

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**Nr. 468 din 24.04.2023**

***Privind concesionarea fără licitație publică a imobilului  
cu „altă destinație” înscris în CF nr. 402489***

**Primarul Comunei Bogda,**

Având în vedere :

- ♣ referatul de aprobare al primarului Comunei Bogda, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 469/24.04.2023;
- ♣ raportul de specialitate al Compartimentului Impozite și Taxe înregistrat sub nr. 470/24.04.2023;
- ♣ Cererea nr. 325/20.03.2023 a d-lui Dr. David Alin-Cătălin, reprezentant al Cabinetului Medical Veterinar Dr. David Alin S.R.L., prin care solicită concesionarea spațiului din loc. Charlottenburg nr. 20, având „altă destinație”, înscris în CF nr. 402489 ;
- ♣ că a fost îndeplinită procedura reglementată de prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- ♣ prevederile art. 27 alin. (3), alin. (4) și alin. (5) din Legea nr. 160/1998 pentru organizarea și exercitarea profesiei de medic veterinar, cu modificările și completările ulterioare;
- ♣ avizul favorabil al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Bogda;

În temeiul art. 108 lit. b), art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a) și alin. (7) lit. s), art. 284 și art. 297 lit. b), art. 139 alin. (1), coroborate cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**PROPUN SĂ:**

**Art. 1** Se probe concesionarea fără licitație publică a spațiului cu „altă destinație”, situat în loc. Charlottenburg nr. 20, înscris în înscris în CF nr. 402489 Charlottenburg, în suprafață de 41,45 mp, către Cabinet Medical Veterinar Dr. David Alin S.R.L., CIF 40693070, reprezentat prin Dr. David Alin-Cătălin, înregistrat în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale Veterinare sub nr. de identificare J35/1139/25.02.2019.

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BOGDA  
Str. Principală Nr. 9  
Tel: 0256231230 Fax: 0256234325  
C.U.I. 5313327  
[primariabogda@yahoo.com](mailto:primariabogda@yahoo.com) [comuna.bogda@gmail.com](mailto:comuna.bogda@gmail.com)

**Art. 2** Spațiul menționat mai sus face parte din domeniul public al Comunei Bogda.

**Art. 3** Redevența lunară, plătită de concesionar este de 26 euro/lună, în primii 4 ani la cursul BNR din data plății.

**Art. 4** Durata concesiunii spațiului mai sus menționat este de 4 ani.

**Art. 5** Se împuternicește primarul Comunei Bogda să semneze contractul de concesiune conform Anexei alăturate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 6** Prezenta Hotărâre se comunică:

Instituției Prefectului – Județul Timiș

Domnului Primar al comunei Bogda și Serviciului de specialitate al primarului

Domnului David Alin Cătălin

Un exemplar ramane în arhiva Consiliului Local Bogda

Cetățenilor prin afisare și publicare pe site-ul <http://www.primariabogda.ro/>.

avizează,

INIȚIATOR  
PRIMAR  
Iovănuț Iasmin Ciprian



SECRETAR GENERAL al comunei Bogda  
Cons. Jr. MATEI ROXANA – MARIANA



# RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICA EXTRAJUDICIARĂ

Având următorul obiectiv:

“Să se stabilească suma redevenței, pentru concesiunea a două camere, în suprafață de 41,45 mp, din clădirea situată în localitatea Charlottenburg, nr. 20, jud. Timis, înscris în cartea funciară nr. 402489 -C1 – localitatea Bogda, care va fi amenajat ca și cabinet medical, iar durata contractului va fi de 4 ani”

**Client: COMUNA BOGDA**

**Utilizator desemnat: COMUNA BOGDA**

**Expert tehnic judiciar – EPI, EBE**

Ec. GORON VASILE



- APRILIE 2023 -



- **CUPRINS** -

<b>I. <u>PARTEA INTRODUCATIVĂ</u></b> .....	<b>3</b>
1.1. INTRODUCERE .....	3
1.2. CLIENT ȘI UTILIZATOR DESEMNAȚ .....	3
1.3. OBIECTIVUL RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ .....	3
1.4. DESFĂȘURAREA EXPERTIZEI .....	3
<b>II. <u>DESFĂȘURAREA EXPERTIZEI</u></b> .....	<b>4</b>
2.1. IDENTIFICAREA IMOBILULUI .....	4
2.2. DESFĂȘURAREA EXPERTIZEI .....	4
2.3. LOCALIZAREA ȘI DESCRIEREA ZONEI .....	5
2.4. TIPUL VALORII ESTIMATE.....	6
2.5. DATA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ.....	6
2.6. MONEDA ÎN CARE ESTE EXPRIMATĂ VALOAREA.....	6
2.7. SURSELE INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	6
2.8. STANDARDELE DE EVALUARE AVUTE ÎN VEDERE LA ELABORAREA EXPERTIZEI:.....	7
2.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE .....	7
2.10. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE .....	8
2.11. SPAȚII COMERCIALE SITUATE ÎN LOCALITĂȚI SECUNDARE .....	9
2.12. ANALIZA OFERTEI.....	9
2.13. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	11
<b>III. <u>CONCLUZII – RĂSPUNS LA OBIECTIVUL EXPERTIZEI</u></b> .....	<b>17</b>
<b>IV. <u>ANEXE</u></b> .....	<b>18</b>
4.1. ANEXA NR. 1 – EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ.....	19
4.2. ANEXA NR. 2 – SCHİȚA SPAȚIULUI .....	22
4.3. ANEXA NR. 3 – EXTRASE PRIVIND PREȚURILE PENTRU SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETĂȚII .....	23
4.4. ANEXA NR. 4 – FOTOGRAFII .....	28



## I. PARTEA INTRODUCIVĂ

### 1.1. Introducere

Subsemnatul ec. Goron Vasile, expert tehnic judiciar în specialitatea « Evaluarea proprietății imobiliare » și « Evaluări bunuri mobile economie », având legitimația nr. 26118072014-67071410331306214, eliberată de Ministerul Justiției, aflat în evidența Biroului Local de Expertiză Timis și evaluator autorizat, membru ANEVAR, cu legitimația 12948, vă aduc la cunoștința următoarele :

### 1.2. Client și utilizator desemnat

Client: COMUNA BOGDA

Utilizator desemnat: COMUNA BOGDA

### 1.3. Obiectivul raportului de expertiză

Obiectivul raportului de expertiză tehnică extrajudiciară conform contractului de prestări servicii este :

“Să se stabilească suma redevenței, pentru concesiunea a două camere, în suprafață de 41,45 mp, din clădirea situată în localitatea Charlotenburg, nr. 20, jud. Timis, înscris în cartea funciară nr. 402489 -C1 – localitatea Bogda, care va fi amenajat ca și cabinet medical, iar durata contractului va fi de 4 ani”

### 1.4. Desfășurarea expertizei

În data de 14.04.2023, s-a inspectat clădirea în care se află cele două încăperi, iar după întocmirea fișei de inspecție am efectuat evaluarea imobilului pentru stabilirea redevenței, pentru un contract de concesiune încheiat pentru o perioadă de 4 ani.

La data efectuării inspecției am primit de la Comuna Bogda:

1. Extras de carte funciară
2. Schița proprietății

## **II. DESFĂȘURAREA EXPERTIZEI**

### **2.1. Identificarea imobilului**

Imobilul este situat în Loc. Charlottenburg, Nr. 20, Jud. Timis

**Dobândirea:** prin LEGE

Cartea Funciară în care este înscris imobilul în care se află cele două camere este: nr. 402489 – C1

<b>Loc. Charlottenburg, Nr. 20, Adresă: Comuna Bogda, jud. Timiș, C.P.:307070</b>	
Camera 1	26,25 m <sup>2</sup>
Camera 2	15,20 m <sup>2</sup>
<b>Arie utilă</b>	<b>41,45 m<sup>2</sup></b>

Aria utila a fost comunicat de UAT - Bogda

### **2.2. Desfasurarea expertizei**

În urma inspecției imobilului în care se afă cele două camere am întomit următoarea fișă de inspecție:

<p><b>A. DESCRIEREA EXTERIOARĂ A CLĂDIRII:</b>  <b>INFRASTRUCTURĂ:</b>  <b>Fundație:</b> piatra  <b>Subsol sau demisol:</b> nu are  <b>SUPRASTRUCTURĂ:</b>  <b>Structura de rezistență a clădirii:</b> caramida si chirpici  <b>Închideri:</b> caramida si chirpici  <b>Acoperiș și sistem de scurgere:</b> șarpantă cu învelitoare din țiglă  <b>Fațade și izolații:</b> tencuiala de exterior aflată în stare de degradare  <b>Tâmpărie exterioară:</b> lemn cu zabrele  <b>Ușa exterioară:</b> lemn  <b>Coșuri de fum și guri de aerisire:</b> nu are gură de aerisire sau coșuri de fum  <b>Elemente speciale:</b> nu sunt</p>
<p><b>B. DESCRIEREA INTERIORULUI CLĂDIRII:</b>  <b>Pereți interiori:</b> caramida si chirpici  <b>Tâmplărie interioară:</b> lemn  <b>Finisaje :</b> tencuiala pe baza de ciment si vopsea pe baza de humă  <b>Pardoseli:</b> șapă de beton  <b>Elemente speciale și/sau diverse:</b> nu sunt</p>
<p><b>C. DESCRIEREA ECHIPAMENTELOR ȘI INSTALAȚIILOR:</b>  <b>Instalație electrică:</b> branșament de joasă tensiune la rețeaua electrică din zonă  <b>Instalații speciale:</b> -  <b>Instalație de aer condiționat și ventilație:</b> -  <b>Sistem de încălzire:</b> -  <b>Instalații sanitare:</b> -</p>

### 2.3. Localizarea și descrierea zonei

Charlottenburg (denumire oficială germană Charlottenburg, Charlotenburg, fostă oficială română Șarlota, s-a mai numit și Barița) este un sat în comuna Bogda din județul Timiș, Banat, România. Satul a fost întemeiat cu 32 de familii (171 persoane) imigrate din Baden-Württemberg, Alsacia-Lorena și zona germanofonă a Trentinului (până în 1918 în Austro-Ungaria ca și Banatul, de atunci încolo în regiunea Trentino-Tirolul de Sud din Italia).

Existența lor se datorează în principal contelui Karl-Ignaz von Clary und Aldringen, numit în 1769 președinte al administrației Banatului. Construcția a fost coordonată de *Karl-Samuel Neumann Edler von Buchholt*, funcționar la oficiul sării din Lipova. Satul a fost construit în plan circular, cu diametrul interior de 210 m.<sup>[2]</sup>

În anul 1718, după Pacea de la Pojarevăț, Banatul a devenit, după 164 de ani de dominație turcească, un domeniu al coroanei din Viena. Ca urmare, în această regiune au fost colonizați catolici preponderent germani, în trei perioade numite "convoaiele șvabilor". Charlottenburg a fost construit ca toate satele comunei Bogda (germ. Neuhof) în anul 1771 în timpul celui de-al doilea val de colonizare (1763-1772). Originea denumirii nu este certă dar poate fi în relație cu Frederica-Charlotta (n. 1731), a doua soție (din 1748) a contelui Franz-Karl von Clary (1675 - 1751).<sup>[3]</sup>

Despre acest ansamblu, *Johann Caspar Steube* scria în 5 martie 1779 în a treia scrisoare a sa din Timișoara:

"... acest sat este singurul sub formă circulară (chorographie). În mijlocul satului se găsește o fântână acoperită cu apă foarte bună. În jurul fântânii se găsește o plantație de duzi, în spatele căreia se găsesc casele, acestea având în curte grajduri și șure. Apoi urmează grădina unde se găsește plantată vița de vie. Nici o casă nu este nici cu un deget mai înaltă ca cealaltă, și nici cu un picior mai distanțată una față de cealaltă, având un stil simetric desăvârșit; la fel și cele patru intrări în sat - sunt la aceeași distanță una față de alta".

Localizarea casei de cultură, construcție în care se află cele două camere:





#### **2.4. Tipul valorii estimate**

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care exprimă, în fapt, o calitate a bunului. În prezentul raport de expertiză s-a urmărit o estimare a chiriei de piață a obiectivelor așa cum este definită conform Standardelor de Evaluare – SEV 104 – Tipuri ale valorii pct. 40:

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

#### **2.5. Data raportului de expertiză**

Raportul de expertiză a fost redactat la data de 21.04.2023. Proprietatea imobilă a fost inspectată la data de: 14.04.2023.

Data expertizei este 14.04.2023.

#### **2.6. Moneda în care este exprimată valoarea**

Opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data de 14.04.2023, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,9432 lei. Valoarea exprimată ca opinie reprezintă sumă ce urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.).

#### **2.7. Sursele informațiilor utilizate**

Pentru realizarea expertizei, pe lângă dosarul cauzei, au fost consultate informațiile primite de la client, precum și următoarele publicații de specialitate:

- Extrasul de Carte Funciară;
- Standarde de evaluare 2022;
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu, ANEVAR 2006;
- Pagini de web
- "Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - procentual și valoric" – Martie 2023

Valorile de închiriere ale comparabilelor, au fost preluate din următoarele surse:

##### **Oferte vânzari apartamente**

- **COMPARABILA 1:** [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)
- **COMPARABILA 2:** [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)
- **COMPARABILA 3:** [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)
- **COMPARABILA 4:** [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)
- **COMPARABILA 5:** [www.storia.ro](http://www.storia.ro)



## **2.8. Standardele de evaluare avute în vedere la elaborarea expertizei:**

Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2022:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

## **2.9. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative**

### **2.10.1 Ipoteze semnificative:**

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către părțile implicate în proces și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Expertul tehnic judiciar nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Expertul tehnic judiciar nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Expertul tehnic judiciar a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că experții imobiliari nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea experților.

Experții tehnici judiciari nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

### **2.10.2 Ipoteze speciale semnificative**

Principalele ipoteze speciale semnificative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele: Nu sunt

## **2.10. Analiza pieței imobiliare specifice**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; compărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.



- Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

### **2.11. Spații comerciale situate în localități secundare**

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din terenuri intravilane și case, terenuri arabile și apartamente, piața a cărei **limită geografică** este localitatea Charlottenburg, comuna Bogda, județul Timiș

Incadrarea în piața: proprietăților rezidențiale

Aria pieței – locală;

Clienții ipotețici ai proprietății sunt în special persoane juridice.

Calitatea activelor – bună.

Proprietăți complementare – accesul utilizatorilor la proprietăți complementare constă în rețelele de energie electrică și apă.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietarilor evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute. Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor

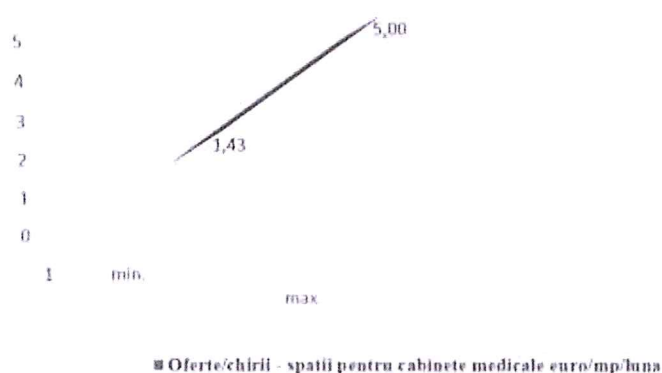
### **2.12. Analiza ofertei**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru închiriere la diferite prețuri, pe o altă piață, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente la fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Ofertele de închiriere de proprietăți tip spații comerciale, situate în apropierea comunie Bogda, în funcție de dotări și finisaje la data de 14.04.2023 este:

Nr. Crt.	Localizare	Tip spațiu	Suprafața utilă	Preț/mp	Valoare - Euro-	An PIF	Finisaje	Componente non imobiliare	Telefon	Sursă de informare
1	Localitatea Periam, județul Timiș	Spațiu pentru cabinete medicale	190 mp	2,89 €	550 €	1977	Medii	Nu sunt	0732999994	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/da-inchiria/locatii-comerciale/birou/anunt/spatiu-da-birou-comercial-da-inchiria-earian/5a23e2a387470b50f0122b1603h.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/da-inchiria/locatii-comerciale/birou/anunt/spatiu-da-birou-comercial-da-inchiria-earian/5a23e2a387470b50f0122b1603h.html</a>
2	Localitatea Fibiș, județul Timiș	Vestiare și birouri	280 mp	2,86 €	800 €	2007	Medii	Nu sunt	0786076735	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/da-inchiria/locatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-avantajas-spațiu-pentru-diverse-activitati-868h1d81h47f620q0f3h700f2.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/da-inchiria/locatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-avantajas-spațiu-pentru-diverse-activitati-868h1d81h47f620q0f3h700f2.html</a>
3	Localitatea Calacea, județul Timiș	Spațiu comercial magazin alimentar	136 mp	4,78 €	650 €	2010	Medii	Nu sunt	0762244060	<a href="https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spaii-comerciale-timiș/calacea/spatiu-comercial-de-inchiria-XH1F1405H?lista=1250662&amp;harta=1&amp;pagina=1&amp;simod=3796639893">https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spaii-comerciale-timiș/calacea/spatiu-comercial-de-inchiria-XH1F1405H?lista=1250662&amp;harta=1&amp;pagina=1&amp;simod=3796639893</a>
4	Localitatea Făget, județul Timiș	Spațiu cabinet medical	40 mp	5,00 €	200 €	1950	Medii	Nu sunt	0723284776	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/da-inchiria/locatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spațiu-pentru-cabinet-sau-comercial-in-fractiune-centrala/q243274630h72e4e1eb0f6538d6d64.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/da-inchiria/locatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spațiu-pentru-cabinet-sau-comercial-in-fractiune-centrala/q243274630h72e4e1eb0f6538d6d64.html</a>
5	Localitatea Săgu, județul Arad	Spațiu comercial cu depozit	350 mp	1,43 €	500 €	1920	Inferioare	Nu sunt	0744577787	<a href="https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-350-mp-cu-magazin-spati-dispozitara-il-teren-la-sagu-HDuGEM.html">https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-350-mp-cu-magazin-spati-dispozitara-il-teren-la-sagu-HDuGEM.html</a>

### Analiza de piață



Echilibrul pietei poate fi sintetizat in urmtorii indicatori:

Indicator	U.M.	spatii pentru cabinete medicale	
		min.	max.
Oferte/chirii - spatii pentru cabinete medicale	euro/mp/luna	1,43	5,00
Tipul pieței		piata vanzatorului	
Tendința pieței		stabilizare	



## **2.13. Evaluarea proprietăți imobiliare**

### **2.14.1 Cea mai bună utilizare**

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr-una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a terenului liber s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona proprietatii evaluate si proximitatea acestora, precum si in zone cu atractivitate similara. In cadrul analizei de piata, au fost observate terenurile construite si terenurile libere din zona. Zona este preponderent agricolă. Avand in vedere locatia proprietatii, precum si vecinatatile sale, utilizarile probabile in mod rezonabil sunt cele rezidențiale.

Utilizarea curenta – clădire unifamilială - se presupune a fi cea mai buna utilizare deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si sub piata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea rezidențială

- fizic posibila: în cazul utilizarii rezidențială.
- fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista doar case cu utilizare rezidențială. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia celei mai bune utilizari este **utilizarea comercială**

Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale.

### **2.14.2 Abordarea prin piață**

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare sau ofertare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile toale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

**Etapele parcurse în abordarea prin piață directe sunt:**

- Cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- Verificarea veridicității datelor;
- Alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a pretului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (ajustări);
- Analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

**Evaluarea proprietății – stabilirea cuantumului redevenței:****Date de piață:**

Nr. Crt.	Elemente de comparație	Proprietate imobiliară subiect	Proprietăți imobiliare comparabile		
			1	2	3
1	Componente non-imobiliare	Nu are	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
2	Tipul tranzacției		Ofertă	Ofertă	Ofertă
3	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
4	Condiția de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață
5	Condiția de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
7	Condiții de piață	Aprilie 2023	Aprilie 2023	Aprilie 2023	Aprilie 2023
8	Localizare	Loc. Charlottenburg, Nr. 20, Comuna Bogda, jud. Timiș, C.P.:307070	Localitatea Periam, județul Timiș	Localitatea Fâget, județul Timiș	Localitatea Calacea, județul Timiș
9	Anul construcției	Aproximativ 1900	1977	2007	2010
10	Tip spațiu	Camin cultural	Spațiu pentru cabinete medicale	Vestiare și birouri	Spațiu comercial magazin alimentar
11	Suprafață închirială - mp	41	190	280	136
12	Finisaje	Necesită renovare	Mediu	Mediu	Mediu
13	Caracteristici economice	Nu are	Nu are	Nu are	Nu are
14	Utilizare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
<b>Preț total (€)</b>			<b>2,89</b>	<b>2,86</b>	<b>4,78</b>

Curs de schimb la 14.04.2023

1 Euro = 4,9432 lei

**Grila de comparație este următoarea :**

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de ofertă ( €/mp )		2,89	2,86	4,78
<i>Componente non-imobiliare</i>		Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare ( €/mp )		0	0	0
<b>Chirie/mp ( €/mp )</b>		<b>2,89</b>	<b>2,86</b>	<b>4,78</b>
<i>Tipul tranzacției</i>		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare (%) pentru negociere	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (€) pentru negociere		0	0	0
<b>Preț ajustat ( €/mp )</b>		<b>2,75</b>	<b>2,71</b>	<b>4,54</b>
<b>Ajustări specifice tranzacției</b>				
<i>Drept de proprietate transmis</i>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare ( €/mp )		0	0	0
<b>Preț ajustat ( €/mp )</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
<i>Condiții de finanțare</i>	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare ( €/mp )		0	0	0
<b>Preț ajustat ( €/mp )</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
<i>Condiții de vânzare</i>	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare ( €/mp )		0	0	0
<b>Preț ajustat ( €/mp )</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
<i>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</i>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare ( €/mp )		0	0	0
<b>Preț ajustat ( €/mp )</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
<i>Condiții de piață</i>	Aprilie 2023	Aprilie 2023	Aprilie 2023	Aprilie 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare ( €/mp )		0	0	0
<b>Preț ajustat ( €/mp )</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>



Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Loc. Charlottenburg, Nr. 20, Comuna Bogda, jud. Timiș, C.P.:307070	Localitatea Periam, judetul Timis	Localitatea Făget, judetul Timis	Localitatea Calacea, judetul Timis
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare ( €/mp )		0,00	0,00	0,00
Caracteristici fizice				
Anul construcției	Aproximativ 1900	1977	2007	2010
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare ( €/mp )		0	0	0
Tip spațiu	Camin cultural	Spațiu pentru cabinete medicale	Vestiare și birouri	Spațiu comercial magazin alimentar
Ajustare (%)		0%	0	-25%
Ajustare ( €/mp )		0	0	-1
Suprafață închirială - mp	41	190	280	136
Ajustare (%)		25%	25%	10%
Ajustare ( €/mp )		0,69	0,68	0,45
Finisaje	Medii spre superioare	Medii	Medii	Medii
Ajustare (%)		36,4%	36,8%	22,0%
Ajustare ( €/mp )		1	1	1
Caracteristici economice	Nu este cazul	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare ( €/mp )		0	0	0
Utilizare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare ( €/mp )		0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (€)		1,7	1,7	0,3
Preț ajustat ( €/mp )		4,4	4,4	4,9
Ajustare totală netă absolută ( € )		2	2	0
Ajustare totală netă procentuală (%)		61%	62%	7%
Ajustare totală brută absolută ( € )		2	2	3
Ajustare totală brută procentuală (%)		61%	62%	57%
Numărul ajustări		2	2	3
Chirie propusă pentru spațiu amenajat - rotunjit		4,44 €/mp/lună	1 Euro: 4,9432 lei	
		180 €/lună		
*s-a ales comparabila 1, pentru care s-a efecutat cea mai mică ajustare brută				
Costuri cu amenajarea		9.264 €		
Repartizarea cheltuielilor cu amenajarea pe durata contractului de concesiune - 4 ani		154 €/lună		
Chiria lunară la stadiul actual - pentru cun contract de concesiune:		26 €/lună		
		130 lei/lună		

### Estimarea cheltuielilor cu amenajarea cabinetului medical:

Calcul conform "Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - procentual și valoric" - martie 2023 Fișa 53 (asim.) - Locuință construită din lemn, în mediu rural, cu zidărie din chirpici, racordată la electricitate, fără alte facilități, planșeu din lemn, învelitoare din tablă zincată

1. ADRESA: Loc. Charlottenburg, Nr. 20, Comuna Bogda, jud. Timiș, C.P.:307070

2. DATE DE REFERINȚA:

- suprafața utilă (mp) Au 41,45 mp

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCȚIE

Nr. Crt.	Denumirea lucrării	UM	TOTAL LUCRĂRI DE EXECUTAT			LUCRARI EXECUTATE		LUCRARI RAMASE		
			Cost lucrare (Lei/mpAu)	Pondere în total cost	Cost lucrare total, fara TVA	%	lei	%	lei	euro
1	Pardoseli din beton simplu	mp	53,83	3,45%	1.875,00	0%	0,00	100%	1.875,00	379,31
2	Pardoseli rezistente la uzură (F.: 64)	mp	345,94	22,18%	12.049,76	0%	0,00	100%	12.049,76	2.437,64
3	Tencuilei și gleturi interior (F.: 64)	mp	243,45	15,61%	8.479,83	50%	4.239,92	50%	4.239,92	857,73
4	Vopsitorii lavabile (F.: 64)	mp	522,42	33,50%	18.196,90	0%	0,00	100%	18.196,90	3.681,20
5	Tencuilei exterioare	mp	246,14	15,78%	8.573,53	50%	4.286,77	50%	4.286,77	867,20
6	Cabluri, conductori, tevi electrice	mp	34,55	2,22%	1.203,44	0%	0,00	100%	1.203,44	243,45
7	Aparate electrice	lei	90,11	5,78%	3.138,71	0%	0,00	100%	3.138,71	634,95
8	Corpuri de iluminat	lei	23,03	1,48%	802,18	0%	0,00	100%	802,18	162,28
TOTAL				100%	54.319		8.527		45.793 lei	9.264 €

\* curs euro la data evaluării = 4,9432



**Explicație ajustări:**

<b>Explicația ajustărilor:</b>	
<b>Componente non- imobiliare</b>	Nu s-au aplicat ajustări, la comparabilele utilizate neidentificându-se componente non - imobiliare
<b>Tipul tranzacției</b>	Tipul tranzacției nu este considerat un element de comparație, ci o transformare a valorii de ofertare, în preț de vânzare, prin negociere. Ajustare pentru tipul tranzacției a fost estimată în urma discuțiilor cu proprietarii și agențiile imobiliare și reprezintă diferența procentuală între prețul cu care au avut loc închirieri și prețul oferit pentru aceleași proprietăți. Pentru închirierea de spații comerciale, gradul de negociere, este în jur de 5%
<b>Drept de proprietate transmis</b>	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât la proprietatea imobiliară subiect cât și la proprietățile comparabile dreptul de proprietate transmis este considerat deplin.
<b>Condiții de finanțare</b>	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât proprietatea imobiliară subiect cât și proprietățile comparabile au aceleași condiții de finanțare și anume capitalul propriu.
<b>Condiții de vânzare</b>	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât la proprietatea imobiliară subiect cât și la proprietățile comparabile nu s-au identificat motivații speciale pentru tranzacționarea proprietății, deci au aceleași condiții de vânzare, respectiv independent.
<b>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</b>	Nu s-au aplicat ajustări deoarece la proprietățile comparabile nu s-au identificat cheltuieli necesare imediat după cumpărare.
<b>Condiții de piață</b>	Nu s-au aplicat ajustări deoarece prețurile de ofertă a proprietăților comparabilele, sunt valabile la data evaluării
<b>Localizare</b>	Nu s-au aplicat ajustări, neidentificându-se diferențe de preț pentru spații comerciale închiriate în localitățile Perriam, Făget și Călacea și localitatea în care este situat spațiul comercial subiect respectiv Charlottenburg
<b>Anul construcției</b>	Nu s-au aplicat ajustări, neidentificându-se diferențe de preț pentru închirierea de spații comerciale funcționale situate în contrucții edificate în anii diferiți.
<b>Tip spațiu</b>	S-a aplicat o ajustare negativă de -25%, la comparabila 3 care este un spațiu amenajat ca și magazin, iar spațiul subiect este evaluat în ipoteza ca va fi amenajat ca și cabinet medical
<b>Finisaje</b>	S-a aplicat o ajustare pozitivă de 1 Euro/mp suprafața închiriată, deoarece spațiul subiect a fost evaluat în ipoteza ca este ipoteza ca va fi amenajat, iar comparabilele au amenajări de calitate medie. Au fost estimate costurile cu amenajarea spațiului comercial, iar recuperarea acestora a fost estimată ca va fi recuperată pe durata contractului de concesiune
<b>Caracteristici economice</b>	Nu s-au aplicat ajustări, neidentificându-se caracteristici economice la coparabilele folosite pentru stabilirea valorii de piață a proprietății subiect.
<b>Utilizare</b>	Nu s-au aplicat ajustări deoarece toate comparabilele la fel ca și proprietatea subiect au utilizarea comercială

În concluzie, cuantumul redevenței, rezultat prin abordarea prin piața este:

<b>CHIRIA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII</b>	<b>26 Euro respectiv 130 lei</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9432 LEI, la data de 14.04.2023

### 2.14.3 Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin **metoda capitalizării directe**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, aceasta satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății. În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului lunar reproductibil (câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea multiplicatorului chiriei brute (MCB).

Capitalizarea directă este o metoda utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

<b>VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT</b>	<b>NU S-A APLICAT</b>
---	-----------------------

Având în vedere tipul proprietatii și scopul evaluării, evaluatorul nu a aplicat această abordare nefiind relevantă și adecvată.

### 2.14.4 Abordarea prin cost

Estimarea valorii proprietatii prin această se bazează pe comparația dintre costul de construire a unei clădiri similare cu cea de evaluat ținând cont de toate deprecierea ce influențează valoarea. Metoda pleacă de la recunoașterea cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața imobiliară a relației dintre valoare și cost.

Principiul fundamental al acesteia este cel al *substituirii* conform căruia nici un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul achiziționării imediate a unui teren cu clădiri și construcții cu utilitate și atractivitate similare.

În vederea elaborării evaluării prin această metodă, a fost necesară parcurgerea succesivă a următoarelor etape:

- examinarea cu atenție pe teren a construcției și stabilirea principalelor caracteristici constructive;
- stabilirea datei de construcție și intrarea în exploatare;
- încadrarea construcției într-unul din categoriile de construcții din catalog;
- determinarea valorilor unitare de reconstrucție;
- calculul valorii totale de reconstrucție prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii;
- aprecierea gradului de depreciere cumulat;
- estimarea valorii rămase prin scăderea din valoarea de reconstrucție a pierderii de valoare datorată deprecierei.

Având în vedere tipul proprietatii și scopul evaluării, evaluatorul nu a aplicat această abordare nefiind relevantă și adecvată

### III. CONCLUZII – RĂSPUNS LA OBIECTIVUL EXPERTIZEI

**Obiectiv :** “Să se stabilească suma redevenței, pentru concesiunea a două camere, în suprafață de 41,45 mp, din clădirea situată în localitatea Charlotenburg, nr. 20, jud. Timis, înscris în cartea funciară nr. 402489 -C1 – localitatea Bogda, care va fi amenajat ca și cabinet medical, iar durata contractului va fi de 4 ani”

**Răspuns la obiectiv:**

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raportul de expertiză tehnică extrajudiciară și a opiniei expertului, cunatumul redevenței pentru spațiul comercial, amenajat ca și cabinet medical este:

<b>CHIRIA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII</b>	<b>26 Euro respectiv 130 lei</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9432 LEI, la data de 14.04.2023

**Expert tehnic judiciar – EPI, EBE**

Ec. GORON VASILE



## **IV. ANEXE**



4.1. Anexa nr. 1 – Extras de carte funciară

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

**CARTE FUNCİARĂ NR. 402489**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 402489 Bogda

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Charlottenburg, Nr. 20, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402489	1.409	Construcția C1 înscrisă în CF 402489-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscriri pivoitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>119679 / 02/06/2016</b>		
Act Administrativ nr. HCL 17, din 21/03/2016 emis de CL Bogda (Referat admitere nr 107250/17.05.2016);		
B1	Se înființează cartea funciara 402489 a imobilului cu numărul cadastral 402489/Bogda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 400055 înscris în cartea funciara 250 Sârloța (identificator electronic 400055).	A1
Act Administrativ nr. HCL 28, din 27/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL BOGDA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) <b>COMUNA BOGDA</b> , CIF:5313327, domeniul privat OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 400055/Bogda, înscrisă prin încheierea nr. 93643 din 25/04/2016; poziție transcrisă din CF 400055/Bogda, înscrisă prin încheierea nr. 93643 din 25/04/2016;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) <b>CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BOGDA</b> OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 400055/Bogda, înscrisă prin încheierea nr. 93643 din 25/04/2016;		
Act Administrativ nr. HCL 17, din 21/03/2016 emis de CL Bogda (Referat admitere nr 107250/17.05.2016);		
B4	S-a recepționat documentația cadastrală de apartamentare a construcției	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

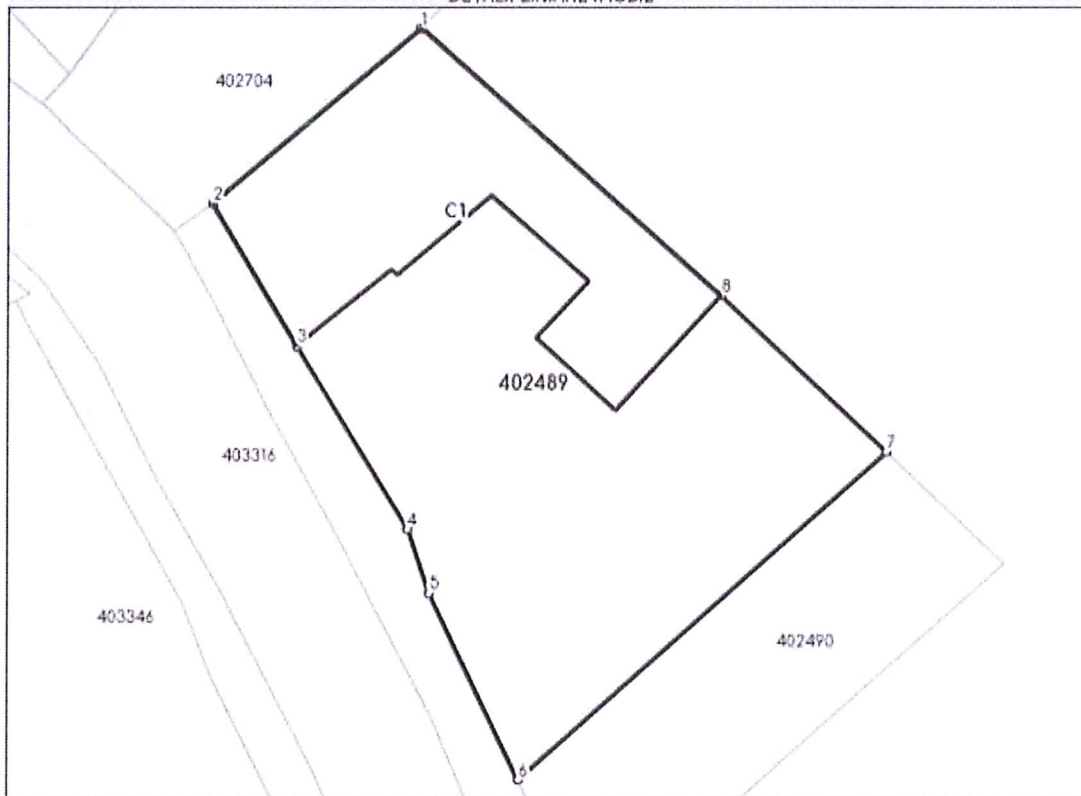
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402489	1.409	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.409	-	-	-	CURTI CONSTRUCTII

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.956
2	3	12.765
3	4	16.482
4	5	5.164
5	6	15.869
6	7	37.993

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	17.55
8	1	31.039

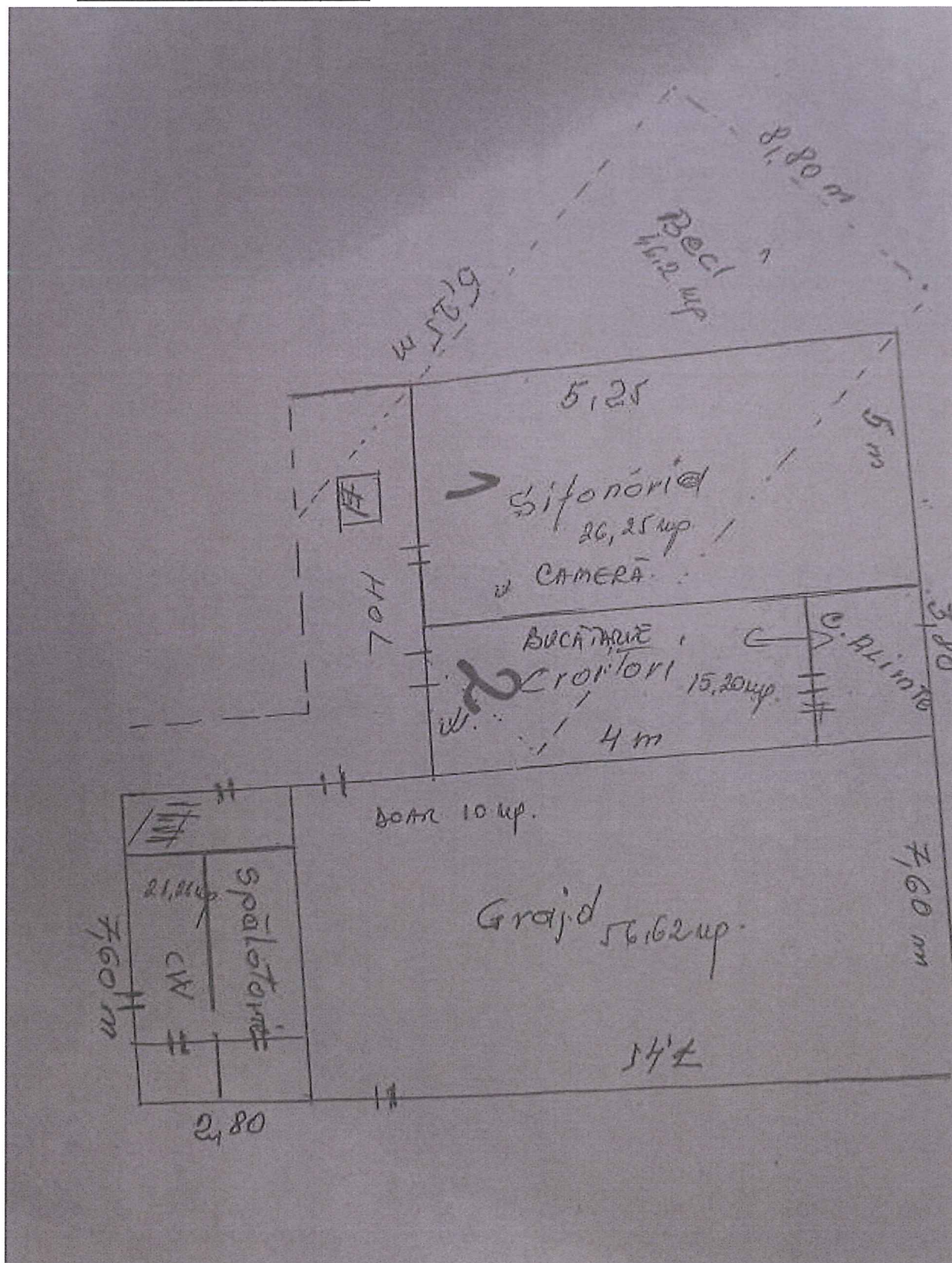
\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul  
civil



4.2. Anexa nr. 2 – Schița spațiului



### 4.3. Anexa nr. 3 – Extrase privind preturile pentru segmentul de piata al proprietății Comparabila nr. 1

publi24.ro

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile

Contul meu

Adaugă anunț

Publicat în Anunțuri imobiliare - De inchiriat - Spații de inchiriat - Birouri

Spațiu de birouri/comercial de inchiriat- PERIAM

550 EUR

0732999994

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este vădăbă?

Adaugă faimă ?

Trimit

Te ajutam

Virușkri: 296

Reportează

Claudiu Nitu

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

romimo.ro

1 / 15

Specificatii

Suprafata utila	190,0 m <sup>2</sup>	Suprafata construita	228,0 m <sup>2</sup>
Numar camere	8	Anul constructiei	1977
Numar niveluri	1	Locuri parcare	0
Suprafata birouri	160 m <sup>2</sup>		

Descriere

Proprietate imobiliara propusa spre inchiriere amplasata central in localitatea Periam situata la 45 km de Timisoara, cu destinatie birouri, cabinete medicale, comercial

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0732999994

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/spatiu-de-birouri-comercial-de-inchiriat-periam/i5g52e2d3iff7470d60f501226i1662h.html>



**Comparabila nr. 2**

The screenshot shows a real estate listing on the website **publi24.ro**. The listing is for a commercial space for rent, titled "Inchiriez avantajos spatiu pentru diverse activitati." (Renting advantageous space for various activities). The price is listed as "800 EUR negociabil" (800 EUR negotiable). The location is "Târnăveni, Județul Iași". The listing includes a main image of the building and a gallery of four smaller images. The "Specificatii" (Specifications) section indicates a surface area of "200.0 m²". The "Descriere" (Description) states: "Spatiu de inchiriat pe strada în loc. f. bun, jrd. Târnăveni, Strada Principala. Imobilul include Ventile si filtru si este conceput pentru activitate de depozitare etc.1. Pretul este de 800.000 lei si include de asemenea si suprafața ocupată." (Space for rent on the street in a good location, Târnăveni, Main Street. The property includes vents and a filter and is designed for storage activity etc.1. The price is 800,000 lei and also includes the occupied surface area.) The listing is by user "Vula Dan" and includes a phone number "0786076735". There are social media sharing options and a "Distribuie anunțul pe" (Share the ad on) section with icons for Facebook, Instagram, and WhatsApp. A dark banner at the bottom right of the listing area says "Să dormi cu ceapă în șosete" (Sleep with onion in socks).

**Oerta este valabila, cladire a fost construita in 2007, este amenajata în interior si se poate amenaja ca si cabinete medicale**

**<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-avantajos-spatiu-pentru-diverse-activitati/86dh1dh61h4i7fd620g0fh3ih7f00if2.html>**



## Comparabila nr. 3

Spatiu de inchiriat in Calacea

4,78 €/mp/zi  
**650,08 € / lună**

Calacea · Securitate



0762 244 060  
 0769 581 424

EE TM  
 EUGENIE ESTATES

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunt / Raspunde la anunt

### Specificații

Ediție: 14/11/2021

Actualizat în: 5/03/2021

Tipul obiectului	Bloc de apartamente	Suprafata totala disponibila	136 mp
		Suprafata totala proprietate	136 mp
		Regimul juridic	P+1E+M
		Nr. etajuri parcare	6
		An constructie	2010

### Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

#### ALTE DETALII

Comparabilă mobilată Eugenie Estates vă prezintă ope inchiriere un spatiu comercial pentru magazin alimentar plus un spatiu amenajat pentru bucatarie.  
 Spatiul este utilat cu receptor pe gaz, masatori, forator, sita industrială, prăjitoare.  
 Spatiul destinat pentru magazinare o suprafață de 43 mp - la cotele mari mult.

#### ALTE DETALII PREȚ

Comision standard

### Subspații

Suprafata comerciala	136 mp
Coste 1 mp / luna	4,78 EUR/mp (total 650,08 EUR/lună), Comision standard
Disponibil	imediat
Etaaj	Parter

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/timis/calacea/spatiu-comercial-de-inchiriat-X41F1405H?lista=12506629&hartă=1&pagina=lista&imoidviz=3796639893>


The screenshot shows a real estate listing on the website **publi24.ro**. The main title is "Inchiriez spatiu pentru birou, cabinet sau comercial in Faget zona centrala" with a price of "200 EUR negociabil". The listing includes a photograph of a white, single-story building with a tiled roof and a small porch. To the right of the photo is a sidebar with a phone number "0723284776" and a button "Trimite". Below the photo, the "Specificatii" section lists "Suprafata utila" as "40.0 m<sup>2</sup>". The "Descriere" section contains text about the property's location and features. At the bottom of the listing, there is another phone number "0723284776" and a button "Anunturi recomandate".


**Prin telefon s-a comunicat ca oferta este valabila, casa este amenajata si este construita in aprox. 1950**

**<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spatiu-pentru-birou-cabinet-sau-comercial-in-faget-zona-centrala/gi243674630h72e4e16h0f8i536d6d64.html>**

**Comparabila nr. 5**

[← Înapoi la listă](#)
[Spatiu Comercial de inchiriat](#)
[Arad](#)
[Sagu \(comuna\)](#)
[Sagu](#)
[Spatiu comercial 350 mp cu magazin, spatii depozitare si teren la Sagu](#)





**Spatiu comercial 350 mp cu magazin, spatii depozitare si teren la Sagu**

Arad (judet), Sagu, Arad (judet), Sagu, Arad (judet)

**500 €**  
1 €/m<sup>2</sup>  
*Propune un preț*

**Prezentare generală**

Suprafața utilă	<b>350 m<sup>2</sup></b>	Suprafața construită	<b>400 m<sup>2</sup></b>
Tip proprietate	Ceas informații	Suprafața teren (m <sup>2</sup> )	<b>1.440 m<sup>2</sup></b>
Stare	Ceas informații	Tip vânzător	<b>agenție</b>
Numar locuri de parcare	<b>10</b>	Anul construcției	<b>1920</b>
Vizionare la distanță	Ceas informații	Oprirea	Ceas informații

**Descriere**


Va oferim pentru inchiriere in zona centrală a localității Sagu, la 10 km de Arad, spatiu comercial format din magazin în suprafață de aproximativ 30 mp., spațiu de depozitare pe două nivele + mansardă, în suprafață totală de peste 300 mp și o porțiune din curtea cu suprafață de peste 1000 mp. în funcție de cerințele celor interesați.  
Clădirea principală a funcționat ca și mizeră de țenețe până în urmă cu 10-15 ani iar de la oprirea activității a servit ca și spațiu pentru depozitare. În clădirea anexă a funcționat până nu demult un magazin alimentar.  
Proprietatea necesită lucrări de renovare și amenajare.  
Pentru detalii suplimentare vă rog să mă contactați telefonic.

**Francisc Ervin Racz**  
Agenție  
0744 577 787

Trimiteti mesajul

Salvați anunțul

Raporteați



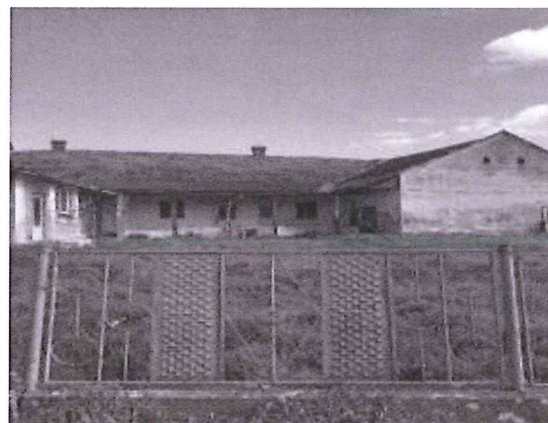
**Găsește locuința ideală și asigură-ți confortul**  
Alege E.ON Cool cu Ariston și participă la tombola cu premii!

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-350-mp-cu-magazin-spatii-depozitare-si-teren-la-sagu-IDuQ9M.html>



4.4. Anexa nr. 4 – Fotografii

Clădirea în care se află spațiul



Interiorul clădirii

