilității de a primi în timp util toate informațiile necesare, precum și în vederea asigurării securității.

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partajarea de publicitate cu OLX

<https://www.olx.ro/ro/realizati/vand-garaj-191567880?ref=detail>

1/5

Vand Garaj Resita • OLX.ro

Contul meu

< Inapoi Anunturi Resita > Imobiliare Resita > Alte proprietati Resita

Urmatorul anunt >



6 600 €

Resita, Judetul Caraș-Severin
Vand pe termen

Resita

Pe data din aug 2017

Anunturile utilizatorului

Vand Garaj

Resita, Judetul Caraș-Severin Adaugat la pe termen La OLX, 18 decembrie 2019. Numerul anunt: 174178236

Prezentarea anuntului Actualizarea anuntului

Ofertă de Proprietar Alina categoria Garaj

Vand garaj langa Urziceni LMF Are curent electric Acoperusul recent renovat nu ploua Incastru la 073734940

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți asigurăm accesul cu prioritate la toate cele mai bune oferte imobiliare și alte servicii disponibile în acest moment. În vederea acestui serviciu, a furnizării de publicitate și a posibilității de a primi în timp util toate informațiile necesare, precum și în vederea asigurării securității.

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partajarea de publicitate cu OLX

<https://www.olx.ro/ro/realizati/vand-garaj-174178236?ref=detail>

1/5

Căutare Realiz

1. Realiz • Tramblez Garaj Realiz • 10/10/2019

Căutare Realiz

3,5 €/mp

70 €
depozit

Tramblez Garaj

Realiz, Judet Cluj-Napoca
Numar anunt: 57643259

Anunt publicat la 14/10/2019 la 14/10/2019

Realiz, Judet Cluj-Napoca
Ved pe foto

Tramblez Garaj

Anunt publicat la 14/10/2019



Florin

Pe data din oct. 2019

Clasificat de

Proprietar

Alte categorii

Garaj

Căutare

1 camera

Proprietate

Pentru proprietate

Garaj mare 30 mp int. la nr. 774 - strada telefon -

Realiz

Anunt publicat la 14/10/2019 la 14/10/2019

< Inapoi

Tramblez Garaj

Tramblez Garaj

Tramblez Garaj Realiz, Judet Cluj-Napoca
Numar anunt: 57643259

<https://www.rental.ro/realiz-tramblez-garaj-57643259>

Garaj de inchiriat in Realiz

Realiz, zona Miro IV



Proprietate retrasă din piață

2 EUR / mp / lună
50 EUR / lună
Coridor 0% de la chirie

DE INCHIRIAT
0724.070.200

Caracteristici

Suprafata totala disponibila
Suprafata totala inchiriat
Tip Imobil
Denumire Imobil
Structura constructiei
Stare Imobil

30 mp
30 mp
Garaj
Garaj
Beton
necompletat

Tramblez Garaj Realiz

Spatii disponibile

Denumire spatiu
Suprafata inchiriată
Chirie / mp / lună

Garaj
30 mp
2 EUR/mp (pentru 50 EUR/lună) + alte cheltuieli, Coridor 0% complicitate

Specificatii

Inchiriere garaj casa parca pe alina si destinatie depozitare, Usă intrare metal.

Tramblez Garaj Realiz

pubB24
(U)

+ J. (depozit-avansat)



(mesaj)



Specificatii

Suprafata totala
30,0 m

Descriere imobiliară

Vand garaj 7000 euro/inchiriaz 100 euro/luna

Vand detalii pe www.rental.ro/realiz-tramblez-garaj-57643259

0724 070 200 Arde telefon

FA OFERTA

Vizualizare: 1062 (statistica-urum-50h755108714755115322-id7658597.html)

Reportare

Adresa (urum-uri-urum-765859714755115322)

Vand toate sursele (urum-uri-urum-765859714755115322)

Urmasoara

Distributie sursele pe





RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip: **Boxa Garaj**
Adresa: **Resita, Str. N. Balcescu, Garaj 11, CP 320087**
Suprafata teren: **19,69**
Suprafata construita: **19,69**
Suprafata desfasurata: **19,69**
Numar nivele: **P**
An PIF: **1965**

Luna si anul elaborarii:

17.12.2019

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

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

PREZENTARE DE SERBINTA,
GABRIEL DUMITRU JURET,



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCIAN CORNEA BUCUR

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 3 Determinarea valorii de piata de comparatie pentru Imobil**
- Anexa 4 Determinarea valorii de piata de capitalizare**
- Anexa 5 Fotografii bunului evaluat**
- Anexa 6 Extras de Carte Funciara**
- Anexa 7 Fotografii bunului evaluat**

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 17.12.2019

1 EUR = 4.7769 LEI
1 USD = 4.2831 LEI

1.2 Client:

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

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:

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:							
				17.12.2019			
1	4.112 EUR	19.641 LEI	Boxa Garaj boxa - garaj Adresa: Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 11 CP 320007	ASOFRONET UZUN NICOLAE IOAN si soția ASOFRONET UZUN MARIA	4.112	19.641	
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri							
1	Evaluare la data de:		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 hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoară, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinată în cadrul raportului prin utilizarea următoarelor metode:

metodei comparabilei directe, costurilor de înlocuire, metoda capitalizării veniturilor.

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 la fata nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv

nu au fost expertizate cãrãria din punctul de vedere al structurii de rezistență, considerând actele, datele și documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca fiind surse de încredere.

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 reînnoi 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 sãrãritã.

Se presupune ca proprietatea evaluata este conformã cu toate reglementarile și restricțiile urbane.

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:

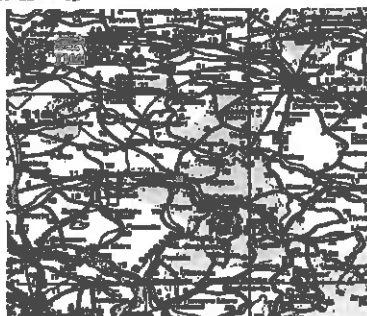
Bunul propus:	Boxa Garaj
Suprafața declasată la în calcul:	19,69 mp
Regim înaltimetric:	p
Terenul aferent proprietății:	19,69 mp
Anul PIP:	1965
Utilizare:	boxa - garaj
Adresa:	Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 11; CP 320087
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 40946 Resita
Proprietar actual:	Statul Roman asupra terenului ASOFRONTEI UZUN NICOLAE IOAN si sotia ASOFRONTEI UZUN MARIA - asupra imobilului
CF / Numar cadastral:	CF 40946 Resita Top.R201 /1/2/11; Cad.C1 Top.R201/1/2/11

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente
CF 40946 Resita Top.R201/1/2/11; Cad.C1 Top.R201/1/2/11
Plan de dezmembrare Intocmit de IPJ

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 40946 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad, CF 40946 Resita Top.R201/1/2/11; Cad.C1 Top.R201/1/2/11
Relevul bunului (imobil / planuri, desene):	DA

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

6 Etapa II: Inspectia la fata locului



Vizualizarea elementelor fizice ale proprietății evaluate a fost efectuată de elaborator, împreună cu clientul.

Rezultatele inspecției la fata locului sunt 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 localitatii:

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona al carei specific este de imobile rezidentiale.

De asemenea in zona sunt situate si un fleau, o gradinita, in apropiere si site spitii comerciale.

Proprietatea imobiliară evaluată se afla in planul perpendicular fata de strada Nicolae Balcescu din care se intra printr-o platforma de intrare comuna la un grup de garaje testuite.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

situatia utilizarii actuale:

- garaje baze

Date de plata si sursele lor:

- publicati 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 ofertei / tranzactionarii in vederea vanzarii si/sau inchirierii din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net, o valoare de plata de comparatie si o valoare pe baza veniturilor obtinute prin inchiriere.

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii sunt prezentate in Anexa nr.1
Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 2,
Calculul valorii de comparatie este prezentat in Anexa 3
Calculul valorii de capitalizare este prezentat in Anexa 4

Crib=	8.938	EUR
Crin=	4.112	EUR
Vpcost=	4.112	EUR
Vpc=	3.938	EUR
Vpcap=	3.828	EUR

Analizand valorile obtinute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de inlocuire, metoda comparatiilor de plata si metoda capitalizarii observam ca valorile obtinute sunt sensibile apropiate. In opinia evaluatorului valoarea obtinuta prin metoda costurilor in acest caz este considerata ca valoare de plata intrucat reflecta atat plata cat si eventualele diferente calitative intre boxe- garaje.

Vpp=	4.112	EUR
Vpp=	19.641	RON

**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 plata 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

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza "Catalogul Corneliu Schiopu, "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" editat de IROVAL București.

S-a utilizat fișa nr.16 - Clădire tip serviciu auto pag.121.

Suprafața desfășurată (Sd)= 19,69 mp
Curs utilizat la data evaluării = 4,7769 lei/mpAd

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

infrastructură= 100,20 Euro/mp.
suprastructură= 167,30 Euro/mp.
finisaj interior și exterior= 279,20 Euro/mp.
Inst. electrice de iluminat = 53,50 Euro/mp.
centrală termică proprie= 0,00 Euro/mp.
instalații ventilatie= 0,00 Euro/mp.
Costul specific = 600,20 Euro/mp.

CORECTII: circula vizitare 10 Euro/mp.
membrana hidroizolanta 10 Euro/mp.
finisaje deficitare (fara falanta) -80 Euro/mp.

Cost specific corectat= 540 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determina astfel:

$Crib = Csp \times Sd \times K1 \times K2$

Crib=

8.938 EUR

Calculul depreciilor totale (D)

$D = Gu + Df(1-Gu) + De(1-Gu)$

unde: Gu= gradul de uzura fizica
Df = deprecierea functionala
De= deprecierea economica

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	boxa- gara
De	0%	Zona rezidentiala
Deprecierea totala (D) =	54%	

Costul de reconstrucție net se determina astfel:

$Crin = Crib \times (1 - Gu)$

Crin= 4.112 Eur



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
Proprietate de evaluat		C1	C2	C3
Pret oferta		7000	6600	5200
Pret oferta corectat		6.000	6.000	5.000
Suprafata teren	19,69	18	20	20
Suprafata desfasurata	19,69	18	20	20
Suprafata construita	19,69	18	20	20
Redim de inaltime	P	P	P	P
POT	1.000	1.000	1.000	1.000
Supraf. teren cu acelas POT ca a propr. de evaluat		0,00	0,00	0,00
Diferenta de teren		-18,00	-20,00	0,00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50	50	50	50
Corectie la acelas POT		-900	-1.000	0
Valoare corectata		5.100	5.000	5.000
Valoare oferta unitara (EUR/mpsd)	corectata	283	250	250
	corectie oferta			
Tip de corectie				
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl.3	central	LMF	Lunca
Corectie		0	0	0
Dotare cu alte inst.		sistem ventilatie	sistem ventilatie	sistem ventilatie
Corectie		0	0	0
Incalzire	0	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectie		0	0	0
Finisaje	Normal	Normal	Normal	Normal
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	1965	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Corectie		0	0	0
Alte facilitati	fara	fara	fara	fara
		0	0	0
		0	0	0
		0	0	0
		6	6	6
		0	0	0
		283	250	250
Valoare unitara comp.offerta		250 x	19,69	4.923
Valoare comp.offerta				0,8
Tinand cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de oca.				
Vcomp = Vcomp. Oferta x t	Vpc =	EUR,	respectiv	LEI
	3.938		18.811	

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertelor, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valoriile comparabilelor utilizate nu contin TVA.



Metoda capitalizării

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

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

$$Chup = \text{chiria unitară lunară de plată fără TVA}$$

Chiria ponderată

Au	17,72	mp
Ad	19,69	mp
Au Inchirială	17,72	mp
Au luată în calcul	17,72	mp

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

$Cu =$	0,63	locuință individuală parter;
	0,61	apartament bloc
	0,75	birouri în cadrul industriale
	0,90	hala industrială ; depozit

Chiriile pentru spații similare, au fost obținute ca urmare a ofertei de vânzare și închiriere aparute pe www.olx.ro; www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.run.ro, publicații de specialitate, s-au preluat din contacte de închiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu		25	3,50
2	www.imobiliare.ro	Gara	Centru		20	3,30
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV		25	2,00

Chup = chiria unitară de oferta =	3,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzacție = max 1	Alegem t = 0,8	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1)	Alegem s = 1	
Chulb	2,4	EUR/mp.

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

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

Aul = aria utilă totală Inchirială a proprietății imobiliare

Chulb = chiria lunară unitară, brută

grad de ocupare		90%
Venit anual brut	Vabp=	459 EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

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

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	min	200
2	www.olx.ro	Gara	Centru civic	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV	min	2,00
4	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	max	3,50

Cb 1 =	0,12	conf. valorii chiriei minime de	2,00	EUR/mp
Cb 2 =	0,07	conf. valorii chiriei maxime de	3,50	EUR/mp
Chiria brută utilizată în calculul venitului anual brut este de			3,00	EUR/mp

Rata de capitalizare brută determinată $cb =$ 12 %

Valoare de capitalizare	Vcap =	18.285	ROL	3.828	EUR
--------------------------------	---------------	--------	-----	-------	-----

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





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 40846 Resița

Nr. ordine 82677
Ziua 28
Luna 08
Anul 2019

100075-0031

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 7096 Resița Română

Adresă: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: R.2014/11	19	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresă	Observații / Referințe
A1.1	CAUZEI Top: R.2014/03	Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin	Boxa garaj

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1 / 01/01/1990 Act nr. 0: B1. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legă, cota actuală: 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (proveniență din cartea CF 7096 Resița Română)	A1
2715 / 24/01/2014 Act Notarial nr. 101, din 24/01/2014 emis de TIBRELA MIHAI GRATIAN: B3. Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1: 1) ASOPRONIEI UZUN NICOLAE IOAN, și soția 2) ASOPRONIEI UZUN MARIA, născ. Uzun, bun comun	A1.1

C. Partea III. SARCINI

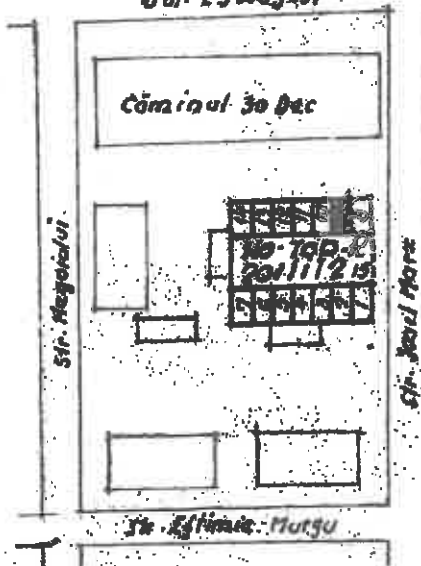
Înscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2718 / 24/01/2014 Act Notarial nr. 101, din 24/01/2014 emis de TIBRELA MIHAI GRATIAN: C3. Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ 1) ASOPRONIEI UZUN NICOLAE IOAN, și soția 2) ASOPRONIEI UZUN MARIA, născ. Uzun OBSERVAȚII: Drept de folosință asupra 19,07 mp teren	A1

1. Plan de desmembrare

intocmit de I.P.J.

Scara 1:1000

8 oct. 25 August



3. Situația actuală a im

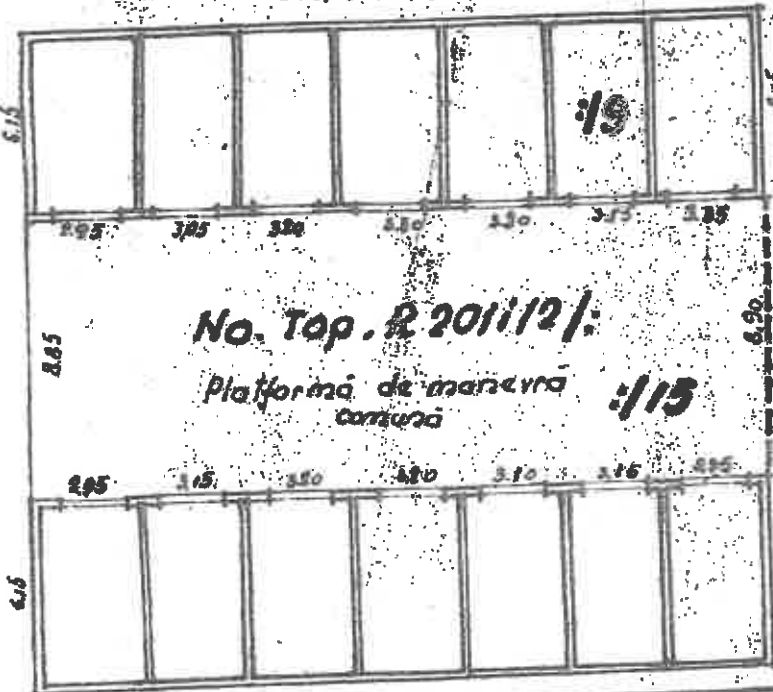
No. crt.	No. cf.	Numărul topografic	Supraf. în mp.	Localitatea	Foliar imob.
1	100	R 201/1/12	620	Rădăuți	Tan

4. Desmembrarea în baze

No. crt.	No. cf.	No. Top.	Supraf. în mp.	Localitatea	Foliar imob.	P.
1		R 201/12/1	20,60	Rădăuți	Gara	
2		R 201/12/2	19,57	Rădăuți	Gara	70
3		R 201/12/3	18,07	Rădăuți	Gara	Le
4		R 201/12/4	19,65	Rădăuți	Gara	
5		R 201/12/5	19,07	Rădăuți	Gara	Gra
6		R 201/12/6	19,66	Rădăuți	Gara	Co
7		R 201/12/7	18,14	Rădăuți	Gara	
8		R 201/12/8	20,50	Rădăuți	Gara	Vo
9		R 201/12/9	19,37	Rădăuți	Gara	Ol
10		R 201/12/10	20,39	Rădăuți	Gara	TO
11		R 201/12/11	19,07	Rădăuți	Gara	Al
12		R 201/12/12	19,68	Rădăuți	Gara	
13		R 201/12/13	18,76	Rădăuți	Gara	
14		R 201/12/14	18,14	Rădăuți	Gara	
15		R 201/12/15	34,45	Rădăuți	Platforma	
		Total	620,00			

2. Relevul garajelor

Scara 1:200



5. Notă:

Planul de desmembrare din proiectul I.P.J. conține identificarea cadastrelor de 175 CL, Garas-Jel și Luncă Bîrzan.

6. Legenda

Garajul propriu
Adresa din p.

conform
Căminul
Măgiorului
Rădăuți





RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip:	Boxa Garaj
Adresa:	Resita, Str. N. Balcescu, Garaj 12, CP 320087
Suprafata teren:	19,68
Suprafata construita:	19,68
Suprafata desfasurata:	19,68
Numar nivele:	P+L
An PIF:	1965

Luna si anul elaborarii:

17.12.2019

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:
Ing. Potocean Dorel

ANEVAR 15514
EI;EBM;EPI;EIF



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi coplate 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

PRESEDINTE DE COMITET
GABRIEL DUMITRU DURETI



CONTRASEMNAREA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

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 documentatilor
- 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 3 Determinarea valorii de piata de comparatie pentru Imobil**
- Anexa 4 Determinarea valorii de piata de capitalizare**
- Anexa 5 Fotografii bunului evaluat**
- Anexa 6 Extras de Carte Funciara**
- Anexa 7 Fotografii bunului evaluat**

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 17.12.2019

1 EUR=

4.7769

LEI

1 USD=

4.2831

LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
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			
	Valoare cumparare		Denumirea si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de plata (Vpp)			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:				17.12.2019				
1	3.881	EUR	Boxa Garaj	DOMESCU	3.881	18.541		
	18.541	LEI	boxa - garaj	EVGENIA				
			Adresa:	BLAVRA				
			Resita, Str. N. Balcescu,					
			Garaj 12: CP 320087					
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 plata ale imobilului in vederea compensarii intre proprietarul terenului si proprietarul constructiei

Baza de evaluare: Valoarea de plata, care reprezinta suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoară, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinată în cadrul raportului prin

utilizarea următoarelor metode:

metodei comparative directe, costurilor de înlocuire, metodei capitalizării veniturilor.

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 I-II-a si II-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 cadrul de la 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 reînnoi 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 sarcina.

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

Conforma documentelor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrări este:

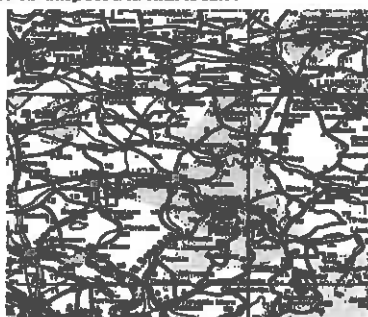
Bunul propus:	Bogor Garaj
Suprafata desfasurata luata in calcul:	19,66 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii:	19,66 mp
Anul PIF:	1985
Utilizare:	Imobil - garaj
Adresa:	Resita, Str. N.Balcescu, Parcel 12, CP 320087
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funcara 44828 Resita
Proprietar actual:	Statul Roman asupra terenului: IONESCU EUGENIA-ELVIRA asupra imobilului
CF / Numer cadastru:	CF 44828 Resita Top.R201/I/2/12; Cad.C1 Top.R201/I/2/12

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente
CF 44828 Resita Top.R201/I/2/12; Cad.C1 Top.R201/I/2/12
Plan de dezmembrare intocmit de IPJ

Document de proprietate:	Extras de Carte funcara 44828 Resita
Carte funcara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad., CF 44828 Resita Top.R201/I/2/12; Cad.C1 Top.R201/I/2/12
Relevuul bunului imobil (planuri, desene):	DA

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

6 Etapa II: Inspecția la fata locului



Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuada 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.

Desemenea in zona sunt situate si un liceu, o gradinita, in apropiere si alte spatii comerciale.

Proprietatea imobiliara evaluata se afla in planul perpendicular fata de strada Nicolae Balcescu din care se intra printr-o platforma de mentinere caruna la un grup de garaje construite.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

- situatia utilizarii actuale:

- garaj - borie

- Date de plata si sursele lor:

- Principii de procedură 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 proprieții

A. În zona se pot identifica proprietăți similare supuse ofertei / tranzacționării în vederea vânzării și/sau închirierii din această cauză se va determina un cost de înlocuire net, o valoare de plată de comparabil și o valoare pe baza veniturilor obținute prin închiriere.

Caracteristicile și informațiile necesare evaluării clădirii sunt prezentate în Anexa nr.1
 Calculul valorii de reconstrucție este prezentat în Anexa 2,
 Calculul valorii de comparabil este prezentat în Anexa 3
 Calculul valorii de capitalizare este prezentat în Anexa 4

Crib=	8.438	EUR
Crin=	3.881	EUR
Vpcost=	3.881	EUR
Vpc=	3.936	EUR
Vpcap=	3.826	EUR

Analizând valorile obținute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de înlocuire, metoda comparatilor de plată și metoda capitalizării veniturilor observăm că valorile obținute sunt sensibile apropiate. În opinia evaluatorului valoarea obținută prin metoda costurilor în acest caz este considerată ca valoare de plată întrucât reflectă atât plată cât și eventualele diferențe calitative între boxe-garaje.

Vpp=	3.881	EUR
Vpp=	18.541	RON



8 Declarație de conformitate:

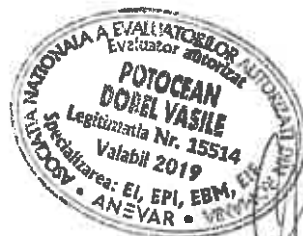
Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de subsemnatul elaborator, membru titular ANEVAR nr. 15514, în data 15.05.2019.

Că elaboratorul declară că evaluarea pe care o semnez a fost realizată în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare, cu regulamentele procedurii de evaluare ale ANEVAR, cu elementele constituite în baza de calcul, cu informațiile de plată stipulate mai sus, în ipotezele și cu limitative cuprinse în prezentul raport.

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

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

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



Tabloul 1 – Caracteristici și informații privind proprietățile de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestora și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vyscost)

19,68 mp

[illegible]

ANEXA 2

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu. Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire - editat de INCAVAL București

S-a utilizat fișa nr.16 - Clădire și service auto pag.121.

Suprafața desfășurată (Sd)= 19,68 mp
Curs utilizat la data evaluării = 4,7769 lei/mpAd

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

infrastructura= 100,20 Euro/mp.
suprastructura= 167,30 Euro/mp.
finisaj interior și exterior= 279,20 Euro/mp.
inst. electrice de iluminat = 53,50 Euro/mp.
centrală termică proprie= 0,00 Euro/mp.
instalații ventilatie= 0,00 Euro/mp.
Costul specific = 600,20 Euro/mp.

CORECTII: membrana hidroizolatorie 10 Euro/mp.
finisaje deficitare (fără faianță gresie) -100 Euro/mp.

Cost specific corectat= 510 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determină astfel:

Crib= Csp x Sd x K1 x K2

Crib=

8.438 EUR

Calculul deprecierei totale (D)

$D = Gu + Df(1-Gu) + De(1-Gu)$

unde:

Gu= gradul de uzură fizică

Df = deprecierea funcțională

De= deprecierea economică

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	boxă- garaj
De	0%	Zona rezidențială
Deprecierea totală (D) =	54%	

Costul de reconstrucție net se determină astfel:

Crin = Cribx (1- Gu)

Crin=

3.881 Eur



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
Proprietate de evaluat		C1	C2	C3
Pret oferta		7000	6600	5200
Pret oferta corectat				
Suprafata teren	19 68	6.000	6.000	5.000
Suprafata desfasurata	19 68	18	20	20
Suprafata construita	19 68	18	20	20
Regim de inaltime	P	P	P	P
POT	1.000	1.000	1.000	1.000
Supraf. teren cu acelas POT ca a prop. de evaluat		0.00	0.00	0.00
Diferenta de teren		-18.00	-20.00	0.00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50	50	50	50
Corectie la acelas POT		-900	-1.000	0
Valoare corectata		5.100	5.000	5.000
Valoare oferta unitara (EUR/mpSo)	corectata	283	250	250
corectie oferta				
Tip de corectie				
Localizare	Restia str. Libertatii, bl. 3		LMF	Lunca
Corectie		0	0	0
Dofare cu alta inst.		sistem ventilatie	sistem ventilatie	sistem ventilatie
Corectie		0	0	0
Incalzire	0	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectie		0	0	0
finisaje	Normal	Normal	Normal	Normal
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	1965	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Corectie		0	0	0
Alte facilitati	fara	fara	fara	fara
		0	0	0
Total corectii +		0	0	0
Total corectii -		0	0	0
Total corectii 0		6	6	6
Total corectii + -		0	0	0
Valoare unitara comp.offerta		283	250	250
Valoare comp.offerta		250 x	19 68	4.920
Tnad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de oca.				
Vcomp=Vcomp. Oferta x t	Vpc=	3.936	EUR,	respectiv
			18.802	LEI

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertelor, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valorile comparabilelor utilizate nu contin TVA.



Anexa 4

Metoda capitalizării

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

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

$$Chup = \text{chiria unitara lunara de piata fara TVA}$$

Chiria ponderata

Au	17,71	mp
Ad	19,68	mp
Au inchiriabila	17,71	mp
Au luata in calcul	17,71	mp

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

$Cu =$	0,63	locuinta individuala parter;
	0,61	apartament bloc
	0,75	apartament in vila de lux P+1
	0,75	birouri in cladiri industriale
	0,90	hala industriala ; depozit

Chiriile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelor de vanzare si inchiriere aparute pe www.olx.ro; www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, [pulicatii.de](http://www.pulicatii.de) specialitate, s au preluat din contracte de inchiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.olx.ro	Garaj	zona Traian Lalescu		25	3,50
2	www.imobiliare.ro	Garaj	Centru		20	3,30
3	www.imobiliare.ro	Garaj	Micro IV		25	2,00

Chup = chiria unitara de oferta =	3,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzactie = max 1	Alegem t = 0,8	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1).	Alegem s = 1	
Chulb	2,4	EUR/mp.

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

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

$$Aul = \text{aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare}$$

$$Chulb = \text{chiria lunara unitara, bruta}$$

grad de ocupare	90%		
Venit anual brut	Vabp=	459	EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare
cb = rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.olx.ro	Garaj	zona Traian Lalescu	min	200
2	www.olx.ro	Garaj	Centru civic	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	www.imobiliare.ro	Garaj	Micro IV	min	2,00
4	www.olx.ro	Garaj	zona Traian Lalescu	max	3,50

Cb 1=	0,12	conf. valorii chiriei minime de	2,00	EUR/mp
Cb 2=	0,07	conf. valorii chiriei maxime de	3,50	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			3,00	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata $cb = 12\%$

Valoare de capitalizare	Vcap =	18.275	ROL	3.826	EUR
-------------------------	--------	--------	-----	-------	-----

NOTA: Valorile unitare de piata ale chiriilor nu contin TVA.



**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU ÎNCHEIARE**

Corte Punciali Nr. 4428 Rospa

For citation: **53:76**

2003
 2004
 2005

69 | Page

References

A. Partea I. Descrierea imobilului

TERMINAL individuals

Nr. CF vachh:7122 - Resita Romania

Nr. Crt	Nr. ordonator Nr. Inregistratie	Suprafata* (m ²)	Observatii / Referinta
A1	R301/0203	20	Pentru in avizata de 13.08 m.

ConstructPi

Crt	Nr. contractului	Adresa	Observații / Referințe
AL1	R201A2/12	Loc. Război, Jud. Caraș-Severin	Garni

B. Partea II, Proprietarii și acți

Inscrierii privitoare la drepturi de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
306 / 21.01/1993	
Sancțiune Civilă nr. 200, din 01/02/1993 emisa de judecătoria Rașea:	
B1 Intabularea, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Notarata	Al.
Intabularea, cu actualitate	
B1 STATUL ROMÂN	
3266 / 21.06/1998	
Contract de Vanzare-Cumparare nr. 7042, din 20/08/1995 emisa de -	
B2 Intabularea, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobândit prin	Al.1
Contractul, cu actualitate	
B1 ROMANIA ROMANIA ROMANIA	
34218 / 13.06/2008	
Certificat De Moștenitor nr. 217, din 11/06/2008 emisa de NP Naștru C:	
B3 Intabularea, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin	Al.1
Succesiune, cu actualitate	
B1 ROMANIA ROMANIA ROMANIA	

C. Pardon III, SARCINUS

Înscrisul privind deosebirea dintre dreptul de proprietate, dreptul de uzufruct, de uzufructuarius și de uzufructuarius	Referința
3268 / 22.06/1995 Certificat de înregistrare - Titlu de uzufructuarius emis de Căminul de bătrâni "Căminul de bătrâni" 1) ROMÂNESC EUGENIA ELVIRA CONTRATATĂ CU UN ALT BĂTRÂN DE 70 DE ANI	41
3269 / 15.08/2006 Certificat de înregistrare - Titlu de uzufructuarius emis de Căminul de bătrâni "Căminul de bătrâni" 1) ROMÂNESC EUGENIA ELVIRA CONTRATATĂ CU UN ALT BĂTRÂN DE 70 DE ANI	42

Carte Funciare Nr. 40945 Comuna/Dreg/Municipiu: Rădăuți

Anexo Nr. 1 La Parroquia

Nr cedezstral	Suprafata (mpj)	Observatii / Referinta
Topi A.201/v2.1	19	

* Suprafața este determinată în planul de proiecția stereeo 70.

DETALIY LINIARIZACIJE

Circumscripti peristria creant humida non ita fastigant.

Data referitoare la tarax

Sr. Crt.	Categoria Soluția	Item tehn.	Suprafața (mp)	Teria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Cuți constructii	DA	18	-	-	R.201/V11	Teren de constructii de = 18,07 mp

Data reference is in construction

Ord.	Număr	Destinație	Supraf. (mp)	Stare	Observații / Referințe
A3.1	CAD 11	construcții anexe	-	Cu acte	Sosele gârzi

Extrase din cartea funcțională generată prin sistemul informatic integrat al ANPCH care conține informații din cartea funcțională actuală în data generării. Valoarea valabilă până la data de expirare a termenului de valabilitate este 7 zile calendaristice din data 4/15/2007, corespunzător cu art. 3 din O.U.G. nr. 42/2005, exceptiv în modurile electronice, pentru acțiunile și procesele administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică în termen de 30 de zile calendaristice de la data generării documentului, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a emis/înregistrat acest document.

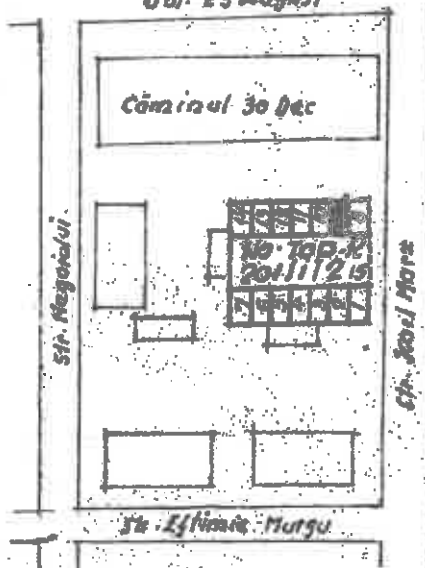
Verificarea corectitudinii informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.anpach.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în text. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora apariției:

2013-2014, **RĂDUTĂ IONELA**
Profesor

1. Plan de desmembrare intocmit de I.P.J.

Scara 1:1000
8 noi. 25 August



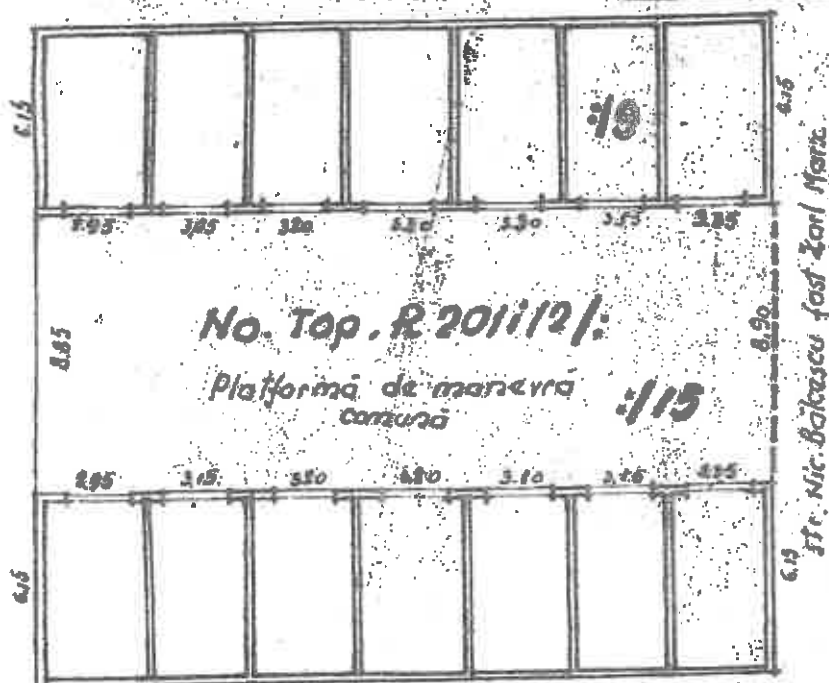
3. Situația actuală a im

No. crt.	No. of	Numărul topografic	Supraf. in mp	Localitatea	Fol. imob.
1	1	R2011/12	620	Reșita	Tan

4. Desmembrarea in boxe

No. crt.	No. of	No. Top	Supraf. in mp	Localitatea	Folosinta imobilitatii	Fol. imob.
1		R2011/12/1	2060	Reșita	Gara	
2		R2011/12/2	1937	Reșita	Gara	To
3		R2011/12/3	1867	Reșita	Gara	Lo
4		R2011/12/4	1968	Reșita	Gara	
5		R2011/12/5	1907	Reșita	Gara	Gr
6		R2011/12/6	1968	Reșita	Gara	Co
7		R2011/12/7	1814	Reșita	Gara	
8		R2011/12/8	2060	Reșita	Gara	Vo
9		R2011/12/9	1937	Reșita	Gara	Of
10		R2011/12/10	2029	Reșita	Gara	To
11		R2011/12/11	1907	Reșita	Gara	Al
12		R2011/12/12	1968	Reșita	Gara	
13		R2011/12/13	1876	Reșita	Gara	
14		R2011/12/14	1814	Reșita	Gara	
15		R2011/12/15	348,58	Reșita	Platforma	
Total			620,00			

2. Relevul garajelor Scara 1:200



5. Notă:

Planul de desmembrare din proiectul I.P.J. cu identificare cadastrală de 17667, Garaj-Jel și Lunca Bîrzoarei.

6. Legenda

Garajul propriu
Poarta din p.

conform
cu originalul
Judec
Reșita



12/202018

Vand garaj Resita - OLX.ro

Contul meu

[Inapoi](#) [Anunturi Resita](#) > [Imobiliare Resita](#) > [Alte proprietati Resita](#)
[Ultimul anunt](#) >

7 000 €

Resita, Judet Cara-Severin
Vand pe termen



Resita

Pe termen din 2017

Anunturile utilizatorului

Reportare

Vand garaj

Resita, Judet Cara-Severin Adaugat La 14-02, 9 decembrie 2019, Numer anunt 13127347

Promovarea anuntului

Actualizarea anuntului

Ofertă de

Proprietar

Alte categorii

Garaje

Vand garaj situat in Gornesti, suprafata 36 mp prezinta cu grupul. terenul nu este concesionat de la primarie, amajaj pt. ca sunt in stare buna.

[Inapoi](#)
[Ultimul anunt](#)

Vand pe termen

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți asigurăm accesul cu privire la toate informațiile noastre publice și alte informații disponibile în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru. În vederea asigurării încrederei, a transparenței și a securității utilizării și a datelor noastre, precum și în vederea utilizării noastre în scopuri.

Clică aici pentru a modifica politica de confidențialitate sau politica de utilizare a datelor.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-garaj-13127347.html>

12/202018

Vand Garaj Resita - OLX.ro

Contul meu

[Inapoi](#) [Anunturi Resita](#) > [Imobiliare Resita](#) > [Alte proprietati Resita](#)
[Ultimul anunt](#) >

6 600 €

Resita, Judet Cara-Severin
Vand pe termen



Sămi

Pe termen din aug 2017

Anunturile utilizatorului

Reportare

Vand Garaj

Resita, Judet Cara-Severin Adaugat de pe telefon La OLX, 16 decembrie 2019, Numer anunt 194176286

Promovarea anuntului

Actualizarea anuntului

Ofertă de

Proprietar

Alte categorii

Garaje

Vand garaj lungi LMFare clarent electric Acoperisul recent renovat Unu plus

Interpretat La 073754940

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți asigurăm accesul cu privire la toate informațiile noastre publice și alte informații disponibile în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru. În vederea asigurării încrederei, a transparenței și a securității utilizării și a datelor noastre, precum și în vederea utilizării noastre în scopuri.

Clică aici pentru a modifica politica de confidențialitate sau politica de utilizare a datelor.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-garaj-194176286.html>

1/8

12/202018

Resita Garaj, zona Lunca-Centr Resita - OLX.ro

[Inapoi](#) [Anunturi Resita](#) > [Imobiliare Resita](#) > [Apartamente - Garajuri de inchiriat Resita](#) > [1 camera Resita](#)
[Ultimul anunt](#) >

5 200 €

Resita, Judet Cara-Severin
Vand pe termen



Marta Simion

Pe termen din feb 2017

Anunturile utilizatorului

Reportare

Resita Garaj, zona Lunca-Centr

Resita, Judet Cara-Severin Adaugat La 17-02, 16 decembrie 2019, Numer anunt 19226920

Promovarea anuntului

Actualizarea anuntului

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți asigurăm accesul cu privire la toate informațiile noastre publice și alte informații disponibile în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru. În vederea asigurării încrederei, a transparenței și a securității utilizării și a datelor noastre, precum și în vederea utilizării noastre în scopuri.

Clică aici pentru a modifica politica de confidențialitate sau politica de utilizare a datelor.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-garaj-zona-lunca-centru-19226920.html>

1/8

19/02/2019

Închiriere Garaj Realta • OLX.ro

Căutare

Anunțuri

3,5 €/mp

70 €
Pe săptămână

Închiriere Garaj

Realta, Județ Caraș-Severin
Nivel anulat 1970-1977

Anunț publicat pe OLX.ro la 19/02/2019

Realta, Județ Caraș-Severin
Vedea pe OLX.ro

Profilul anunțului

Activitatea anunțului



Florin

Pe site din 02/2022

Căutăm de

Proprietar

Alte categorii

Garaj

Căutăm

1 camera

Pentru

Fără preferințe

Anunțul este disponibil

Garaj mare 20 mp în nr. 774 - strada telexelor -

Anunțul este disponibil

Anunțul este disponibil pe OLX.ro,
disponibil pentru vânzare, 100

< Înapoi

Anunțul este disponibil

Anunțul este disponibil pe OLX.ro, disponibil pentru vânzare, 100

Anunțul este disponibil pe OLX.ro, disponibil pentru vânzare, 100

<https://www.olx.ro/realta/închiriere-garaj-408670240702000>

Garaj de închiriat în Realta

Realta, zona Mică IV



Proprietate reală din pieșă

2 EUR / mp / lună

20 EUR / lună

Comision 0% de la închiriere

**DE ÎNCHIRIAT**
0724.070.200

Caracteristici

Suprafață totală disponibilă

20 mp

Suprafață totală construită

20 mp

Tip imobil:

Garaj

Denumirea imobil:

Garaj

Structura construcției:

Beton

Stare imobil:

recondiționat

Spații disponibile

Denumirea spațiului

Garaj

Suprafață disponibilă:

20 mp

Chirie / mp / lună:

2 EUR/mp (peste 20 EUR/lună) - site chelule, Comision 0% cumpărător

Specificații

Închiriere garaj care poate fi folosită și pentru depozitare. Un intrare metal

Anunțul este disponibil pe OLX.ro, disponibil pentru vânzare, 100

pub524
U)

+ _/aducere-anunțul



(imagina)



Specificatii

Suprafață totală

20,0 m

Descriere imobiliară

Vand garaj 7000 euro în Realta 100 euro luna

Vand detalii pe [www.olx.ro](https://www.olx.ro/realta/închiriere-garaj-408670240702000) (https://www.olx.ro/realta/închiriere-garaj-408670240702000) sau pe telefon (0724.070.200) sau pe WhatsApp (0724.070.200)

0724.070.200 Anunț telexelor

FA OFERTA

Vizualizare: 1062 (https://www.olx.ro/realta/închiriere-garaj-408670240702000)

Reportare

Anunț (Anunțuri-ulizator-7806647070888)

Vand toate anunțurile (Anunțuri-ulizator-7806647070888)

Anunțuri

Distribuire anunțul pe





RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip:	Boxa Garaj
Adresa:	Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 13, CP 320087
Suprafata teren:	18,14
Suprafata construita:	18,14
Suprafata desfasurata:	18,14
Numar nivele:	P
An PIF	1965

Luna si anul elaborarii:

17.12.2019

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:
Ing. Potocean Dorel

ANEAR 15514
EI;EBM;EPI;EIF



Datele, Informatiile si continutul prezentei rapoarte sunt 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

PREZENTARE DE SETINTA
GABRIEL DUMITRESCU
[Signature]



CONTRASENAREA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

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 3 Determinarea valorii de piata de comparatie pentru Imobil
- Anexa 4 Determinarea valorii de piata de capitalizare
- Anexa 5 Fotografii bunului evaluat
- Anexa 6 Extras de Carte Funciara
- Anexa 7 Fotografii bunului evaluat

1 Generalități:

1.1 Data evaluării:

Data evaluării se identifică cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv:
Cursul valutar la data 17.12.2019

1 EUR= 4.7769 LEI
1 USD= 4.2831 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrării:

Destinatarii prezentului raport de evaluare, este:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluării:

Nr crt	Scopul evaluării		Obiectul evaluării		Valori rezultate	
	vanzarea cumpararea		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)	
					EUR	LEI
A. Rezumatul evaluării actuale, la data de:			17.12.2019			
1	3.507	16.755 LEI	Boxa Gara boxa - garaj Adresa: Resita, Str. N.Balcescu, Gara 13: CP 320087	TRIFA HORIA	3.507	16.755
B. Istoria evaluării acelorasi bunuri						
1	Evaluare la data de:		Intocmita de		Nu se cunoaste	
1.1						

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluării:

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

Scopul evaluării: 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 hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție neperturbatoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinată în cadrul raportului prin utilizarea următoarelor metode:

metoda comparativă directă, construtor de întocmire, metoda capitalizării veniturilor.

4 Ipotezele și condițiile limitative, generale și specifice:

Raportul de evaluare este întocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitării acestuia.

Raportul de evaluare este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat de către client, în alte scopuri

decat cel pentru care a fost elaborat și nu poate fi dat publicității.

Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentațiile puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice,

precum și pe baza datelor culese în urma inspectiei la fata locului.

Evaluatorul nu a verificat în mod special, autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu s-au efectuat alte investigații privind

statutul juridic al bunurilor evaluate.

Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de alta natura, care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valoarea bunurilor, fata de opiniile și rezultatele prezentate în 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 evaluării de fata nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv

nu au fost expertizate cadrulul 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 reînnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobări necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate în 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 urbane.

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, 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 documentatilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

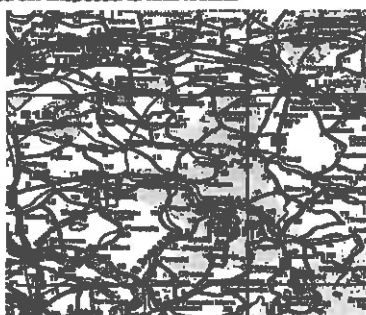
Bunul propus*	Boxa Gara
Suprafata desfasurata luata in calcul:	18,14 mp
Regim inaltime:	P
Terenul aferent proprietatii:	18,14 mp
Anul P.D.F.:	1985
Utilizare:	boxa - gara
Adresa*	Resita, Str. N. Balcescu, Gara 13; CP 320087
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 44825 Resita
Proprietar actual:	Statul Roman asupra terenului ; TRIFA HORIA asupra imobilului
CF / Numar cadastral:	CF 44825 Resita Top.R201/I/2/13; Cad.C1 Top.R201/I/2/13

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente
 CF 44825 Resita Top.R201/I/2/13; Cad.C1 Top.R201/I/2/13
 Plan de dezmembrare intocnit de IPJ

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 44825 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad., CF 44825 Resita Top.R201/I/2/13; Cad.C1 Top.R201/I/2/13
Relevu bunului imobil (planuri, desene):	DA

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

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 "Fotografiile bunului evaluat"

Prezentarea localitatii:

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona al carei specific este de imobile rezidentiale.
 Deseamenes in zona sunt situate si un liceu, o gradinita, in apropiere si alte spatii comerciale.
 Proprietatea imobiliara evaluata se afla in planul perpendicular fata de strada Nicolae Balcescu din care se intra printr-o platforma de manevra construita in grup de case construite.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul
 situatie utilizarii actuale:

- Dacia 1300

Date de piata si sursele lor:

- publicati 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 propriei zăci**

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

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii sunt prezentate in Anexa nr.1
 Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 2,
 Calculul valorii de comparatie este prezentat in Anexa 3
 Calculul valorii de capitalizare este prezentat in Anexa 4

Crib=	7.625	EUR
Crin=	3.507	EUR
Vpcost=	3.507	EUR
Vpc=	3.628	EUR
Vpcap=	3.526	EUR

Analizand valorile obtinute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de inlocuire, metoda comparatiilor de plata si metoda capitalizarii veniturilor observam ca valorile obtinute sunt sensibile apropiate. In opinia evaluatorului valoarea obtinuta prin metoda costurilor in acest caz este considerata ca valoare de plata intrucat reflecta atat plata cat si eventualele diferente calitative intre boxe-garaje.

Vpp=	3.507	EUR
Vpp=	16.755	RON

**8 Declaratia de conformitate:**

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul elaborator, membru titular ANEFAR nr. 15514, in data 15.08.2019.

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 ANEFAR, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de plata 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 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
	Proprietate de evaluat	C1	C2	C3
Pret oferta		7000		5200
Pret oferta corectat			6.000	5.000
Suprafata teren	18,14		18	20
Suprafata desfasurata	18,14		18	20
Suprafata construita	18,14		18	20
Regim de inaltime	P	P	P	P
POT	1.000	1.000	1.000	1.000
Supraf. teren cu acelasi POT ca a propri. de evaluat		0,00	0,00	0,00
Diferenta de teren		-18.00	-20.00	0.00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50	50	50	50
Corectie la acelasi POT		-900	-1.000	0
Valoare corectata		5.100	5.000	5.000
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	283	250	250
corectie oferta				
Tip de corectie				
Localizare	Resita str. Libertatii, bl.3	central	LMF	Lunca
Corectie		0	0	0
Dotare cu alte inst.				
Corectie	clima	sistem ventilatie	sistem ventilatie	sistem ventilatie
Corectie		0	0	0
Incalzire	0	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectie		0	0	0
Finisaje	Normal	Normal	Normal	Normal
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	1965	inaltime de 1990	inaltime de 1990	inaltime de 1990
Corectie		0	0	0
Alte facilitati	fara	fara	fara	fara
		0	0	0
		0	0	0
		0	0	0
		6	6	6
		0	0	0
	Valoare unitara comp.offerta	283	250	250
	Valoare comp.offerta	250 x	18.14	4.535
Tinand cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de oca.				
Vcomp=Vcomp. Oferta x t	Vpc=	EUR,	respectiv	LEI
	3.628			17.331

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertelor, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valoarea comparabilelor utilizate nu conțin TVA.



ANEXA 2

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu, "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" editat de IROVAL București.
S-a utilizat fișa nr.15 - Clădire tip servicii auto pag.121.

Suprafața desfășurată (Sd)= 18,14 mp
Curs utilizat la data evaluării = 4,7769 lei/mpAd

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

Infrastructură= 100,20 Euro/mp.
Suprastructură= 167,30 Euro/mp.
Finisaj interior și exterior= 279,20 Euro/mp.
Inst. electrice de iluminat = 53,50 Euro/mp.
Centră termică proprie= 0,00 Euro/mp.
Instalații ventilate= 0,00 Euro/mp.
Costul specific = 600,20 Euro/mp.

CORECTII: membrană hidroizolație

finisaj deficitar (fara falanta ceramice)

0 Euro/mp.

-100 Euro/mp.

Cost specific corectat= 500 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determina astfel:

$Crib = Csp \times Sd \times K1 \times K2$

Crib= 7,625 EUR

Calculul depreciilor totale (D)

$D = Gu + Df (1 - Gu) + De (1 - Gu)$

unde:

Gu= gradul de uzura fizica

Df = deprecierea functionala

De= deprecierea economica

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	boxa- gara
De	0%	Zona rezidentiala
Deprecierea totala (D) =	54%	

Costul de reconstrucție net se determina astfel:

$Crin = Crib \times (1 - Gu)$

Crin= 3,507 Eur



Anexa 4

Metoda capitalizării

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

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

Chup = chiria unitară lunară de plată fără TVA

Chirie ponderată

Au	16,33	mp
Ad	18,14	mp
Au inchirială	16,33	mp
Au luată în calcul	16,33	mp

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

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

Chirile pentru spații similare, au fost obținute ca urmare a ofertei de vânzare și închiriere aparute pe www.olx.ro; www.publ24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.run.ro, publicații de specialitate, s-au preluat din contracte de închiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu		25	3,50
2	www.imobiliare.ro	Gara	Centru		20	3,30
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV		25	2,00

Chup = chiria unitară de oferta =	3,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzacție = max 1	Alegem t = 0,8	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1)	Alegem s = 1,0	
Chulb	2,4	EUR/mp.

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

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

Aul = aria utilă totală Inchirială a proprietății imobiliare

Chulb = chiria lunară unitară, brută

grad de ocupare	90%
Venit anual brut	Vabp = 423 EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietății imobiliare

cb = rata de capitalizare, brută, pentru proprietăți, în procente

Determinarea ratei de capitalizare

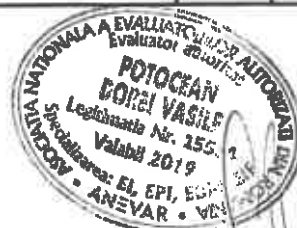
Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	min	200
2	www.olx.ro	Gara	Centru civic	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	www.imobiliare.ro	Gara	Micro IV	min	2,00
4	www.olx.ro	Gara	zona Traian Lalescu	max	3,50

Cb 1 =	0,12	conf. valorii chiriei minime de	2,00	EUR/mp
Cb 2 =	0,07	conf. valorii chiriei maxime de	3,50	EUR/mp
Chiria brută utilizată în calculul venitului anual brut este de			3,00	EUR/mp

Rata de capitalizare brută determinată cb = 12 %

Valoare de capitalizare	Vcap =	16.845	ROL	3.526
-------------------------	--------	--------	-----	-------

NOTA: Valoarea unitară de plată ale chiriilor nu conține TVA.





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 44825 Resița



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 10156 - Resița Romana

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top. R201/V2/13	19	Teren în suprafața de 18,76 mp.

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top. R201/V2/13	Loc. Resița, Jud. Caras-Severin	Gara

B. Partea II. Proprietari și acte

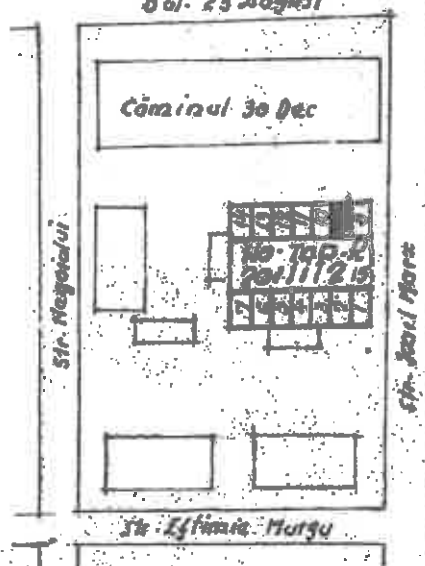
Înregistrări privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4884 / 23/09/1996 Sentința Civilă nr. 2418, din 22/05/1995 emisă de Judecătoria Resița (Dosar nr. 4872/1994); B1. Întăbuire, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota acțiunii 1/1 1) STATUL ROMÂN B2. Întăbuire, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota acțiunii 1/1 1) TRIPA HORIA	A1 A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înregistrări privind deasemenea dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
4884 / 23/09/1996 Sentința Civilă nr. 2418, din 22/05/1995 emisă de Judecătoria Resița; C1. Întăbuire, drept de POZOSINTA 1) TRIPA HORIA OBSERVAȚII: asupra 18,76 mp teren	A1

1. Plan de desmembrare intocmit de I.P.J.

Scara 1:1000
8 al. 23 August



3. Situația actuală a im

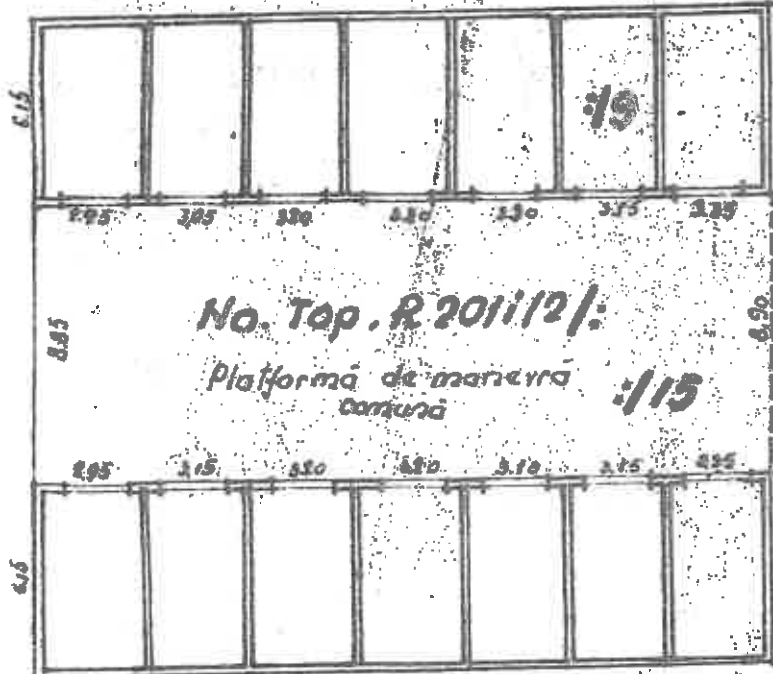
No. crt.	No. crt.	Numărul topografic	Supraf. în mp.	Localitatea	Foliar
1	1	R201/12	620	Rădăuți	Tan

4. Desmembrarea în boxe

No. crt.	No. crt.	No. Top.	Supraf. în mp.	Localitatea	Folosința imobilului	P. p.
1		R201/12/1	20,60	Rădăuți	Garaj	
2		R201/12/2	19,57	Rădăuți	Garaj	To
3		R201/12/3	18,07	Rădăuți	Garaj	Lo
4		R201/12/4	19,64	Rădăuți	Garaj	
5		R201/12/5	18,07	Rădăuți	Garaj	Gra
6		R201/12/6	19,64	Rădăuți	Garaj	Co
7		R201/12/7	18,14	Rădăuți	Garaj	
8		R201/12/8	20,60	Rădăuți	Garaj	Vo
9		R201/12/9	19,57	Rădăuți	Garaj	Oh
10		R201/12/10	20,29	Rădăuți	Garaj	To
11		R201/12/11	19,07	Rădăuți	Garaj	Al
12		R201/12/12	19,68	Rădăuți	Garaj	
13		R201/12/13	18,76	Rădăuți	Garaj	
14		R201/12/14	18,14	Rădăuți	Garaj	
15		R201/12/15	34,40	Rădăuți	Platforma	
Total			620,00			

2. Relevul garajelor

Scara 1:200



5. Notă:

Planul de desmembrare din proiectul I.P.J. cu identificare cadastrală de 178 CL, Garaj-Jel și Lunca Băneasa.

6. Legenda

Garajul propriu
Poarta din p.

compru
cu
originalul
Județul Iași
REGISTRUL





RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip: **Boxa Garaj**
Adresa: **Resita, Str. N. Balcescu, Garaj 14, CP 320087**
Suprafata teren: **18,14**
Suprafata construita: **18,14**
Suprafata desfasurata: **18,14**
Numar nivele: **1**
An PIF: **1965**

Luna si anul elaborarii:

17.12.2019

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:
Ing. Potocean Dorel

ANEVAR 15514
EI;EBM;EPI;EIF



Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt **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

PRESEMINTE DE SEMINTE
GABRIEL DUMITRU DURET

Confidential



CONTRASINURARE
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEZ BUCUR

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 3 Determinarea valorii de piata de comparatie pentru Imobil**
- Anexa 4 Determinarea valorii de piata de capitalizare**
- Anexa 5 Fotografii bunului evaluat**
- Anexa 6 Extras de Carte Funciara**
- Anexa 7 Fotografii bunului evaluat**

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 17.12.2019

1 EUR= 4.7769 LEI
1 USD= 4.2831 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
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			
	venirea cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:			17.12.2019					
1	3.507	EUR	Boxa Garaj	PRIMARIA RESITA	3.507	16.755		
	16.755	LEI	boxa - garaj Adresa: Resita, Str. N.Balcescu, Garaj 14: CP 320087	MICHAEL TIASMIN				
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:		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 hotărât 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 comparative directe, costurilor de înlocuire, metoda capitalizării veniturilor.

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 cladiri 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 reînnoi 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 saramura

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 proprietarii



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentațiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrări este:

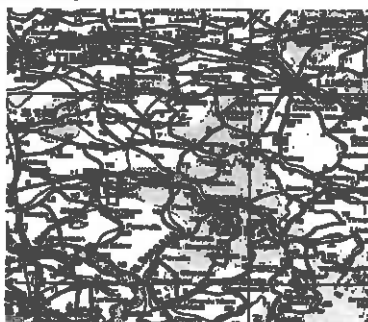
Bunul propus:	Boxa Gara
Suprafata desfasurata luata in calcul:	18,14 mp
Regim inaltime:	p
Terenul aferent proprietatii:	18,14 mp
Anul PIF:	1965
Utilizare:	boxa - gara
Adresa:	Resita, Str. N.Balcescu, Gara 14, CP 320067
Document de proprietate (dupa caz):	Extras de Carte funciara 34923 Resita
Proprietar actual:	Statul Roman asupra terenului ;CIARNAU-BARANT OCTAVIAN-LAURENTIU asupra imobilului
CF / Numar cadastral:	CF 34923 Resita Top.R201/I/1/2/14; Cad.C1 Top.R201/I/1/2/14

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente
CF 34923 Resita Top.R201/I/1/2/14; Cad.C1 Top.R201/I/1/2/14
Plan de dezmembrare Intocmit de IP3

Document de proprietate:	Extras de Carte funciara 34923 Resita
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad, CF 34923 Resita Top.R201/I/1/2/14; Cad.C1 Top.R201/I/1/2/14
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA

In urma verificarii documentelor, se mai 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 localitatii:

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona al carei specific este de imobile rezidentiale.
De asemenea in zona sunt situate si un liceu, o gradinita, in apropiere si alte spatii comerciale.
Proprietatea imobiliara evaluata se afla in planul perpendicular fata de strada Nicolae Balcescu din care se intra printr-o platforma de masovera.comune la un grup de case de locuit.
Prezentarea problemelor de mediu:
nu sunt cunoscute
situarea utilizarii actuale:
garaj - boxa
Date de plata si sursele lor:
publicitate de specialitate si adrese internet de specialitate
Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta datelor din actele si documentele puse la dispozitia de client (relevau, 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 propriei case

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

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii sunt prezentate in Anexa nr.1
 Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 2,
 Calculul valorii de comparatie este prezentat in Anexa 3
 Calculul valorii de capitalizare este prezentat in Anexa 4

Crib=	7.625	EUR
Crin=	3.507	EUR
Vpcost=	3.507	EUR
Vpc=	3.628	EUR
Vpcap=	3.526	EUR

Analizand valorile obtinute prin cele trei metode, respectiv metoda costului de inlocuire, metoda comparatiilor de piata si metoda capitalizarii veniturilor observam ca valorile obtinute sunt sensibile apropiate. In opinia evaluatorului valoarea obtinuta prin metoda costurilor in acest caz este considerata ca valoare de piata intrucat reflecta atat piata cat si eventualele diferente calitative intre boxe-garaje.

Vpp=	3.507	EUR
Vpp=	16.755	RON



8 Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul elaborator, membru titular ANEA nr. 15514, in data...

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 ANEA, 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 informațiilor 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 (Vpccost);

Proprietar :

Statul Român asupra terenului ; CIARNAU-BĂRANI OCTAVIAN-LAURENTIU asupra imobilului

Amplasamentul proprietății / Adresă :

Reșita, Str. N.Bolcescu, Garaj 14; CP 320087

Numărul cadastral:

CF 34923 Reșita Top.R201/4/1/2/14;

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

18,14 mp

Construcția:

Boxa Garaj

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 inspecție la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	Boxa Garaj	Boxa Garaj	
	- utilizare	-	boxa - garaj	boxa - garaj	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1965		
	- 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.	18,14		
	- arie desigurată (Ad)	m.p.	18,14		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență - infrastructura	-		fundații continue de beton	
	- suprastructura	-		beton armat	
	- consolidări realizate	-			
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		2,1 m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structurale, materiale s. a.)	-		planșee din beton armat	
	- planșeu peste ultimul etaj (structural, materiale s. a.)	-		planșeu din beton armat (tip terasă nescurărită)	
	- pereți exteriori	-		dicțari	
	- acoperiș	-		terasă	
	- învelitoare	-		table	table ondulate
	- uși și ferestre exterioare	-		metal cu geam simplu	
	- tamplărie interioară	-			fără
	- pereți despărțitori	-		nu este cazul	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), surse lor (tăvi, imoport, nivelul lor calitativ s. a.)	-			fără
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fără
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare bună	
	- ascensoare	-		NU	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-	Interiorul nu a putut fi vizitat; S-au considerat a fi finisaje medii.		
	• pentru pardoseli;	-			
	- spații birouri;	-			
	- spații depozitare	-			
	• pentru pereți;	-			
	- spații birouri;	-			
	- spații depozitare	-			
	• uși și ferestre interioare;	-			fără
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură				
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apă			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosa septică			nu	
4.	Amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, pistonițe betoane, parcuri)				
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime			6,15	
	• lățime			2,95	
	- suprafața terenului aferent		18,14		
	Alte facilități			fără	



ANEXA 2

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu, "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" editat de IROVAL București.

S-a utilizat fișa nr.16 - Clădire și service auto pag.121.

Suprafața desfășurată (Sd)= 18,14 mp
Curs utilizat la data evaluării = 4,7769 lei/mpAd

S-au preluat următoarele valori de înlocuire unitare pentru:

infrastructură=	100,20 Euro/mp.
suprastructură=	167,30 Euro/mp.
finisaj interior și exterior=	279,20 Euro/mp.
inst. electrice de iluminat =	53,50 Euro/mp.
centrală termică proprie=	0,00 Euro/mp.
instalații ventilație=	0,00 Euro/mp.
Costul specific =	600,20 Euro/mp.

CORECTII:

finisaje deficitare (fara falanta gresie)

-100 Euro/mp.

Cost specific corectat= 500 Euro/mp.

Costul de reconstrucție brut (Crib) se determina astfel:

$Crib = Csp \times Sd \times K1 \times K2$

Crib= **7.625** EUR

Calculul deprecierei totale (D)

$D = Gu + Df (1 - Gu) + De (1 - Gu)$

unde:

Gu= gradul de uzura fizica

Df = deprecierea functionala

De= deprecierea economica

Gu	54%	50 ani; tab. 7; mediu normal
Df	0%	boxa- gara
De	0%	Zona rezidentiala
Deprecierea totala (D) =	54%	

Costul de reconstrucție net se determina astfel:

$Crin = Crib \times (1 - Gu)$

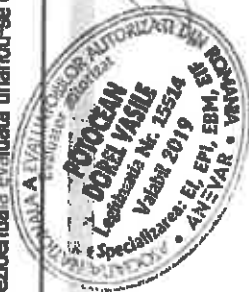
Crin= **3.507** Eur



ANEXA 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE				
	Proprietate de evaluat	C1	C2	C3
Pret oferta		7000	6000	5200
Pret oferta corectat				
Suprafata teren	18,14	6.000	6.000	5.000
Suprafata desfasurata	18,14	18	20	20
Suprafata construita	18,14	18	20	20
Regim de inaltime	P	P	P	P
POT	1.000	1.000	1.000	1.000
Supraf. teren cu acolas POT ca a propr. de evaluat		0.00	0.00	0.00
Diferenta de teren		-18.00	-20.00	0.00
Valoare unitara teren (EUR/mp)	50	50	50	50
Corectie la acolas POT		-900	-1.000	0
Valoare corectata		5.100	5.000	5.000
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	283	250	250
	corectie oferta			
Tip de corectie				
Localizare	Resita, str. Libertatii, bl.3	central	LMF	Lunca
Corectie		0	0	0
Dobare cu alte Inst,		sistem ventilatie	sistem ventilatie	sistem ventilatie
Corectie	clima	0	0	0
Incalzire		centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectii		0	0	0
finisaje		Normal	Normal	Normal
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	1965	inaltime de 1990	inaltime de 1990	inaltime de 1990
Corectie		0	0	0
Alte facilitati	fara	fara	fara	fara
		0	0	0
	Total corectii +	0	0	0
	Total corectii -	0	0	0
	Total corectii 0	6	6	6
	Total corectii + -	0	0	0
	Valoare unitara comp.offerta	283	250	250
	Valoare comp.offerta			
	Tinad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de oca.	250 x	18.14	4.535
	Vcomp=Vcomp. Oferta x t			0,8
	Vpc=	3.628	17.331	17.331
		EUR,	respectiv	LEI

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala la evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertei, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valorile comparabilelor utilizate nu contin TVA.



Anexa 4

Metoda capitalizării

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

$$Chuib = Chup \times t \times s$$

Chup = chirie unitară lunară de plată fără TVA

Chirie ponderată

Au	16,33	mp
Ad	18,14	mp
Au Inchiriată	16,33	mp
Aui luată în calcul	16,33	mp

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

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

Chiriile pentru spații similare, au fost obținute ca urmare a ofertei de vânzare și închiriere aparute pe www.obx.ro; www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.run.ro, publicații de specialitate, sau preluate din contracte de închiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.obx.ro	Garaj	zona Traian Lalescu		25	3,50
2	www.imobiliare.ro	Garaj	Centru		20	3,37
3	www.imobiliare.ro	Garaj	Micro IV		25	2,00

Chup = chirie unitară de ofertă =	3,0	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzacție = max 1	Alegem t = 0,8	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1)	Alegem s = 1	
Chuib	2,4	EUR/mp.

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

$$Vabp = Chuib \times 12 \times Aui \times G_0 / 100$$

Aui = aria utilă totală inchiriată a proprietății imobiliare

Chuib = chirie lunară unitară, brută

grad de ocupare		90%
Venit anual brut	Vabp=	423
		EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietății imobiliare

cb = rata de capitalizare, brută, pentru proprietăți, în procente

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.obx.ro	Garaj	zona Traian Lalescu	min	200
2	www.obx.ro	Garaj	Centru civic	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	www.imobiliare.ro	Garaj	Micro IV	min	2,00
4	www.obx.ro	Garaj	zona Traian Lalescu	max	3,50

Cb 1 =	0,12	conf. valori chiriei minime de	2,00	EUR/mp
Cb 2 =	0,07	conf. valori chiriei maxime de	3,50	EUR/mp
Chiria brută utilizată în calculul venitului anual brut este de				3,00 EUR/mp

Rata de capitalizare brută determinată cb = 12 %

Valoare de capitalizare	Vcap =	16.845	ROL	3.526	EUR
-------------------------	--------	--------	-----	-------	-----

NOTA: Valoarea unitară de plată ale chiriilor nu conține TVA.





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34923 Reșița

Nr. cartea: 62680
Zona: 28
Luna: 26
Anul: 2019
1000000713

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CP vechi: 6090/A Resița Română

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Tras. R 2014/03/14	18	Teran de 18,14 mp.

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	GAJ 1 Tras. R 2014/03/14	Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin	GARA

B. Partea II. Proprietari și acte

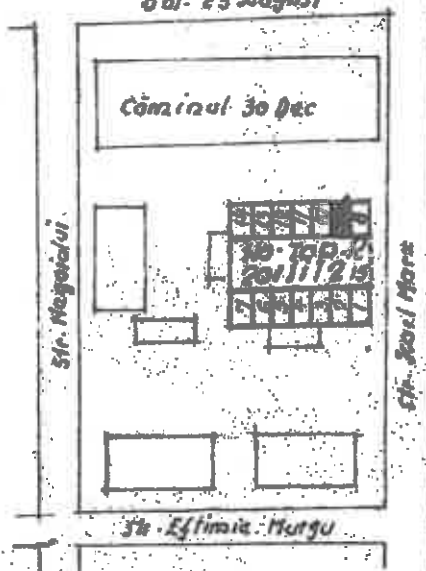
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1985 / 01/01/1974 Act nr. 0; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVATIE: (provenita din conversia CP 6090/A Resița Română) B2 Drept de administrare: CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIUL RESIȚA OBSERVATIE: (provenita din conversia CP 6090/A Resița Română)	A1 A1, A1.1 / B.5
19089 / 12/06/2013 Act Notarial nr. 2406, din 11/06/2013 emis de NEAMTU CORNELIA; B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) BRUMAR MIODRAG IASMIN, necesarilor	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind desmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
19059 / 12/06/2013 Act Notarial nr. 2406, din 11/06/2013 emis de NEAMTU CORNELIA; C2 Intabulare, drept de POLOSINTA 1) BRUMAR MIODRAG IASMIN, necesarilor OBSERVATIE: asupra teren de 15,60 mp	A1

1. Plan de desmembrare intocmit de I.P.J.

Scara 1:1000
8 al. 23 August



3. Situația actuală a im

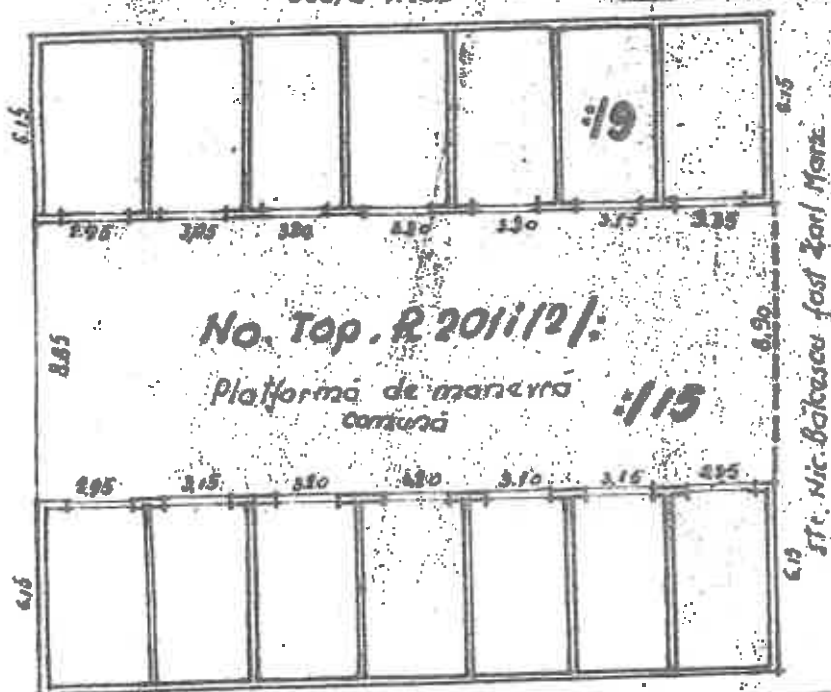
No. crt.	No. crt.	Numărul topograf.	Supraf. în mp.	Localitatea	Fol. im.
1	1	R 201/1/12	620	Rădăuți	Tan. 1/1

4. Desmembrarea în baze

No. crt.	No. crt.	No. Top.	Supraf. în mp.	Localitatea	Soluția imobilului	P. p.
1		R 201/12/1	22,60	Rădăuți	Garaj	
2		R 201/12/2	19,37	Rădăuți	Garaj	To
3		R 201/12/3	18,07	Rădăuți	Garaj	Lo
4		R 201/12/4	19,64	Rădăuți	Garaj	Gr.
5		R 201/12/5	19,09	Rădăuți	Garaj	Gr.
6		R 201/12/6	19,66	Rădăuți	Garaj	Co
7		R 201/12/7	18,14	Rădăuți	Garaj	
8		R 201/12/8	22,60	Rădăuți	Garaj	Vo
9		R 201/12/9	19,37	Rădăuți	Garaj	Ol
10		R 201/12/10	20,89	Rădăuți	Garaj	To
11		R 201/12/11	19,07	Rădăuți	Garaj	Al
12		R 201/12/12	19,68	Rădăuți	Garaj	
13		R 201/12/13	18,76	Rădăuți	Garaj	
14		R 201/12/14	18,14	Rădăuți	Garaj	
15		R 201/12/15	348,48	Rădăuți	Platforma	
Total			620,00			

2. Relevul garajelor

Scara 1:200



5. Notă:

Planul de desmembrare din proiectul I.P.J. com. identificare cadastrală de 1/10 CL Garaj-Jai și Lenta Birzavei.

6. Legenda

Garajul propriu
Poarta din p.

conform cu planul original
SUBEC
RE



Carul meu

< Inapoi Anunturi Realia > Imobiliare Realia > Alte proprietati Realia

Unelte pentru email



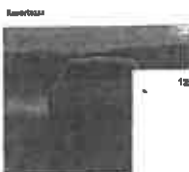
7 000 €

Realia, Județul Caraș-Severin
Vand parcare

Realia

Pe site din dec 2019

Anunturile utilizatorului



18202019

Vand Garaj Realia - OLX.ro

Carul meu

Unelte pentru email

Vand garaj

Realia, Județul Caraș-Severin Adaugat la 14 dec, 6 decembrie 2019, Numar anunt: 181937287

Promovata gratuit

Actualizata gratuit

Ofert de

Proprietar

Alte categorii

Garaje

Vand garaj situat in Govanesti, suprafata 18 mp, prevazut cu grupea, terenul nu este concretizat de la primărie, maza pe ea sunt in stăruitoare.

< Inapoi

Unelte pentru email

Vizualizat 225

Pentru utilizarea serviciilor noastre, îți solicităm acordul cu privire la faptul că folosim cookie-uri și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea protejării ta, Realia și OLX.ro dețin datele de identificare și a activității tale online și a activității tale online, precum și informații utilizate în scopuri de marketing.

Alegeți opțiunile dvs.

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește politica de confidențialitate a OLX

<https://www.olx.ro/afisare/anunt-garaj-181937287.html?afisare=1>

Garaj zona

Realia Garaj zona Lunca-Centrul Realia - OLX.ro

< Inapoi Anunturi Realia > Imobiliare Realia > Apartamente - Case pentru vanzare Realia > 1 camera Realia

Carul meu



5 200 €

Realia, Județul Caraș-Severin
Vand parcare

Realia

Pe site din feb 2017

Anunturile utilizatorului

Reportaza

Realia Garaj zona Lunca-Centrul

Realia, Județul Caraș-Severin Adaugat la 17 feb, 10 decembrie 2019, Numar anunt: 182340230

Promovata gratuit

Actualizata gratuit

Pentru utilizarea serviciilor noastre, îți solicităm acordul cu privire la faptul că folosim cookie-uri și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea protejării tale, Realia și OLX.ro dețin datele de identificare și a activității tale online și a activității tale online, precum și informații utilizate în scopuri de marketing.

Alegeți opțiunile dvs.

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește politica de confidențialitate a OLX

<https://www.olx.ro/afisare/anunt-garaj-zona-lunca-centru-182340230.html?afisare=1>

1/3

6 600 €

Realia, Județul Caraș-Severin
Vand parcare

Realia

Pe site din aug 2017

Anunturile utilizatorului

Reportaza



Vand Garaj

Realia, Județul Caraș-Severin
Numar anunt: 181478236

Adaugat de pe telefon La OLX, 18 decembrie 2019.

Promovata gratuit

Actualizata gratuit

Ofert de

Proprietar

Alte categorii

Garaje

Vand garaj langa Ursul LIMEA curent electric Acoperisul recent renovat, nu ploua
Inauntrul 073754140

Pentru utilizarea serviciilor noastre, îți solicităm acordul cu privire la faptul că folosim cookie-uri și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea protejării tale, Realia și OLX.ro dețin datele de identificare și a activității tale online și a activității tale online, precum și informații utilizate în scopuri de marketing.

Alegeți opțiunile dvs.

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește politica de confidențialitate a OLX

<https://www.olx.ro/afisare/anunt-garaj-181478236.html?afisare=1>

1/3

