

privind aprobarea cumpărării a 5 imobile – construcții (spații comerciale), identificate în CF nr. 32276-C1-U17 Reșița, nr. cad. 32276-C1-U17, CF nr. 32276-C1-U21 Reșița, nr. cad. 32276-C1-U21, CF nr. 32276-C1-U22 Reșița, nr. cad. 32276-C1-U22, CF nr. 32276-C1-U23 Reșița, nr. cad. 32276-C1-U23, CF nr. 32276-C1-U24, nr. cad. 32276-C1-U24, situate administrativ în municipiul Reșița, bld. A.I. Cuza, nr. 20 (Bl. Fetelor), proprietatea privată a S.C. VÖLKER EXIM S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.07.2020 ;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 45866/18.07.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 45867/18.07.2020, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Luând în considerare extrasele: CF nr. 32276-C1-U17 Reșița, nr. cad. 32276-C1-U17, CF nr. 32276-C1-U21 Reșița, nr. cad. 32276-C1-U21, CF nr. 32276-C1-U22 Reșița, nr. cad. 32276-C1-U22, CF nr. 32276-C1-U23 Reșița, nr. cad. 32276-C1-U23, CF nr. 32276-C1-U24, nr. cad. 32276-C1-U24;

Ținând cont de Rapoartele de evaluare: nr. 60/06.07.2020, 61/06.07.2020, 62/06.07.2020, 63/06.07.2020, 64/06.07.2020 întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Ținând cont de Adresa nr. 43.678/09.07.2020 emisă de Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, prin care se comunică proprietarului acestor 5 spații comerciale, valoarea de piață și se solicită acordul de principiu în vederea vânzării acestora către municipiul Reșița;

Luând în considerare acordul expres al domnului Peter Völker, în calitate de administrator al S.C. VÖLKER EXIM S.R.L., comunicat prin adresa înregistrată sub nr. 45.865/18.07.2020, în vederea vânzării către municipiul Reșița a 5 imobile – spații comerciale, pe care le deține în proprietate privată, și declarația nr. 46.619/22.07.2020 privind eliberarea spațiilor comerciale în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare;

Ținând seama de HCL nr. 228/2020 privind aprobarea Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul "Dezvoltarea unui spațiu de desfășurare a activităților sociale, comunitare și culturale – obiectiv Reabilitarea clădirii Blocul Fetelor. Municipiul Reșița, județul Caraș-Severin";

Luând în considerare prevederile HCL nr. 49/2020 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al consiliului local al Municipiului Reșița pe anul 2020

Ținând cont de prevederile Legii 82/1991, Legea contabilității;

Potrivit art.5 alin.1 lit.a și art. 20 alin.1 lit.b din Legea nr.273/2006 privind finantele publice locale, republicata cu modificările și completările ulterioare ;

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

H O T A R A S T E :

Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Rapoartele de evaluare: nr. 60/06.07.2020, 61/06.07.2020, 62/06.07.2020, 63/06.07.2020, 64/06.07.2020 întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, ce devin documente oficiale și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul aurotizat Potocean Dorel Vasile, răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în aceste rapoarte de evaluare;

Art. 2 – (1) Se aproba cumpărarea imobilelor: construcții(spații comerciale) situate administrativ în municipiul Reșița, bld. A.I. Cuza, nr. 20 (Bl. Fetelor), proprietatea privată a S.C. VÖLKER EXIM S.R.L., identificate în: CF nr. 32276-C1-U17 Reșița, nr. cad. 32276-C1-U17, CF nr. 32276-C1-U21 Reșița, nr. cad. 32276-C1-U21, CF nr. 32276-C1-U22 Reșița, nr. cad. 32276-C1-U22, CF nr. 32276-C1-U23 Reșița, nr. cad. 32276-C1-U23, CF nr. 32276-C1-U24, nr. cad. 32276-C1-U24, la prețul **total de 50.000 euro**, la care se adaugă TVA, conform Rapoartelor de evaluare: nr. 60/06.07.2020, 61/06.07.2020, 62/06.07.2020, 63/06.07.2020, 64/06.07.2020 întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

(2) Prețul de cumpărare va fi achitat în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale.

Art. 3 - Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare-cumpărare;

Art. 4 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Direcția Buget, Finanțe- Contabilitate, Resurse Umane;

Art. 5 - Prezenta hotărâre intra în vigoare la data comunicării;

Art. 6 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița ;
- Prefectului și Institutiei Prefectului – Județul Caraș-Severin ;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe- Contabilitate, Resurse Umane;
- Direcției Urbanism;
- S.C. VÖLKER EXIM S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gabriel Dumitru DURUȚ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Lucian Corneli BUCUR





RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT –SPATIU COMERCIAL

PARTER DE BLOC- APARTAMENTUL 1

VALOAREA DE PIATA

Nr. Raport evaluare	60/06/07.2020		
---------------------	---------------	--	--

1. EVALUATOR	Ing. Potocean Dorel Vasile
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Resita ▪ Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. ▪ Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro
2. CLIENT	Persoană juridica: PRIMARIA RESITA
Adresa	▪ Orașul: Resita jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, nr.1A.
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 1 camere, situat la parter, în bloc cu P+2 nivele, Data constructiei - 1956
Proprietar	Statul Roman conform extras CF
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. A.I.Cuza, Bl.20, ap.1



4. DECLARAREA VALORII**VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ
PRIN METODA COMPARATIILOR
DIRECTE****10.000 EURO
ECHIVALENT 48.365 LEI****VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.**

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	06.07.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,8365 LEI 06.07.2020
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către Ing.Potocean Dorel la data de 06.07.2020
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 32276-C1-U17 Resita : Proprietar : Statul Roman, dobandit prin construire , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafata înregistrată în documentație: ▪ Spatiu comercial-Sc = 25,41 mp., din folosinta comuna revine cota de 13,56 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect satisfacator, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Ingrjit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Bd. A.I.Cuza. ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri în zonă se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere, magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da



UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare redusă
AMBIENT	- Linistit - Trafic auto normal
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta centrala cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	1956
DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc locuite P+2 ETAJE - Regim de înălțime – P+4 - Anul construirii – 1956 - Suprafața Sc = 25,41 mp, - Cartea construcției – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; planșee din beton armat ; inchideri si compartimentari din beton b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație + tabla c) Aspect exterior: fără degradări ale finisajelor . d) Aspect interior: satisfactor e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generală a blocului este corespunzătoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 25,41 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: usi lemn si PVC, usa PVC la intrare
FINISAJE	- Finisaje exterioare :acceptabile, - Pardoselii: gresie - In grupul sanitar gresie, peretii faianta - Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare PVC, - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare buna; - Curenți slabi (cablu TV, interfon) - Sistem de alarma.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Instalații centrala termica pe gaz.



INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orasului - Instalații și dotări bine întreținute.;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	Piața locuitorilor rezidențiale și a spațiilor comerciale la parter de bloc.
NATURA ZONEI	- Zonă rezidențială de apartamente. - Din punct de vedere edilitar: în stagnare - Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 300 Euro/ mp - Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 2 euro/mp / lună - Maxim: 6 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piața este în echilibru - Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari și cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 – Implementare (IVS 102); - SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); Aplicații ale evaluării - SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementari	Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.



13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	10.000 EURO ECHIVALEN 48.365 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costurilor

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	NU
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.4. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat pentru anexa (chirie)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	9.884 EURO ECHIVALEN 47.803 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, 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



14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are 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 evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau alte categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, vânzare sau alte



mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI (RON), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: site www.imobiliare.ro și www.olx.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.imobiliare.ro și www.olx.ro

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul solicitat, 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.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.



3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	10.000 EURO ECHIVALENT 48.365 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIILOR DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing. Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

- | | |
|---------------------|--|
| ANEXA nr. 1: | Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor directe |
| ANEXA Nr. 2: | Grila de capitalizare |
| ANEXA Nr. 3: | Amplasament |
| ANEXA Nr.4: | Fotografii |
| ANEXA Nr.5: | Comparabile |
| ANEXA Nr.6: | Extrase de Carte Funciara |

ANEXA 1

Abordarea prin piata / Grila datelor de piata
Analiza pe perechi de date

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	18.000 €	51.400 €	42.300 €
Numar camere apartament:	1	1	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	24,41	35,00	138,00	61,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		514 €	372 €	693 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	0,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-3.600	0	-8.460
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditiile de finantare / conditiile de vanzare / chelt. necesare dupa cump.	depline	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Conditii de piata	26.06.2020	26.06.2020	26.06.2020	26.06.2020
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Resita A.I.Cuza	Micro 4	Lunca	AL Tineretului
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-10,00%	0,00%	-10,00%
Ajustare (Eur)		-1440	0	-3384
Caracteristici fizice:				
Suprafata construita apt. (mp)	24,41	35	138	61
Ajustare pentru suprafata		0,70	0,18	0,40
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-11,43%	-82,31%	-59,98%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-1.646	-42.308	-20.298
Nivel	1/P+2E	etaj P	etaj P/P+4E	etaj P/P+9E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1986	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0



Finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	500
Balcoane, terase	da	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	nu e cazul	estetica	nu e cazul	nu e cazul
Alte ajustari (%)		-10,00%	0,00%	-2,00%
Alte ajustari (Eur)		-1440	0	-677
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-4526	-42308	-23859
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.092	9.981
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.092	9.981
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.092	9.981
Ajustare neta		-4.526	-42.308	-23.859
Ajustare neta %		-25,14%	-82,31%	-56,40%
Ajustare bruta		4.526	42.308	24.859
Ajustare bruta %		25,14%	82,31%	58,77%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUA (Eur)	9.981 €			
rotunjit	10.000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 06.07.2020	4,8365			
VALOARE PROPUA (Lei)	48.365 lei			
			410	eur/mp



Anexa 2**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	21,18	mp
Ad	21,18	mp
Au Inchiriala	21,18	mp
Au luata in calcul	21,18	mp

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

$Cu =$	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 ofertei de vanzare si inchiriere ale Prefecturii Caras Severin, www.imobiliare.ro, publicatii de specialitate, sau s-au preluat din contracte de inchiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Preț chiria EUR /mp
1	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		100	3,50
2	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		49	3,38
3	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		23	3,85

$Chup = \text{chiria unitara de oferta} =$	3,5	EUR/mp.
$t = \text{coeficient mediu de tranzactie} = \text{max } 1$	Alegem $t =$ 2	
$s = \text{coeficient de similitudine } (0,7 - 1)$	Alegem $s =$ 1	
$Chulb$	3,5	EUR/mp.

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

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

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

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

grad de ocupare	100%	
Venit anual brut	Vabp = 890	EUR/an
O mare parte din spatii sunt sau au fost neocupate (popicaria, sala de gimnastica, garaje).		

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

$Vcap = \text{valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare}$
 $cb = \text{rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente}$

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Preț vanzare, chiria EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.imobiliare.ro	Birouri	centrala	min	400
2	www.imobiliare.ro	Birouri	centrala	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	contract de inchiriere	Birouri	Casa de cultura	min	2,50
4	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu	max	5,00

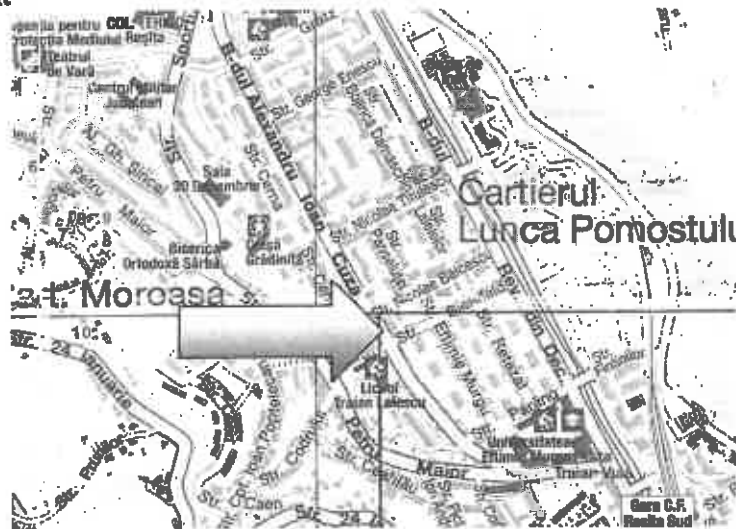
$Cb 1 =$	0,08	conf. valorii chiriei minime de	2,50	EUR/mp
$Cb 2 =$	0,10	conf. valorii chiriei maxime de	5,00	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			3,50	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata	cb =	9	%
Curs valutar la data de 06.07.2020		4,8365	Lei/EUR
Valoare de capitalizare	Vcap =	47.804	LEI
			9.884

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



Anexa 3 : Amplasament



Anexa 4 Fotografii



Anexa 6- Documente de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276-C1-U17 Resita

Nr. cerere	82558
Ziua	21
Luna	11
Anul	2018
Col. verificare	
10006473382	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 9303- RESITA ROMANA

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alex. Ioan. Cuza, bloc. 20, Et. P, Ap. 1-SPATIU COMERCIAL, Jud. Caras-Severin
Părți comune: A. Partile de folosinta indiviza-fortata: Terenul pe care este blocul=663,27 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. apart. de la parter=447,76 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp. Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp. B. Partii de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului: Scari intrare=16,08 mp. Hol intrare, hol acces, hol intrare 2=112,91 mp. Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp. C. Partile de proprietate indiviza-fortata constr. pe verticale: Subsol tehnic=314,00 mp. Casa scarii si hol acces=19,97 mp. Subsol. 92,38 mp. ptr et. 1-2. 50,16 mp. mansarda. Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp. et. 1-2. Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: R 2018/1/P/3	25,41	-		13,56	Ap 1- Spatiu Comercial = 25,41 mp Din folosinta comuna revine cota de 13,56 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5381 / 18/11/1999	
Act: Nr. G;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303- RESITA ROMANA)	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 32276-C1-U17 Comuna/Oraș/Municipiu: Res
Anexa Nr. 1 La Partea 1

Unitate Individuală, Adresa: Loc. Rosita, Bdul Alex.Ioan,Cuza.Bloc.20, Et. P, Ap. 1-SPATIU COMERCIAL, Jud. Caras-Severin
 Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-furtata.Terenul pe care este blocul=683,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.aparl.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup unitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-furtata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,00 mp.Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.92,36 mp.ptr et.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.vl.1-2.Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr cadastrat	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A2	Top: R 201/1/1/P/3	23,41		-	13,56	Ap 1- Spatiu Comercial = 25,41 mp Din folosinta comuna revine cota de 13,56 mp

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.179776/21-11-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
22-11-2018

Data eliberării,
16/11/2018

Asistent Registrator,
IONELA MARINELA TIMOFTE

(parafa și semnătura)

RĂDUTA IONELA
referent

(parafa și semnătura)

COMUNICAREA ÎNCHEIERII

Nr. 34579 din data de 25-06-2019

Către **SC VOLKER EXIM SRL**,

str., nr....., bl....., SC, et.....,
ap.....,localitatea, județul, vă comunicăm,
alăturat, încheierea nr. 34579 din data de 25-06-2019, emisă de către B.C.P.I Resita.

Referenț

UZUM FLORICA
tehnician cadastru



100070934287

Incheiere Nr. 34579 / 25-06-2019

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita**Dosarul nr. 34579 / 25-06-2019**
INCHEIERE Nr. 34579**Registrator: SOFIA GAINA****Asistent: VALI NICOLAIE SUCIU**

Asupra cererii introduse de SC VOLKER EXIM SRL domiciliat in - privind Intabulare sau Inscrisi provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.19185/14-06-1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 324 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.192307/25-06-2019 in suma de 324

pentru serviciul avand codul 231

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 32276-C1-U17nr. topografic R 201/I/1/P/3, inscris in cartea funciara 32276-C1-U17 UAT Resita avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1, ;

- Imobilul cu nr. cadastral 32276nr. topografic R.201/I/1, inscris in cartea funciara 32276 UAT Resita avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 878/990 de sub B.1, DRAGHICESCU DARIUS in cota de 2/495 de sub B.8, DRAGHICESCU DARIUS in cota de 2/495 de sub B.9, BRUMAR CLAUDIA ANGELICA, BRUMAR MILAN in cota de 13/990 de sub B.11, BRUMAR CLAUDIA ANGELICA, BRUMAR MILAN in cota de 13/990 de sub B.12, BRUMAR CLAUDIA ANGELICA, BRUMAR MILAN in cota de 10/990 de sub B.13, SC ANDANTE SRL RESITA in cota de 14/990 de sub B.14, MUNICIPIUL RESITA in cota de 7/495 de sub B.15, MUNICIPIUL RESITA in cota de 7/495 de sub B.16, MUNICIPIUL RESITA in cota de 13/990 de sub B.17, SC VOLKER EXIM SRL in cota de 13/990 de sub B.19, ;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE - cumparare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea SC VOLKER EXIM SRL, sub B.2 din cartea funciara 32276-C1-U17 UAT Resita;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE - cumparare mod dobandire conventie in cota de 14/769 asupra A.1 in favoarea SC VOLKER EXIM SRL, sub B.20 din cartea funciara 32276 UAT Resita;

Prezenta se va comunica partilor:

VOLKER PETER

PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA - SERVICIUL IMPOZITE SI TAXE

SC VOLKER EXIM SRL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Resita, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data solutiunii,

15-07-2019

Registrator,

SOFIA GAINA

(para sa semnatura)

Asistent Registrator,

VALI NICOLAIE SUCIU

(para sa semnatura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidenta de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276-C1-U17 Resita

Nr. cerere	34579
Ziua	25
Luna	06
Anul	2019
Cod verificare	



100070934287



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 9303- RESITA ROMANA

Nr. topografic: R 201/1/1/P/3

Unitate individuală

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alex.Ioan.Cuza.Bloc.20, Et. P, Ap. 1-SPATIU COMERCIAL, Jud. Caras-Severin

Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scaril de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,00 mp.Casa scaril si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.ptr et,1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1si 2=43,26 mp.et,1-2.Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32276-C1-U17	25,41	-		13,56	Ap 1- Spatiu Comercial = 25,41 mp Din folosinta comuna revine cota de 13,56 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
34579 / 25/06/2019	
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resita, Bdul Alex.Ioan.Cuza.Bloc,20, Et. P, Ap. 1-SPATIU COMERCIAL, Jud. Caraș-Severin

Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,00 mp.Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.ptr et.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1si 2=43,26 mp.et.1-2.Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32276-C1-U17	25,41	-	-	13,56	Ap 1- Spatiu Comercial = 25,41 mp Din folosinta comuna revine cota de 13,56 mp

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

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

S-a achitat tariful de 324 RON, -Chitanța internă nr.192307/25-06-2019 în suma de 324, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

15-07-2019

Data eliberării,

16/07/2019

Asistent Registrator,

VALI NICOLAE SUCIU

(parafa și semnătura)

Referent

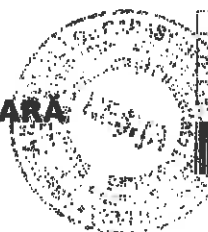
UZUM FLORICA
tehnician cadastru



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276 Resita



Nr. cerere	34579
Ziua	25
Luna	06
Anul	2019
Cod verificare	
100070934287	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 9303 RESITA ROMANA
Nr. topografic: R.201/I/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alex.Ioan.Cuza.Bloc,20, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32276	Din acte: 990 Masurata: 769	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 32276-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5381 / 18/11/1999		
Decret nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuala 643/769 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra 670/769 mp teren	A1 / B.2, B.3, B.4, B.5, B.11, B.12, B.19, B.20
27330 / 01/11/2010		
Act Notarial nr. 3284, din 29/10/2010 emis de BNP DOBRE FLORICA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 4/769 1) DRAGHICESCU DARIUS , necas. OBSERVATII: propr.asupra 4,36 mp teren af.Ap.19-Sp.Comercial	A1
27331 / 01/11/2010		
Act Notarial nr. 3284, din 29/10/2010 emis de BNP DOBRE FLORICA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare,, dobândit prin Convenție, cota actuala 4/769 1) DRAGHICESCU DARIUS , necas. OBSERVATII: propr.asupra 3,76 mp teren af.Ap.20-Sp.Comercial	A1
4591 / 09/09/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1004/2003;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 13/769 1) BRUMAR MILAN , si sotia 2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra teren de 13,56 mp, aferent Sp.comercial -P/10	A1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 13/769 1) BRUMAR MILAN , si sotia 2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra teren de 13,56 mp, aferent Sp.comercial -P/9	A1
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare-asupra teren de 9,70 mp, aferent Sp.comercial -P/11, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/769 1) BRUMAR MILAN , si sotia 2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA)		
1526 / 11/04/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 19340 / 1999;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769 1) SC ANDANTE SRL RESITA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra 13,56 mp teren aferent Spatiu administrativ 27	A1
17500 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769 1) MUNICIPIUL RESITA OBSERVATII: propr.asupra 13,56 mp teren af.Ap.11-Sp.Comercial	A1
17501 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE-propr.asupra 13,56 mp teren af.Ap.12-Sp.Comercial, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769 1) MUNICIPIUL RESITA	A1
17502 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/769 1) MUNICIPIUL RESITA OBSERVATII: , reprezinta 12,97 mp teren in proprietate, aferent ap. 13	A1
7512 / 27/02/2019		
Act Notarial nr. 1801, din 12/04/2019 emis de NEAMTU CORNELIA; Act Administrativ nr. EXTRAS CF NR 4685, din 08/02/2019 emis de BCPI RESITA; Act Notarial nr. DECLARATIA NR 937, din 25/02/2019 emis de NP NEAMTU CORNELIA;		
B18	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice ale Imobilului , receptionata de OCPI la 08.03.2019 si totodata se inscrie suprafata rezultata din masuratori de 769 mp de la 990mp, asa cum prevede art. 110 din ORDIN 700/2014	A1
34585 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/769 1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825 OBSERVATII: asupra 12,97 mp teren aferent Spatiu comercial nr 4	A1
34579 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769 1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825 OBSERVATII: asupra 13,56 mp teren aferent Spatiu comercial -Ap nr 1	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32276	Din acte: 990 Masurata: 769	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 990 Masurata: 769	-	-	R.2017/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.303
2	3	14.204
3	4	19.307
4	5	4.556

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	26.405
6	7	4.766
7	8	13.821
8	1	44.536

** 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.

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

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

S-a achitat tariful de 324 RON, -Chitanța Internă nr.192307/25-06-2019 în suma de 324, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

15-07-2019

Data eliberării,

16.07.2019

Asistent Registrator,

VALERIO LAIE ȘUCIU

(parașa și semnătura)

Referent,

UZUN FLORICA
(parașa și semnătura)
tehnician cadastru



RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT –SPATIU COMERCIAL PARTER DE BLOC- APARTAMENTUL 2 VALOAREA DE PIATA

Nr. Raport evaluare	61/06.07.2020		
---------------------	---------------	--	--

1. EVALUATOR	Ing. Potocean Dorel Vasile		
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Resita ▪ Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. ▪ Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro		
2. CLIENT	Persoană juridica: PRIMARIA RESITA		
Adresa	▪ Orașul: Resita jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, nr.1A.		
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita		
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 1 camere, situat la parter, în bloc cu P+2 nivele, Data constructiei - 1956		
Proprietar	Statul Roman conform extras CF		
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. A.I.Cuza, Bl.20, ap.2		



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	9.000 EURO ECHIVALENT 43.528 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	06.07.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO – 4,8365 LEI 06.07.2020
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 06.07.2020
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 32276-C1-U21 Resita : Proprietar : Statul Roman, dobandit prin construire , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Spatiu comercial-Sc = 22,99 mp., din folosinta comuna revine cota de 12,47 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect satisfactor, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Ingritit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Bd. A.I.Cuza. ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere, magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da



UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare redusa
AMBIENT	- Liniștit - Trafic auto normal
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta centrala cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	1956
DATE GENERALE	- Tipul constructiei – bloc locuite P+2 ETAJE - Regim de inaltime – P+4 - Anul construirii – 1956 - Suprafata Sc = 22,99 mp, - Cartea constructiei – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din beton b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație + tabla c) Aspect exterior: fără degradări ale finisajelor . d) Aspect interior: satisfactor e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generala a blocului este corespunzatoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 22,99 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: usi lemn si PVC, usa PVC la intrare
FINISAJE	- Finisaje exterioare :acceptabile, - Pardoselii: gresie - In grupul sanitar gresie, peretii faianta - Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare PVC, - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare buna; - Curenți slabi (cablu TV, interfon) - Sistem de alarma.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Instalații centrala termica pe gaz.



INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orașului - Instalații și dotări bine întreținute.;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	Piața locuitorilor rezidențiale și a spațiilor comerciale la parter de bloc.
NATURA ZONEI	- Zonă rezidențială de apartamente. - Din punct de vedere edilitar: în stagnare - Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 300 Euro/ mp - Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 2 euro/mp / lună - Maxim: 6 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piața este în echilibru - Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari și cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) Standarde generale - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 – Implementare (IVS 102); - SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); Aplicații ale evaluării - SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementari	Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.



13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	9.000 EURO ECHIVALEN 43.528 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costurilor

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	NU
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.4. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat pentru anexa (chirie)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	8.941 EURO ECHIVALENT 43.941 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere



[Handwritten signature]

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are 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 evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații vânzare sau alte



mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI (RON), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: site www.imobiliare.ro și www.olx.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.imobiliare.ro și www.olx.ro

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul solicitat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.



3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	9.000 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 43.528 LEI
	COMPARATIILOR DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing. Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

- | | |
|--------------|---|
| ANEXA nr. 1: | Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor directe |
| ANEXA Nr. 2: | Grila de capitalizare |
| ANEXA Nr. 3: | Amplasament |
| ANEXA Nr.4: | Fotografii |
| ANEXA Nr.5: | Comparabile |
| ANEXA Nr.6: | Extrase de Carte Funciara |

ANEXA 1

Abordarea prin piata / Grila datelor de piata

Analiza pe perechi de date

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	18.000 €	51.400 €	42.300 €
Numar camere apartament:	1	1	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	22,99	35,00	138,00	61,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		514 €	372 €	693 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	0,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-3.600	0	-8.460
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / chelt. necesare dupa cump.	depline	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Conditii de piata	26.06.2020	26.06.2020	26.06.2020	26.06.2020
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Resita A.I.Cuza	Micro 4	Lunca	Al.Tineretului
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-10,00%	0,00%	-10,00%
Ajustare (Eur)		-1440	0	-3384
Caracteristici fizice:				
Suprafata construita apt. (mp)	22,99	35	138	61
Ajustare pentru suprafata		0,66	0,17	0,38
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-11,43%	-83,34%	-82,31%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-1.648	-42.837	-21.088
Nivel	1/P+2E	etaj P	etaj P/P+4E	etaj P/P+9E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1986	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%



Evaluator Potocean Dorel Vasile-Spatiu comercial la parter de bloc

Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
Finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	500
Balcoane, terase	da	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	nu e cazul	estetica	nu e cazul	nu e cazul
Alte ajustari (%)		-10,00%	0,00%	-2,00%
Alte ajustari (Eur)		-1440	0	-677
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur)		-4526	-42837	-24647
Pret ajustat (Eur)		9.874	8.563	9.193
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	8.563	9.193
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	8.563	9.193
Ajustare neta		-4.526	-42.837	-24.647
Ajustare neta %		-25,14%	-83,34%	-58,27%
Ajustare bruta		4.526	42.837	25.647
Ajustare bruta %		25,14%	83,34%	60,63%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUA (Eur)	9.193 €			
rotunjit	9.000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 08.07.2020	4,8365			
VALOARE PROPUA (Lei)	43.529 lei			



Anexa 2**Metoda capitalizării**

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

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

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

Chirie ponderata

Au	19,16	mp
Ad	19,16	mp
Au inchiriala	19,16	mp
Aui luata in calcul	19,16	mp

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

$Cu =$ 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 ale Prefecturii Caras Severin, www.imobiliare.ro, publicatii de specialitate, sau s-au preluat din contracte de inchiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Prot chirie EUR /mp
1	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		100	3,50
2	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		49	3,38
3	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		23	3,65

$Chup = \text{chiria unitara de oferta} =$	3,5	EUR/mp.
$t = \text{coeficient mediu de tranzactie} = \max 1$	Alegem $t = 1$	
$s = \text{coeficient de similitudine (0,7 - 1)}$	Alegem $s = 1$	
$Chulb$	3,5	EUR/mp.

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

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

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

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

grad de ocupare	100%
Venit anual brut	$Vabp =$ 805 EUR/an

O mare parte din spatiul sunt sau au fost neocupate (popicaria, sala de gimnastica, garaje.).

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

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

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

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Prot vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.imobiliare.ro	Birouri	centrala	min	400
2	www.imobiliare.ro	Birouri	centrala	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	contract de inchiriere	Birouri	Casa de cultura	min	2,50
4	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu	max	5,00

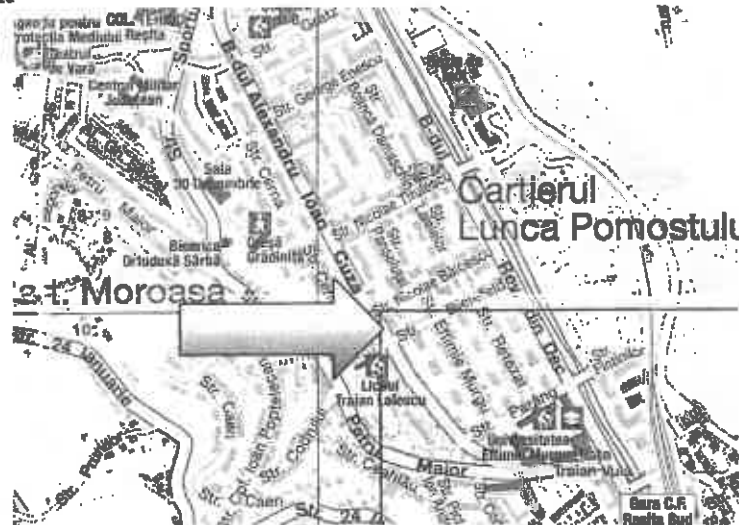
$Cb 1 =$	0,08	conf. valorii chiriei minime de	2,50	EUR/mp
$Cb 2 =$	0,10	conf. valorii chiriei maxime de	5,00	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			3,50	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata	$cb =$	10	%
Curs valutar la data de 06.07.2020		4,8365	Lei/EUR
Valoarea de capitalizare	$Vcap =$	38.920	LEI
			8.047

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



Anexa 3 : Amplasament



Anexa 4 Fotografii



 PERSONA

Anexa 6- Documente de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276-C1-U21 Resita

Nr. carte 52553
Zona 21
Linie 11
Anul 2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: COL 9303 - Resita Romania

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 2 - Spatiu comercial, Jud. Caras-Severin

Părți comune: A. Partile de folosinta indiviza-fortata: Terenul pe care este blocul=663,27 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. apart. de la parter=447,76 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp. Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp. B. Partii de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului: Scari intrare=16,08 mp. Hol intrare, hol acces, hol intrare 2=112,91 mp. Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp. C. Partile de proprietate indiviza-fortata constr. pe verticala: Subsol tehnic=314,00 mp. Casa scarii si hol acces=19,97 mp. subsol 92,38 mp. ptr et. 1-2.50,16 mp. mansarda. Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp. et. 1-2. Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: R201/A1/P/4	22,99	-	-	12,47	Apartamentul nr. 2 compus din: spatiu comercial in suprafata construita de 22,99 mp. Din folosinta terenului revine 12,47 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5381 / 18/11/1999	
Adresa nr. 3971, din 08/11/1999 emis de Primaria Municipiului Resita;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate; drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Certe funciară Nr. 32276-C1-U21 Comuna/Oraş/Muni

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resita, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 2 - 1
comercial, Jud. Caras-Severin

Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata.Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.d.
pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa si
de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectia din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate
indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91
mp.Grup sanitar 1 si 2=43,76 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol
lehnici=314,00 mp.Casa scari si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.pir ot.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup
sanitar 19) 2=43,26 mp.et.1-2 Pod=543,28 mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: R201/I/1/P/4	22,99	-	-	12,47	Apartamentul nr. 2 compus din spatiu comercial in suprafata construita de 22.99 mp. Din folosinta terenului revine 12,47 mp.

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest
birou.

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.179773/21-11-2018 in suma de 20, pentru serviciul de
publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutionării,

22-11-2018

Data eliberării,

/11/2018

Asistent Registrator

VAL NICOLAE SUCU

[Signature]

(data si semnatura)



COMUNICAREA INCHEIERII

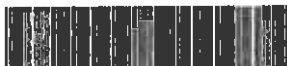
Nr. 34583 din data de 25-06-2019

Către **SC VOLKER EXIM SRL**,

str., nr....., bl....., sc, et.....,
ap.....,localitatea, județul, vă comunicăm,
alăturat, încheierea nr. 34583 din data de 25-06-2019, emisă de către B.C.P.I Resita.

Referențy

UZUM FLORICA
tehnician cadastru



100070934614

Incheiere Nr. 34583 / 25-06-2019

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

Dosarul nr. 34583 / 25-06-2019

INCHEIERE Nr. 34583**Registrator:** SOFIA GAINA**Asistent:** MIHAELA LOREDANA GALESCU

Asupra cererii introduse de SC VOLKER EXIM SRL domiciliat în - privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. 19185/14-06-1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 293 lei, cu documentul de plată:

- Chitanța internă nr. 192310/25-06-2019 în suma de 293
pentru serviciul având codul 231

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 32276-C1-U21 nr. topografic R201/I/1/P/4, înscris în cartea funciara 32276-C1-U21 UAT Resita având proprietarii: STATUL ROMÂN în cota de 1/1 de sub B.1, ;
- imobilul cu nr. cadastral 32276 nr. topografic R.201/I/1, înscris în cartea funciara 32276 UAT Resita având proprietarii: STATUL ROMÂN în cota de 643/769 de sub B.1, DRAGHICESCU DARIUS în cota de 4/769 de sub B.8, DRAGHICESCU DARIUS în cota de 4/769 de sub B.9, BRUMAR CLAUDIA ANGELICA, BRUMAR MILAN în cota de 13/769 de sub B.11, BRUMAR CLAUDIA ANGELICA, BRUMAR MILAN în cota de 13/769 de sub B.12, BRUMAR CLAUDIA ANGELICA, BRUMAR MILAN în cota de 10/769 de sub B.13, SC ANDANTE SRL RESITA în cota de 14/769 de sub B.14, MUNICIPIUL RESITA în cota de 14/769 de sub B.15, MUNICIPIUL RESITA în cota de 14/769 de sub B.16, MUNICIPIUL RESITA în cota de 13/769 de sub B.17, SC VOLKER EXIM SRL în cota de 13/769 de sub B.19, SC VOLKER EXIM SRL în cota de 14/769 de sub B.20, ;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE cumpărare mod dobândire convenție în cota de 12/769 asupra A.1 în favoarea SC VOLKER EXIM SRL, sub B.21 din cartea funciara 32276 UAT Resita;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE, cumpărare mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea SC VOLKER EXIM SRL, sub B.2 din cartea funciara 32276-C1-U21 UAT Resita;

Prezenta se va comunica părților:

VOLKER PETER

PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA - SERVICIUL IMPOZITE SI TAXE LOCALE

SC VOLKER EXIM SRL

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

16-07-2019

Registrator,

SOFIA GAINA

Asistent Registrator,

MIHAELA LOREDANA GALESCU

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ORD Nr. 700/2014.



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

Nr. cerere	34583
Ziua	25
Luna	06
Anul	2019

Cod verificare



100070934614

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276-C1-U21 Resita



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: COL 9303 - Resita Romana

Nr. topografic: R201/I/1/P/4

Unitate individuală

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 2 - Spatlu comercial, Jud. Caraș-Severin

Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,00 mp.Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.ptr et.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1si 2=43,26 mp.et 1-2.Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32276-C1-U21	22,99	-	-	12,47	Apartamentul nr. 2 compus din: spatiu comercial in suprafata construita de 22,99 mp. Din folosinta terenului revine 12,47 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34583 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resita, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 2 - Spatiu comercial, Jud. Caraș-Severin

Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,00 mp.Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.ptr et.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1si 2=43 26 mp.et.1-2.Pod=543 29 mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32276-C1-U21	22,99	-	-	12,47	Apartamentul nr. 2 compus din: spatiu comercial in suprafata construita de 22,99 mp. Din folosinta terenul revine 12,47 mp.

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

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

S-a achitat tariful de 293 RON, -Chitanta Interna nr.192310/25-06-2019 in suma de 293, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
03-07-2019

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
MIHAELA LOREDANA GALESCU



(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276 Resita

Nr. cerere	34583
Ziua	25
Luna	06
Anul	2019
Cod verificare	
E06070934614	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 9303 RESITA ROMANA
Nr. topografic: R.201/I/1

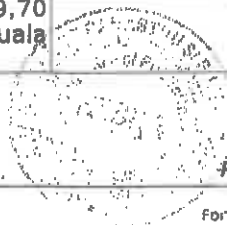
TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alex.Ioan.Cuza.Bloc.20, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	32276	Din acte: 990 Masurata: 769	Teren nelmprejmuit; Constructia C1 Inscrisa in CF 32276-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5381 / 18/11/1999		
Decret nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 631/769	A1 / B.2, B.3, B.4, B.5, B.11, B.12, B.19, B.20, B.21
	1) STATUL ROMAN	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra 670/769 mp teren	
27330 / 01/11/2010		
Act Notarial nr. 3284, din 29/10/2010 emis de BNP DOBRE FLORICA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/769	A1
	1) DRAGHICESCU DARIUS , necas.	
	OBSERVATII: propr.asupra 4,36 mp teren af.Ap.19-Sp.Comercial	
27331 / 01/11/2010		
Act Notarial nr. 3284, din 29/10/2010 emis de BNP DOBRE FLORICA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare,, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/769	A1
	1) DRAGHICESCU DARIUS , necas.	
	OBSERVATII: propr.asupra 3,76 mp teren af.Ap.20-Sp.Comercial	
4591 / 09/09/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1004/2003;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/769	A1
	1) BRUMAR MILAN , si sotia	
	2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra teren de 13.56 mp, aferent Sp.comercial -P/10	
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/769	A1
	1) BRUMAR MILAN , si sotia	
	2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra teren de 13.56 mp, aferent Sp.comercial -P/9	
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare-asupra teren de 9,70 mp, aferent Sp.comercial -P/11, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/769	A1
	1) BRUMAR MILAN , si sotia	
	2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA	



Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA)</i>		
1526 / 11/04/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 19340 / 1999;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769 1) SC ANDANTE SRL RESITA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra 13,56 mp teren aferent Spatiu administrativ 27</i>	A1
17500 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769 1) MUNICIPIUL RESITA <i>OBSERVAȚII: propr.asupra 13,56 mp teren af.Ap.11-Sp.Comercial</i>	A1
17501 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEpropr.asupra 13,56 mp teren af.Ap. 12-Sp.Comercial, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769 1) MUNICIPIUL RESITA	A1
17502 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/769 1) MUNICIPIUL RESITA <i>OBSERVAȚII: , reprezinta 12,97 mp teren in proprietate, aferent ap. 13</i>	A1
7512 / 27/02/2019		
Act Notarial nr. 1801, din 12/04/2019 emis de NEAMTU CORNELIA; Act Administrativ nr. EXTRAS CF NR 4685, din 08/02/2019 emis de BCPI RESITA; Act Notarial nr. DECLARATIA NR 937, din 25/02/2019 emis de NP NEAMTU CORNELIA;		
B18	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice ale imobilului , receptionata de OCPI la 08.03.2019 si totodata se inscrie suprafata rezultata din masuratorile de 769 mp de la 990mp, asa cum prevede art. 110 din ORDIN 700/2014	A1
34585 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/769 1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825 <i>OBSERVAȚII: asupra 12,97 mp teren aferent Spatiu comercial nr 4</i>	A1
34579 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769 1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825 <i>OBSERVAȚII: asupra 13,56 mp teren aferent Spatiu comercial -Ap nr 1</i>	A1
34583 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 12/769 1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825 <i>OBSERVAȚII: asupra 12,47 mp teren aferent sp. com.nr.2</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

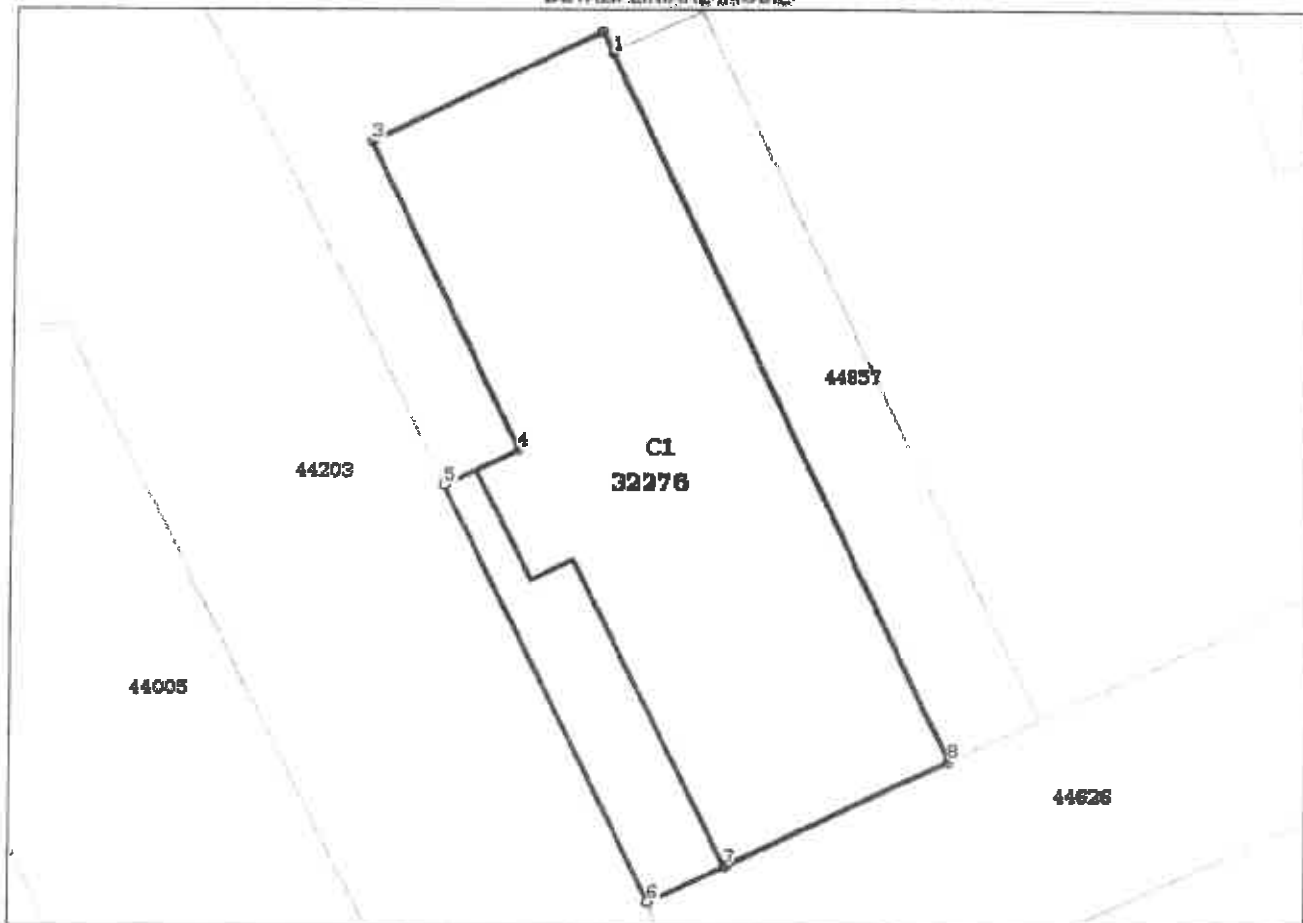
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32276	Din acte: 990 Masurata: 769	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 990 Masurata: 769	-	-	R.201/I/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.303
2	3	14.204
3	4	19.307
4	5	4.556

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	26.405
6	7	4.768
7	8	13.821
8	1	44.536

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	37348	16-07-2019	18-07-2019	Intabulare sau inscriere provizorie

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

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

S-a achitat tariful de 293 RON, -Chitanța Interna nr.192310/25-06-2019 în suma de 293, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
03-07-2019

Data eliberării,

16/07/2019

Asistent Registrator,
MIHAELA LOREDANA GALESCU

(parafa și semnătură)

Referent,





RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT –SPATIU COMERCIAL PARTER DE BLOC- APARTAMENTUL 3 VALOAREA DE PIATA

Nr. Raport evaluare	62/06.07.2020		
---------------------	---------------	--	--

1. EVALUATOR	Ing. Potocean Dorel Vasile
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Resita ▪ Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. ▪ Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro

2. CLIENT	Persoană juridica: PRIMARIA RESITA
Adresa	▪ Orașul: Resita jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, nr.1A.
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 1 camere, situat la parter, în bloc cu P+2 nivele, Data constructiei - 1956
Proprietar	Statul Roman conform extras CF
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. A.I.Cuza, Bl.20, ap.3



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	10.000 EURO ECHIVALENT 48.365 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	06.07.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,8365 LEI 06.07.2020
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 06.07.2020
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 32276-C1-U22 Resita : Proprietar : Statul Roman, dobandit prin construire , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Spatiu comercial-Sc = 24,81 mp., din folosinta comuna revine cota de 13,56 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect satisfactor, utilități complete.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Ingrilit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Bd. A.I.Cuza. ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere, magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da



UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare redusa
AMBIENT	- Linistit - Trafic auto normal
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta centrala cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	1956
DATE GENERALE	- Tipul constructiei – bloc locuite P+2 ETAJE - Regim de inaltime – P+4 - Anul construirii – 1956 - Suprafata Sc = 24,81 mp, - Cartea constructiei – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din beton b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație + tabla c) Aspect exterior: fără degradări ale finisajelor . d) Aspect interior: satisfactor e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generala a blocului este corespunzatoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 24,81 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: usi lemn si PVC, usa PVC la intrare
FINISAJE	- Finisaje exterioare :acceptabile, - Pardoselii: gresie - In grupul sanitar gresie, peretii faianta - Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare PVC, - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare buna; - Curenți slabi (cablu TV, interfon) - Sistem de alarma.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Instalații centrala termica pe gaz.



INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orașului ▪ Instalații și dotări bine întreținute.;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața locuitorilor rezidențiale și a spațiilor comerciale la parter de bloc.
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de apartamente. ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 300 Euro/ mp ▪ Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 2 euro/mp / lună ▪ Maxim: 6 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PLAȚA PROPRIETĂȚII	- Piața este în echilibru ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari si cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102); ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); Aplicații ale evaluării ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	▪ Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementari	▪ Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	10.000 EURO ECHIVALEN 48.365 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costurilor

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	NU
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.4. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat pentru anexa (chirie)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	9.651 EURO ECHIVALEN 46.651 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinltoare dupa un marketing adecvat, în care părțile au acționat flecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere



[Handwritten signature]

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) și responsabil.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are 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 evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, vânzare sau alte



mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI (RON), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: site www.imobiliare.ro și www.olx.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.imobiliare.ro și www.olx.ro

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul solicitat, 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.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.



3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	10.000 EURO ECHIVALENT 48.365 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIILOR DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile

ANEXE:

- | | |
|--------------|---|
| ANEXA nr. 1: | Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor directe |
| ANEXA Nr. 2: | Grila de capitalizare |
| ANEXA Nr. 3: | Amplasament |
| ANEXA Nr.4: | Fotografii |
| ANEXA Nr.5: | Comparabile |
| ANEXA Nr.6: | Extrase de Carte Funciara |

ANEXA 1

Abordarea prin plata / Grila datelor de plata

Analiza pe perechi de date

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	18.000 €	51.400 €	42.300 €
Numar camera apartament:	1	1	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	24,81	35,00	138,00	61,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		514 €	372 €	693 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	0,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-3.600	0	-8.460
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / chelt. necesare dupa cump.	depline	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Conditii de plata	26.06.2020	26.06.2020	26.06.2020	26.06.2020
Ajustare pentru conditiile de plata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de plata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Resita A.I.Cuza	Micro 4	Lunca	Al.Tineretului
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-10,00%	0,00%	-10,00%
Ajustare (Eur)		-1440	0	-3384
Caracteristici fizice:				
Suprafata construita apt. (mp)	24,81	35	138	61
Ajustare pentru suprafata		0,71	0,18	0,41
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-11,43%	-82,02%	-59,33%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-1.646	-42.158	-20.077
Nivel	1/P+2E	etaj P	etaj P/P+4E	etaj P/P+9E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1986	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0



Finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	500
Balcoane, terase	da	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	nu e cazul	estetica	nu e cazul	nu e cazul
Alte ajustari (%)		-10,00%	0,00%	-2,00%
Alte ajustari (Eur)		-1440	0	-677
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-4526	-42159	-23637
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.241	10.203
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.241	10.203
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.241	10.203
Ajustare neta		-4.526	-42.159	-23.637
Ajustare neta %		-25,14%	-82,02%	-55,88%
Ajustare bruta		4.526	42.159	24.637
Ajustare bruta %		25,14%	82,02%	58,24%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUA (Eur)	10.203 €			
rotunjit	10.000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 06.07.2020	4,8365			
VALOARE PROPUA (Lei)	48.365 lei			
			403	eur/mp



Anexa 2**Metoda capitalizării**

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	20,68	mp
Ad	20,68	mp
Au inchiriabila	20,68	mp
Aul luata in calcul	20,68	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 industriale ; depozit

Chiriile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelor de vanzare si inchiriere ale Prefecturii Căras Severin, www.imobiliare.ro, publicatii de specialitate, sau s-au preluat din contracte de inchiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		100	3,50
2	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		49	3,38
3	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		23	3,85

Chup = chiria unitara de oferta =	3,5	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzactie = max 1	Alegem t = 1	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1),	Alegem s = 1	
Chulb	3,5	EUR/mp.

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

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

Aul = aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare

Chulb = chiria lunara unitara, bruta

grad de ocupare		100%	
Venit anual brut	Vabp	869	EUR/an

O mare parte din spatiul sunt sau au fost neocupate (parcare, sala de gimnastica, garaj).

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

Vcap = 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.imobiliare.ro	Birouri	centrala	min	400
2	www.imobiliare.ro	Birouri	centrala	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	contract de inchiriere	Birouri	Casa de cultura	min	2,50
4	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu	max	5,00

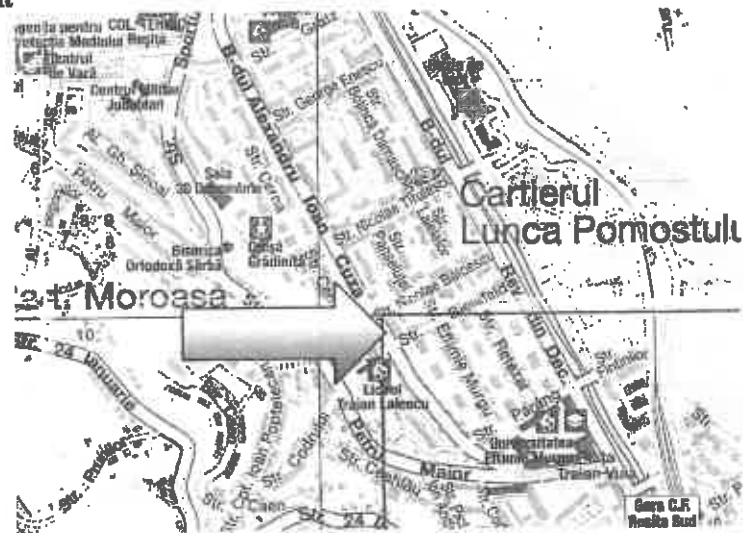
Cb 1=	0,08	conf. valorii chiriei <u>minime</u> de	2,50	EUR/mp
Cb 2=	0,10	conf. valorii chiriei <u>maxime</u> de	5,00	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			3,50	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata	cb =	9	%
Curs valutar la data de 06.07.2020		4,8365	Lei/EUR
Valoarea de capitalizare	Vcap =	46.675	LEI
		8.651	EUR

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



Anexa 3 : Amplasament



Anexa 4 Fotografii



Anexa 6- Documente de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276-C1-U27 Resita

Nr. contine 5259a
Ziua 23
Luna 11
Anul 2018



18006472905

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: COL 9303 - Resita Romana

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 3 - Spatiu comercial, Jud. Caras-Severin

Parti comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului-Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,00 mp.Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.ptr et.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.el 1-2.Pod=543,29 mp.

Nr. crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: K201/i/1/P/5	24,81	-		13,56	Apartamentul nr. 3 compus din: spatiu comercial in suprafata construita de 24,81 mp. Din folosinta terenului ravnice 13,56 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5381 / 18/11/1999	
Adresa nr. 3971, din 09/11/1999 emis de Primaria Municipiului Resita:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actiunilor 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantare și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 32278-C1-U22 Comuna/Dreg/Municipiu: Rea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresă: Loc. Rezita. B-dul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 3 - Spatiu comercial, Jud. Caras-Severin

Parti comune: A Partile de folosinta indiviza fortata-Terenu pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.aparl.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza fortata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,03 mp.Casa scari si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.plr ot.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.El.1-2.Pod=54,29 mp.

Nr crt	Nr cadastrul	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	Top: R201A/1/P/5	24,81			13,56	Apartamentul nr. 3 compus din: spatiu comercial in suprafata construita de 24,81 mp. Din folosinta terenului revine 13,56 mp.

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbatarea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.179772/21-11-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutionarii,

22-11-2018

Data eliberarii,

22-11-2018

Asistent Registrator,
 IONELA MARINELA TIMOFTE

(parafa si semnatura)

RĂDUȚA IONELA
 referent

(parafa si semnatura)

COMUNICAREA ÎNCHEIERII

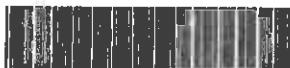
Nr. 34580 din data de 25-06-2019

Către **SC VOLKER EXIM SRL**,

str., nr....., bl....., sc, et.....,
ap.....,localitatea, județul, vă comunicăm,
alăturat, încheierea nr. 34580 din data de 25-06-2019, emisă de către B.C.P.I Resita.

Referenț

UZUM FLORICĂ
tehnician cadastru



100070834399

Incheiere Nr. 34580 / 25-06-2019

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

Dosarul nr. 34580 / 25-06-2019

INCHEIERE Nr. 34580**Registrator:** SOFIA GAINA**Asistent:** GHITI RADU

Asupra cererii introduse de SC VOLKER EXIM SRL domiciliat in - privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.19185/14-06-1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 316 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta Interna nr.192308/25-06-2019 in suma de 316

pentru serviciul avand codul 231

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista Impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 32276-C1-U22nr. topografic R201/I/1/P/5, Inscris in cartea funciara 32276-C1-U22 UAT Resita avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- imobilul cu nr. cadastral 32276nr. topografic R.201/I/1, Inscris in cartea funciara 32276 UAT Resita avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 631/769 de sub B.1, DRAGHICESCU DARIUS in cota de 4/769 de sub B.8, DRAGHICESCU DARIUS in cota de 4/769 de sub B.9, BRUMAR CLAUDIA ANGELICA, BRUMAR MILAN in cota de 13/769 de sub B.11, BRUMAR CLAUDIA ANGELICA, BRUMAR MILAN in cota de 10/769 de sub B.12, SC ANDANTE SRL RESITA in cota de 14/769 de sub B.14, MUNICIPIUL RESITA in cota de 14/769 de sub B.15, MUNICIPIUL RESITA in cota de 14/769 de sub B.16, MUNICIPIUL RESITA in cota de 13/769 de sub B.17, SC VOLKER EXIM SRL in cota de 13/769 de sub B.19, SC VOLKER EXIM SRL in cota de 14/769 de sub B.20, SC VOLKER EXIM SRL in cota de 12/769 de sub B.21, ;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cumparare mod dobandire conventie in cota de 14/769 asupra A.1 in favoarea SC VOLKER EXIM SRL, sub B.22 din cartea funciara 32276 UAT Resita;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cumparare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea SC VOLKER EXIM SRL, sub B.2 din cartea funciara 32276-C1-U22 UAT Resita;

Prezenta se va comunica părților:

PRIMARIA MUNICIPIUL RESITA- SERVICIUL TAXE SI IMPOZITE - RESITA ,PIATA 1 DECEMBRIE1918
NR. 1A,JUD. CS
STATUL ROMAN
SC VOLKER EXIM SRL
VOLKER PETER

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Resita, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

16-07-2019

Registrador

SOFIA GAINA

(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,

GHITI RADU

(parafa si semnatura)

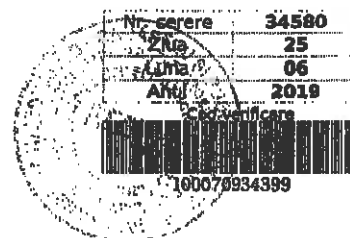
*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276-C1-U22 Resita



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: COL 9303 - Resita Romana

Nr. topografic: R201/I/1/P/5

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 3 - Spatiu comercial, jud. Caras-Severin

Părți comune: A. Partile de folosinta indiviza-fortata: Terenul pe care este blocul=663,27 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. apart. de la parter=447,76 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp. Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp. B. Partile de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului: Scari intrare=16,08 mp. Hol intrare, hol acces, hol intrare 2=112,91 mp. Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp. C. Partile de proprietate indiviza-fortata constr. pe verticala: Subsoli tehnic=314,00 mp. Casa scarii si hol acces=19,97 mp. subsol. 92,38 mp. ptr et. 1-2. 50,16 mp. mansarda. Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp. et. 1-2. Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	32276-C1-U22	24,81	-	-	13,56	Apartamentul nr. 3 compus din: spatiu comercial in suprafata construita de 24,81 mp. Din folosinta terenului revine 13,56 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
34580 / 25/06/2019	
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resita, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 3 - Spatiu comercial, Jud. Caraș-Severin

Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,00 mp.Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.ptr et.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1si 2=43,26 mp.et.1-2.Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32276-C1-U22	24,81	-	-	13,56	Apartamentul nr. 3 compus din: spatiu comercial in suprafata construita de 24,81 mp. Din folosinta terenului revine 13,56 mp.

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

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

S-a achitat tariful de 316 RON, -Chitanta Interna nr.192308/25-06-2019 în suma de 316, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

16-07-2019

Data eliberării,

16.07.2019



Referent,





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276 Resita

Nr. cerere	34580
Ziua	25
Luna	06
Anul	2019
Cod verificare	100070934399

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 9303 RESITA ROMANA

Nr. topografic: R.201/i/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alex.Ioan.Cuza.Bloc,20, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	32276	Din acte: 990 Masurata: 769	Teren neimprejmuit; Constructia C1 Inscrisa in CF 32276-C1;

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
5381 / 18/11/1999		
Decret nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 617/769 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA)	A1 / B.2, B.3, B.4, B.5, B.11, B.12, B.19, B.20, B.21, B.22
27330 / 01/11/2010		
Act Notarial nr. 3284, din 29/10/2010 emis de BNP DOBRE FLORICA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/769 1) DRAGHICESCU DARIUS , necas. OBSERVATII: propr.asupra 4,36 mp teren af.Ap.19-Sp.Comercial	A1
27331 / 01/11/2010		
Act Notarial nr. 3284, din 29/10/2010 emis de BNP DOBRE FLORICA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare,, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/769 1) DRAGHICESCU DARIUS , necas. OBSERVATII: propr.asupra 3,76 mp teren af.Ap.20-Sp.Comercial	A1
4591 / 09/09/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1004/2003;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/769 1) BRUMAR MILAN , si sotia 2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra teren de 13.56 mp, aferent Sp.comercial -P/10	A1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/769 1) BRUMAR MILAN , si sotia 2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra teren de 13.56 mp, aferent Sp.comercial -P/9	A1
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare-asupra teren de 9,70 mp, aferent Sp.comercial -P/11, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/769 1) BRUMAR MILAN , si sotia 2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA)		
1526 / 11/04/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 19340 / 1999;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769	A1
	1) SC ANDANTE SRL RESITA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra 13,56 mp teren aferent Spatiu administrativ 27	
17500 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769	A1
	1) MUNICIPIUL RESITA	
	OBSERVATII: propr.asupra 13,56 mp teren af.Ap.11-Sp.Comercial	
17501 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE-propr.asupra 13,56 mp teren af.Ap. 12-Sp.Comercial, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769	A1
	1) MUNICIPIUL RESITA	
17502 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/769	A1
	1) MUNICIPIUL RESITA	
	OBSERVATII: , reprezinta 12,97 mp teren in proprietate, aferent ap. 13	
7512 / 27/02/2019		
Act Notarial nr. 1801, din 12/04/2019 emis de NEAMTU CORNELIA; Act Administrativ nr. EXTRAS CF NR 4685, din 08/02/2019 emis de BCPI RESITA; Act Notarial nr. DECLARATIA NR 937, din 25/02/2019 emis de NP NEAMTU CORNELIA;		
B18	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice ale imobilului , receptionata de OCPI la 08.03.2019 si totodata se inscrie suprafata rezultata din masuratorile de 769 mp de la 990mp, asa cum prevede art. 110 din ORDIN 700/2014	A1
34585 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/769	A1
	1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825	
	OBSERVATII: asupra 12,97 mp teren aferent Spatiu comercial nr 4	
34579 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769	A1
	1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825	
	OBSERVATII: asupra 13,56 mp teren aferent Spatiu comercial -Ap nr 1	
34583 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 12/769	A1
	1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825	
	OBSERVATII: asupra 12,47 mp teren aferent sp. com.nr.2	
34580 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769	A1
	1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825	
	OBSERVATII: asupra 13,56 mp. teren aferent apt.3	

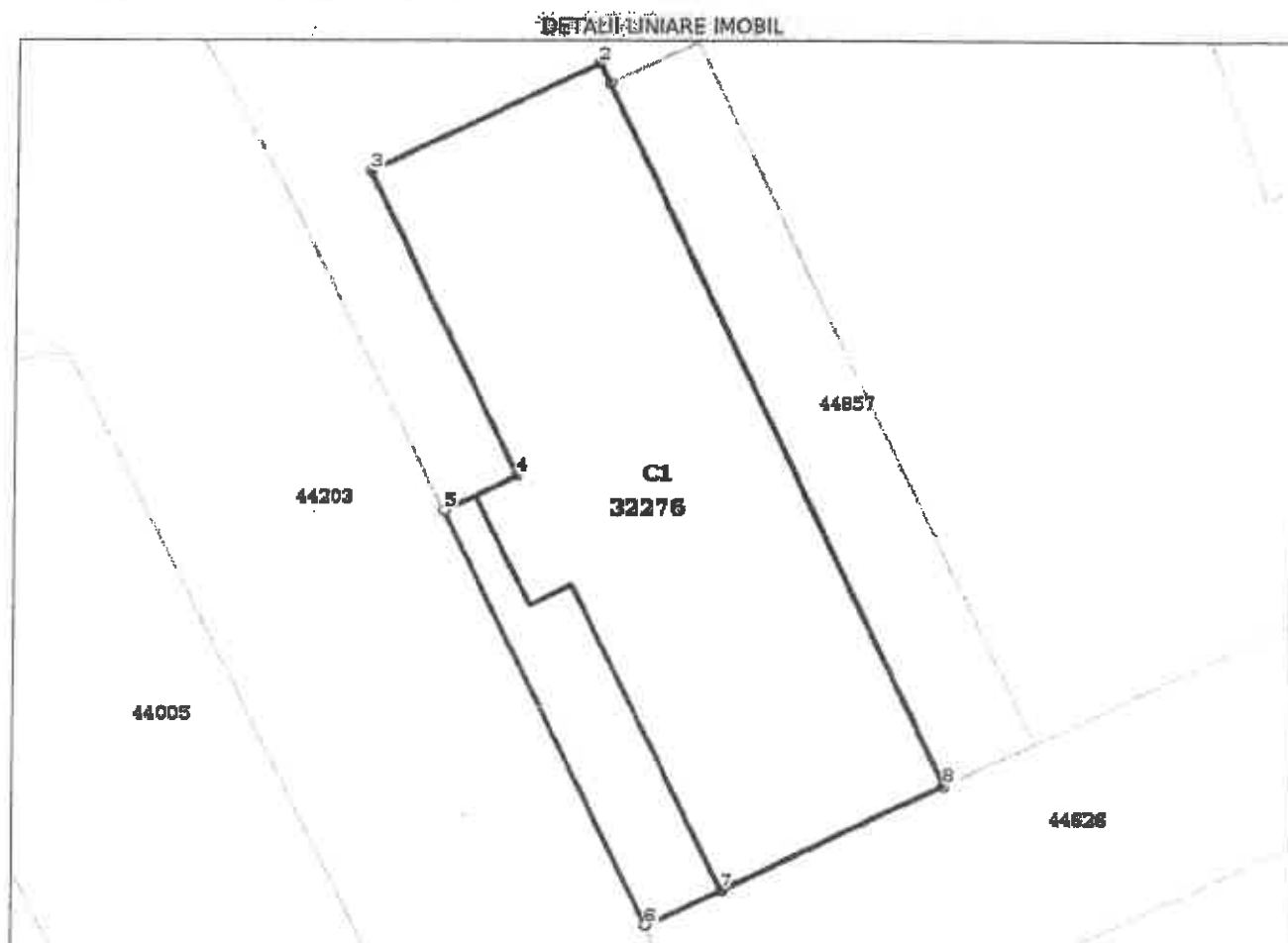
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32276	Din acte: 990 Masurata: 769	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 990 Masurata: 769	-	-	R.201/I/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.303
2	3	14.204
3	4	19.307
4	5	4.556

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	26.405
6	7	4.766
7	8	13.821
8	1	44.536

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	37348	16-07-2019	18-07-2019	Intabulare sau inscriere provizorie

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

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

S-a achitat tariful de 316 RON, -Chitanța Interna nr.192308/25-06-2019 în suma de 316, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

16-07-2019

Data eliberării,

16-07-2019

Asistent Registrator,

CRISTIAN RADU

(parafa și semnătură)

Referent,





RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT –SPATIU COMERCIAL

PARTER DE BLOC- APARTAMENTUL 4

VALOAREA DE PIATA

Nr. Raport evaluare	63/06.07.2020		
---------------------	---------------	--	--

1. EVALUATOR	Ing. Potocean Dorel Vasile
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Resita ▪ Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. ▪ Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro

2. CLIENT	Persoană juridica: PRIMARIA RESITA
Adresa	▪ Orașul: Resita jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, nr.1A.
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 1 camere, situat la parter, în bloc cu P+2 nivele, Data constructiei - 1956
Proprietar	Statul Roman conform extras CF
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. A.I.Cuza, Bl.20, ap.4



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	10.000 EURO ECHIVALENT 48.365 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	06.07.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,8365 LEI 06.07.2020
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 06.07.2020
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 32276-C1-U23 Resita : Proprietar : Statul Roman, dobandit prin construire , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Spatiu comercial-Sc = 24,20 mp., din folosinta comuna revine cota de 12,97 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect satisfactor, utilități complete.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Ingritit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Bd. A.I.Cuza. ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere, magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da



UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare redusa
AMBIENT	- Liniștit - Trafic auto normal
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta centrala cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	1956
DATE GENERALE	- Tipul constructiei – bloc locuite P+2 ETAJE - Regim de inaltime – P+4 - Anul construirii – 1956 - Suprafata Sc = 24,20 mp, - Cartea constructiei – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din beton b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație + tabla c) Aspect exterior: fără degradări ale finisajelor . d) Aspect interior: satisfactor e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generala a blocului este corespunzatoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 24,20 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: usi lemn si PVC, usa PVC la intrare
FINISAJE	- Finisaje exterioare :acceptabile, - Pardoselii: gresie - In grupul sanitar gresie, peretii faianta - Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare PVC, - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare buna; - Curenți slabi (cablu TV, interfon) - Sistem de alarma.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Instalații centrala termica pe gaz.



INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orașului - Instalații și dotări bine întreținute.;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	Piața locuitelor rezidențiale și a spațiilor comerciale la parter de bloc.
NATURA ZONEI	- Zonă rezidențială de apartamente. - Din punct de vedere edilitar: în stagnare - Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 300 Euro/ mp - Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 2 euro/mp / lună - Maxim: 6 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piața este în echilibru - Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari și cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 – Implementare (IVS 102); - SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); Aplicații ale evaluării - SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementari	Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.



13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	10.000 EURO ECHIVALEN 48.365 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costurilor

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	NU
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.4. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat pentru anexa (chirie)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	9.413 EURO ECHIVALEN 45.524 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

• VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, 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



14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are 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 evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte



mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI (RON), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: site www.imobiliare.ro și www.olx.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.imobiliare.ro și www.olx.ro

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul solicitat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare



3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	10.48365 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 43.529 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	COMPARATIILOR DIRECTE

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

- | | |
|--------------|---|
| ANEXA nr. 1: | Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor directe |
| ANEXA Nr. 2: | Grila de capitalizare |
| ANEXA Nr. 3: | Amplasament |
| ANEXA Nr.4: | Fotografii |
| ANEXA Nr.5: | Comparabile |
| ANEXA Nr.6: | Extrase de Carte Funciara |

ANEXA 1

Abordarea prin piata / Grila datelor de piata

Analiza pe perechi de date

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	18.000 €	51.400 €	42.300 €
Numar camere apartament:	1	1	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	24,2	35,00	138,00	61,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		514 €	372 €	693 €
Negocierea ofertei		oferta	- oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	0,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-3.600	0	-8.460
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / chelt. necesare dupa cump.	depline	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Conditii de piata	26.06.2020	26.06.2020	26.06.2020	26.06.2020
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Resita A.I.Cuza	Micro 4	Lunca	Al.Tineretului
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-10,00%	0,00%	-10,00%
Ajustare (Eur)		-1440	0	-3384
Caracteristici fizice:				
Suprafata construita apt. (mp)	24,20	35	138	61
Ajustare pentru suprafata		0,69	0,18	0,40
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-11,43%	-82,46%	-60,33%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-1.646	-42.386	-20.415
Nivel	1/P+2E	etaj P	etaj P/P+4E	etaj P/P+9E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1986	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
Finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%



Evaluator Potocean Dorel Vasile-Spatiu comercial la parter de bloc

Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	500
Balcoane, terase	da	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	nu e cazul	estetica	nu e cazul	nu e cazul
Alte ajustari (%)		-10,00%	0,00%	-2,00%
Alte ajustari (Eur)		-1440	0	-877
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur)		-4526	-42386	-23976
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.014	9.864
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.014	9.864
Componente non-Imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.014	9.864
Ajustare neta		-4.526	-42.386	-23.976
Ajustare neta %		-25,14%	-82,46%	-56,66%
Ajustare bruta		4.526	42.386	24.976
Ajustare bruta %		25,14%	82,46%	59,04%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	9.864 €			
rotunjit	10.000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 06.07.2020	4,8365			
VALOARE PROPUSA (Lei)	48.365 lei			
			413	eur/mp



Anexa 2**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 ponderate

Au	20,17	mp
Ad	20,17	mp
Au Inchirabila	20,17	mp
Aui luata in calcul	20,17	mp

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

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 ofertelelor de vanzare si inchiriere ale Prefecturii Caras Severin, www.imobiliare.ro, publicatii de specialitate, sau s-au preluat din contracte de inchiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Preț chirie EUR /mp
1	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		100	3,52
2	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		49	3,39
3	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		23	3,85

Chup = chiria unitara de oferta =	3,5	EUR/mp.
t = coeficient mediu de tranzactie = max 1	Alegem t = 1	
s = coeficient de similitudine (0,7 - 1),	Alegem s = 1	
Chulb	3,5	EUR/mp.

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

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

Aui = aria utila totala inchirabila a proprietatii imobiliare

Chulb = chiria lunara unitara, bruta

grad de ocupare	100%
Venit anual brut	Vabp = 847 EUR/an

O mare parte din spatii sunt sau au fost neocupate (popicarie, sala de gimnastica, garaj).

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		Preț vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.imobiliare.ro	Birouri	centrala	min	400
2	www.imobiliare.ro	Birouri	centrala	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	contract de inchiriere	Birouri	Casa de cultura	min	2,50
4	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu	max	5,00

cb 1 =	0,08	conf. valorii chiriei minime de	2,50	EUR/mp
cb 2 =	0,10	conf. valorii chiriei maxime de	5,00	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			3,50	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata **cb =** 9 %

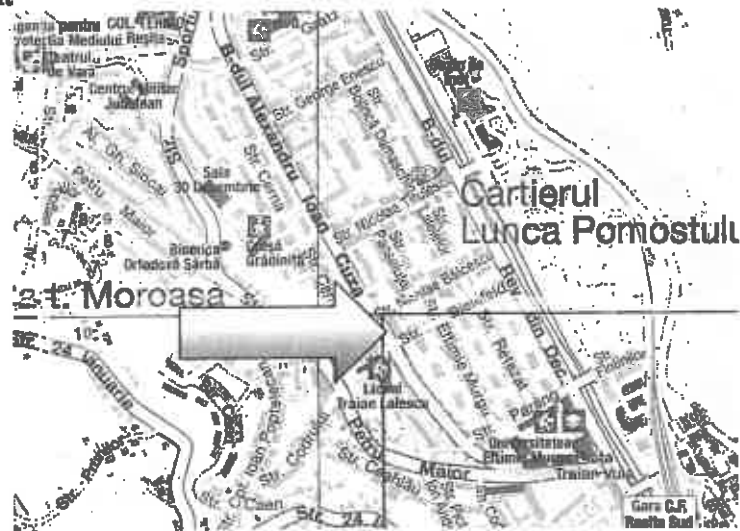
Curs valutar la data de 06.07.2020 4,8365 Lei/EUR **EUR**

Valoarea de capitalizare **Vcap =** 45.524 **LEI** **8.413**

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



Anexa 3 : Amplasament



Anexa 4 Fotografii



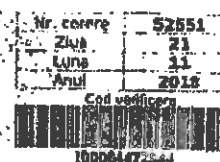
Anexa 6- Documente de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276-C1-U23 Resita



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: COL 9303 - Resita Romana

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 4 - Spatiu comercial, Jud. Caras-Severin

Părți comune: A. Partile de folosinta indiviza-fortata: Terenul pe care este blocul=663,27 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. apart. de la parter=447,76 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp. Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp. B. Partile de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului: Scari intrare=16,08 mp. Hol intrare, hol acces, hol intrare 2=112,91 mp. Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp. C. Partile de proprietate indiviza-fortata constr. pe verticala: Subsol tehnic=314,00 mp. Casa scarii si hol acces=19,97 mp. subsol. 92,38 mp. ptr et. 1-2. 50,16 mp. mansarda. Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp. Et. 1-2. Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: R201A/1/P/6	24,2	-	-	12,97	Apartamentul nr. 4 compus din: spatiu comercial in suprafata construita de 24,20 mp. Din folosinta terenului revine 12,97 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5381 / 18/11/1999	
Adresa nr. 3973, din 09/11/1999 emis de Primaria Municipiului Resita;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, rola actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI.

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

Carte Funciara Nr. 32276-C7-U23 Comuna/Oraş/Municipiu: Resit
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Răuta, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 4 - Spatiu comercial, Jud. Caras-Severin
 Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apari.de la parter=467,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticale:Subsol tehn.:c=314,04 mp.Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.ptr et.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1si 2=43,26 mp.et.1-2.Pod=543,29 mp

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: R201/h/1/P/6	24,2	-	-	12,97	Apartamentul nr. 4 compus din: spatiu comercial in suprafata construita de 24,20 mp. Din folosinta terenului revine 12,97 mp.

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

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

S-a uchiitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.179770/21-11-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 277.

Data soluționării,
 22-11-2018

Data eliberării,
 21/11/2018

Asistent Registrator,
 OANA PURDELA ZBARCEA
 (paraşa şi semnătura)

Referent
 RĂDULESCU ONELA
 (paraşa şi semnătura)

COMUNICAREA ÎNCHIEIERII

Nr. 34585 din data de 25-06-2019

Către **SC VOLKER EXIM SRL**,

str., nr....., bl....., sc, et.....,
ap.....,localitatea, județul, vă comunicăm,
alăturat, încheierea nr. 34585 din data de 25-06-2019, emisă de către B.C.P.I Resița.

Referenț

UZUM FLORICA
tehnician cadastru



100070934595

Incheiere Nr. 34585 / 25-06-2019

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita**Dosarul nr. 34585 / 25-06-2019**
INCHEIERE Nr. 34585**Registrator: SOFIA GAINA****Asistent: VALI NICOLAIE SUCIU**

Asupra cererii introduse de SC VOLKER EXIM SRL domiciliat în - privind Intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.19185/14-06-1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 308 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța Internă nr.192311/25-06-2019 în suma de 308
pentru serviciul având codul 231

Văzând referatul asistentului registru în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 32276-C1-U23nr. topografic R201/I/1/P/6, înscris în cartea funciara 32276-C1-U23 UAT Resita având proprietarii: STATUL ROMAN în cota de 1/1 de sub B.1, ;
- Imobilul cu nr. cadastral 32276nr. topografic R.201/I/1, înscris în cartea funciara 32276 UAT Resita având proprietarii: STATUL ROMAN în cota de 891/990 de sub B.1, DRAGHICESCU DARIUS în cota de 2/495 de sub B.8, DRAGHICESCU DARIUS în cota de 2/495 de sub B.9, BRUMAR CLAUDIA ANGELICA, BRUMAR MILAN în cota de 13/990 de sub B.11, BRUMAR CLAUDIA ANGELICA, BRUMAR MILAN în cota de 13/990 de sub B.12, BRUMAR CLAUDIA ANGELICA, BRUMAR MILAN în cota de 10/990 de sub B.13, SC ANDANTE SRL RESITA în cota de 14/990 de sub B.14, MUNICIPIUL RESITA în cota de 7/495 de sub B.15, MUNICIPIUL RESITA în cota de 7/495 de sub B.16, MUNICIPIUL RESITA în cota de 13/990 de sub B.17, ;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE - cumpărare mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea SC VOLKER EXIM SRL, sub B.2 din cartea funciara 32276-C1-U23 UAT Resita;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE - cumpărare mod dobândire convenție în cota de 13/990 asupra A.1 în favoarea SC VOLKER EXIM SRL, sub B.19 din cartea funciara 32276 UAT Resita;

Prezenta se va comunica părților:

VOLKER PETER

PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA- SERVICIUL IMPOZITE SI TAXE

SC VOLKER EXIM SRL

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,
15-07-2019Registrator,
SOFIA GAINAAsistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU

(para și semnătura)

(para și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276-C1-U23 Resita

Nr. cerere	34585
Ziua	25
Luna	06
Anul	2019
Cod verificare	100070984695



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: COL 9303 - Resita Romana

Nr. topografic: R201/I/1/P/6

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 4 - Spatiu comercial, Jud. Caraș-Severin

Părți comune: A. Partile de folosinta indiviza-fortata: Terenul pe care este blocul=663,27 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. apart. de la parter=447,76 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp. Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp. B. Partii de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului: Scari intrare=16,08 mp. Hol intrare, hol acces, hol intrare 2=112,91 mp. Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp. C. Partile de proprietate indiviza-fortata constr. pe verticala: Subsol tehnic=314,00 mp. Casa scarii si hol acces=19,97 mp. subsol. 92,38 mp. ptr et, 1-2. 50,16 mp. mansarda. Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp. et 1-2. Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32276-C1-U23	24,2	-	-	12,97	Apartamentul nr. 4 compus din: spatiu comercial in suprafata construita de 24,20 mp. Din folosinta terenului revine 12,97 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34585 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF: 4395825	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resita, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 4 - Spatiu comercial, Jud. Caraș-Severin

Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,00 mp.Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.ptr et.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1si 2=43,26 mp.et.1-2.Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32276-C1-U23	24,2	-	-	12,97	Apartamentul nr. 4 compus din: spatiu comercial in suprafata construita de 24,20 mp. Din folosinta terenului revine 12,97 mp.

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

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

S-a achitat tariful de 308 RON, -Chitanța internă nr.192311/25-06-2019 în suma de 308, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

01-07-2019

Data eliberării,

16-07-2019

Asistent Registrator,
VALI NICOLAE SUCIU

(parafa și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276 Resita

Nr. cerere	34585
Ziua	25
Luna	06
Anul	2019
1607/034695	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 9303 RESITA ROMANA
Nr. topografic: R.201/I/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alex.Ioan.Cuza.Bloc.20, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	32276	Din acte: 990 Masurata: 769	Teren neimpregmuit; Constructia C1 Inscrisa in CF 32276-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
5381 / 18/11/1999		
Decret nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 878/990 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra 670/769 mp teren	A1 / B.2, B.3, B.4, B.5, B.11, B.12, B.19
27330 / 01/11/2010		
Act Notarial nr. 3284, din 29/10/2010 emis de BNP DOBRE FLORICA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/495 1) DRAGHICESCU DARIUS, necas. OBSERVATII: propr.asupra 4,36 mp teren af.Ap.19-Sp.Comercial	A1
27331 / 01/11/2010		
Act Notarial nr. 3284, din 29/10/2010 emis de BNP DOBRE FLORICA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare,, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/495 1) DRAGHICESCU DARIUS, necas. OBSERVATII: propr.asupra 3,76 mp teren af.Ap.20-Sp.Comercial	A1
4591 / 09/09/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1004/2003;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/990 1) BRUMAR MILAN, si sotia 2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra teren de 13.56 mp, aferent Sp.comercial -P/10	A1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/990 1) BRUMAR MILAN, si sotia 2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra teren de 13.56 mp, aferent Sp.comercial -P/9	A1
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare-asupra teren de 9,70 mp, aferent Sp.comercial -P/11, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/990 1) BRUMAR MILAN, si sotia 2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA)		
1526 / 11/04/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 19340 / 1999;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/990 1) SC ANDANTE SRL RESITA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra 13,56 mp teren aferent Spatiu administrativ 27	A1
17500 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/495 1) MUNICIPIUL RESITA OBSERVATII: propr.asupra 13,56 mp teren af.Ap.11-Sp.Comercial	A1
17501 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE-propr.asupra 13,56 mp teren af.Ap. 12-Sp.Comercial, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/495 1) MUNICIPIUL RESITA	A1
17502 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/990 1) MUNICIPIUL RESITA OBSERVATII: , reprezinta 12,97 mp teren in proprietate, aferent ap. 13	A1
7512 / 27/02/2019		
Act Notarial nr. 1801, din 12/04/2019 emis de NEAMTU CORNELIA; Act Administrativ nr. EXTRAS CF NR 4685, din 08/02/2019 emis de BCPI RESITA; Act Notarial nr. DECLARATIA NR 937, din 25/02/2019 emis de NP NEAMTU CORNELIA;		
B18	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare Informatii tehnice ale imobilului , receptionata de OCPI la 08.03.2019 si totodata se inscrie suprafata rezultata din masuratori de 769 mp de la 990mp, asa cum prevede art. 110 din ORDIN 700/2014	A1
34585 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/990 1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825 OBSERVATII: asupra 12,97 mp teren aferent Spatiu comercial nr 4	A1

C. Partea III. SARCINI .

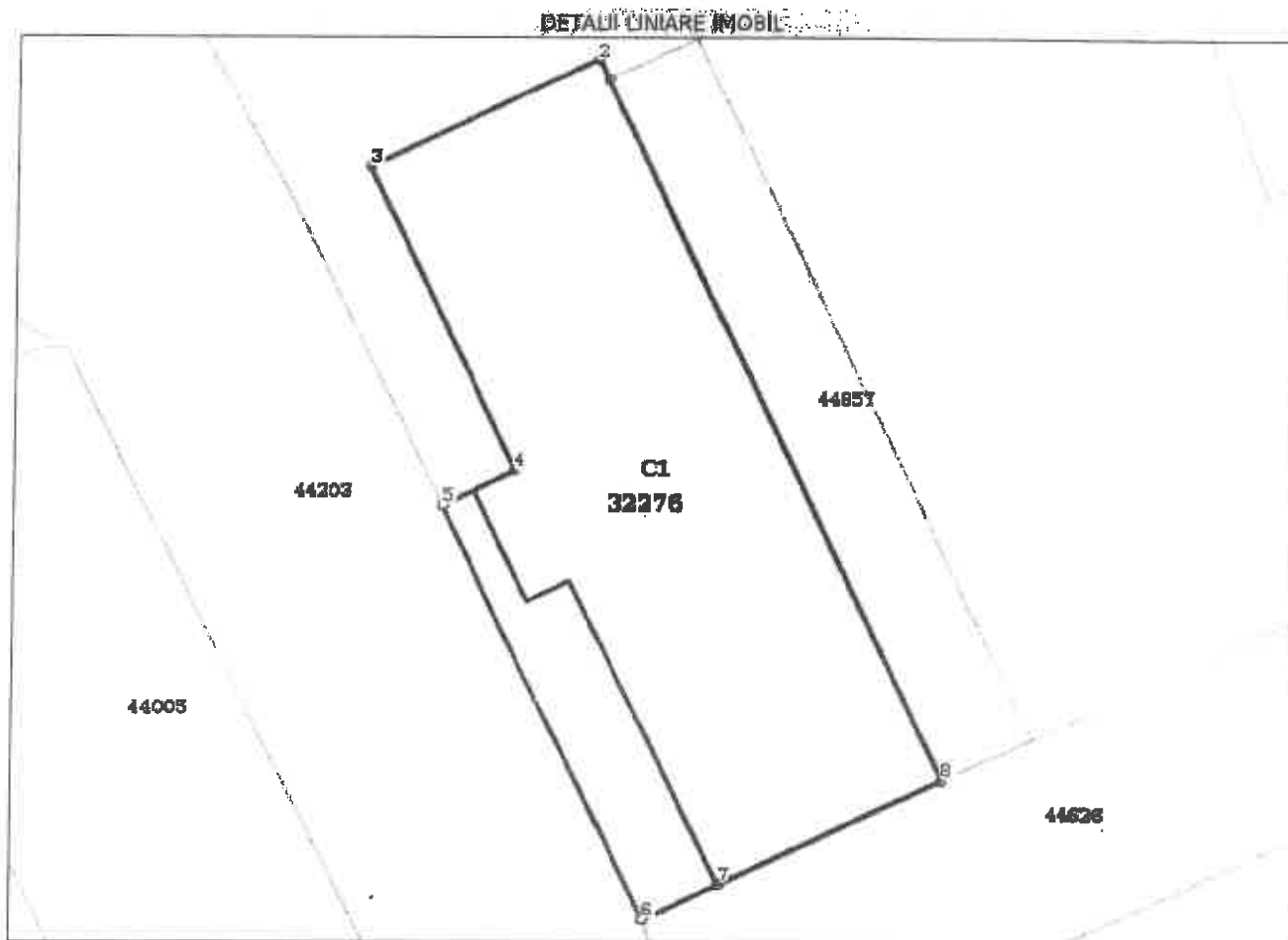
Înscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32276	Din acte: 990 Masurata: 769	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra villan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 990 Masurata: 769	-	-	R.201/I/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.303
2	3	14.204
3	4	19.307
4	5	4.556

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	26.405
6	7	4.766
7	8	13.821
8	1	44.536

** 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.

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

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

S-a achitat tariful de 308 RON, -Chitanța internă nr.192311/25-06-2019 în suma de 308, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
01-07-2019

Data eliberării,

16.07.2019

Asistent Registrator,
VALI NICOLAE SUCIU
(parafră și semnătură)

Referent
UZUM FLORICA
tehnician cadastru



RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT –SPATIU COMERCIAL

PARTER DE BLOC- APARTAMENTUL 5

VALOAREA DE PIATA

Nr. Raport evaluare	64/06.07.2020		
---------------------	---------------	--	--

1. EVALUATOR	Ing. Potocean Dorel Vasile
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Resita ▪ Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. ▪ Telefon: 0730104509 ▪ E-mail: dorupoto@yahoo.ro

2. CLIENT	Persoană juridica: PRIMARIA RESITA
Adresa	▪ Orașul: Resita jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, nr.1A.
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 1 camere, situat la parter, în bloc cu P+2 nivele, Data constructiei - 1956
Proprietar	Statul Roman conform extras CF
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. A.I.Cuza, Bl.20, ap.5



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	11.000 EURO ECHIVALENT 53.192 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de plata în vederea vânzării-cumpărării imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	06.07.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,8365 LEI 06.07.2020
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 06.07.2020
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 32276-C1-U24 Resita : Proprietar : Statul Roman, dobandit prin construire , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Spațiu comercial-Sc = 26,32 mp., din folosinta comuna revine cota de 14,05 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect satisfactor, utilități complete.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Ingrdit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Bd. A.I.Cuza. ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere, magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da



UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare redusă
AMBIENT	- Linistit - Trafic auto normal
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta centrala cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	1956
DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc locuite P+2 ETAJE - Regim de înălțime – P+2 - Anul construirii – 1956 - Suprafața Sc = 26,32 mp, - Cartea construcției – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundații din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; planșee din beton armat ; închideri și compartimentări din beton b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație + tablă c) Aspect exterior: fără degradări ale finisajelor . d) Aspect interior: satisfactor e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generală a blocului este corespunzătoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 26,32 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TĂMLĂRIE	Tămplărie: uși lemn și PVC, ușa PVC la intrare
FINISAJE	- Finisaje exterioare :acceptabile, - Pardoselii: gresie - În grupul sanitar gresie, peretii faianță - Tămplărie - interioară uși lemn - exterioară ușa de la intrare PVC, - Starea actuală : bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare bună; - Curenți slabi (cablu TV, interfon) - Sistem de alarmă.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Instalații centrală termică pe gaz.



INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orașului - Instalații și dotări bine întreținute.;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	Piața locuitorilor rezidențiale și a spațiilor comerciale la parter de bloc.
NATURA ZONEI	- Zonă rezidențială de apartamente. - Din punct de vedere edilitar: în stagnare - Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 300 Euro/ mp - Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 2 euro/mp / lună - Maxim: 6 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piața este în echilibru - Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari și cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) Standarde generale - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 – Implementare (IVS 102); - SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); Aplicații ale evaluării - SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementari	Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.



13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	11.000 EURO ECHIVALEN 53.192 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costurilor

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	NU
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.4. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat pentru anexa (chirie)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	10.234 EURO ECHIVALENT 49.437 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, 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



14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are 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 evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau alte categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte



mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI (RON), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: site www.imobiliare.ro și www.olx.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.imobiliare.ro și www.olx.ro

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul solicitat, 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.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.



3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	11.000 EURO ECHIVALENT 53.192 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIILOR DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

ANEXA nr. 1:	Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor directe
ANEXA Nr. 2:	Grila de capitalizare
ANEXA Nr. 3:	Amplasament
ANEXA Nr.4:	Fotografii
ANEXA Nr.5:	Comparabile
ANEXA Nr.6:	Extrase de Carte Funciara

ANEXA 1

Abordarea prin plata / Grila datelor de plata

Analiza pe perechi de date

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	18.000 €	51.400 €	42.300 €
Numar camere apartament:	1	1	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	22,99	35,00	138,00	61,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		514 €	372 €	693 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	0,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-3.600	0	-8.460
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditiile de finantare / conditiile de vanzare / chelt. necesare dupa cump.	depline	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Conditii de plata	26.06.2020	26.06.2020	26.06.2020	26.06.2020
Ajustare pentru conditiile de plata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de plata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Resita A.I.Cuza	Micro 4	Lunca	Al.Tineretului
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-10,00%	0,00%	-10,00%
Ajustare (Eur)		-1440	0	-3384
Caracteristici fizice:				
Suprafata construita apt. (mp)	26,32	35	138	61
Ajustare pentru suprafata		0,75	0,19	0,43
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-11,43%	-80,93%	-56,85%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-1.646	-41.597	-19.239
Nivel	1/P+2E	etaj P	etaj P/P+4E	etaj P/P+9E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1986	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0



Finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	500
Balcoane, terase	da	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	nu e cazul	estetica	nu e cazul	nu e cazul
Alte ajustari (%)		-10,00%	0,00%	-2,00%
Alte ajustari (Eur)		-1440	0	-677
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-4526	-41597	-22800
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.803	11.040
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.803	11.040
Componente non-imbiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.803	11.040
Ajustare neta		-4.526	-41.597	-22.800
Ajustare neta %		-25,14%	-80,93%	-53,90%
Ajustare bruta		4.526	41.597	23.800
Ajustare bruta %		25,14%	80,93%	58,26%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUA (Eur)	11.040 €			
rotunjit	11.000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 06.07.2020	4,8365			
VALOARE PROPUA (Lei)	53.202 lei			
			418	eur/mp



Anexa 2**Metoda capitalizarii**

Determinarea valorii de capitalizare (V_{cap}), utilizând venitul anual brut, aferent proprietatii

$$Ch_{ulb} = Ch_{up} \times t \times s$$

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

Chirie ponderate

Au	21,93	mp
Ad	21,93	mp
Au inchiriabila	21,93	mp
Aui luata in calcul	21,93	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 ofertei de vanzare si inchiriere ale Prefecturii Caras Severin, www.imobiliare.ro, publicatii de specialitate, sau s-au preluat din contracte de inchiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1.	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		100	3,50
2.	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		49	3,38
3.	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		23	3,85

$$Ch_{up} = \text{chiria unitara de oferta} =$$

3,5 EUR/mp.

$$t = \text{coeficient mediu de tranzactie} = \max 1$$

$$\text{Alegem } t = 1$$

$$s = \text{coeficient de similitudine } (0,7 - 1),$$

$$\text{Alegem } s = 1$$

$$Ch_{ulb}$$

3,5 EUR/mp.

Determinarea venitului anual brut (total), aferent proprietatii- V_{abp}

$$V_{abp} = Ch_{ulb} \times 12 \times A_{ui} \times G_0 / 100$$

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

$$Ch_{ulb} = \text{chiria lunara unitara, bruta}$$

grad de ocupare

100%

Venit anual brut

$$V_{abp} =$$

921

EUR/an

O mare parte din spatiul sunt sau au fost neocupate (copacaria, sala de gimnastica, garaj).

Determinarea valorii de capitalizare- V_{cap}

$$V_{cap} = V_{abp} \times 100 / c_b$$

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

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

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.imobiliare.ro	Birouri	centrala	min	400
2	www.imobiliare.ro	Birouri	centrala	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	contract de inchiriere	Birouri	Casa de cultura	min	2,50
4	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu	max	5,00

$$Cb_1 = 0,08$$

conf. valorii chiriei minime de 2,50 EUR/mp

$$Cb_2 = 0,10$$

conf. valorii chiriei maxime de 5,00 EUR/mp

Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de 3,50 EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata

$$c_b =$$

9

%

Curs valutar la data de 06.07.2020

4,8365

Lei/EUR

EUR

Valoarea de capitalizare

$$V_{cap} =$$

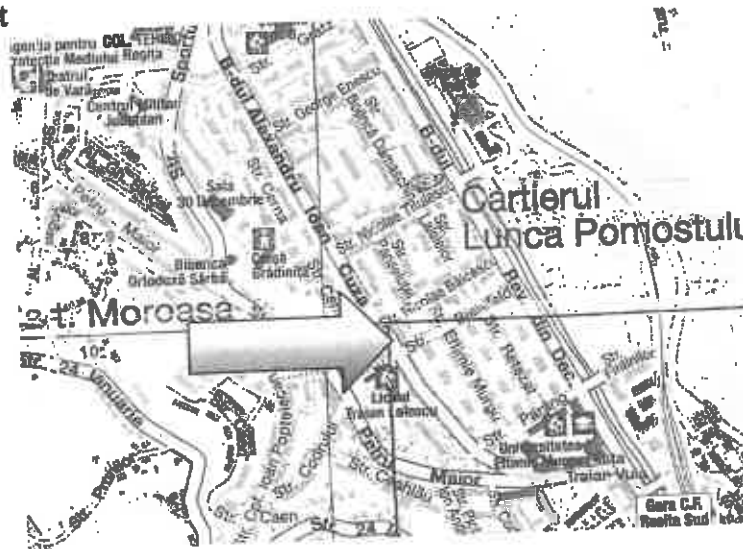
49.497

10.234

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



Anexa 3 : Amplasament



Anexa 4 Fotografii



Anexa 6- Documente de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276-C1-U24 Resița

Nr. cerere 52548
Zona 21
Lină 21
Anul 2018



10006472437

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: COL 9303 - Resița Română

Adresa: Loc. Resița, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 5 - Spatiu comercial, Jud. Caras-Severin

Părți comune: A. Partile de folosință indiviza-fortata: Terenul pe care este blocul=663,27 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. apart. de la parter=447,76 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp. Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp. B. Partile de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului: Scaun intrare=16,08 mp. Hol intrare, hol acces, hol intrare 2=112,91 mp. Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp. C. Partile de proprietate indiviza-fortata constr. pe verticala: Subsol tehnic=314,00 mp. Casa scarii si hol acces=19,97 mp. subsol. 92,38 mp. ptr et. 1-2. 50,16 mp. mansarda. Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp. et. 1-2. Pod=543,29 mp.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	Top: R201/1/1/1/7	26,32	-	-	14,05	Apartamentul nr. 5 compus din spatiu comercial in suprafata construita de 26,32 mp. Din folosinta terenului revine 14,05 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
5381 / 18/11/1999	
Adresa nr. 1971, din 09/11/1999 emis de Primaria Municipiului Resița:	
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

50. 10/1/1/1/1/7

Carte Funciara Nr. 322/6-C1-U24 Comuna/Oraş/Municipiu: Re

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resitu, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 5 - Spatiu comercial, Jud. Caras-Severin
 Partii comune: A Partea de folosinta indiviza-fortata: Terenul pe care este blocul = 663,27 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. apart. de la parter = 447,76 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. holurile si casa scarii de la parter = 215,51 mp. Teren si trotuar de protectie din jurul blocului = 326,73 mp. B. Partii de proprietate indiviza fortata de la parterul blocului: Scari intrare = 16,08 mp. Hol intrare, hol acces, hol intrare 2 = 112,91 mp. Grup sanitar 1 si 2 = 43,26 mp. C. Partile de proprietate indiviza-fortata constr. pe verticala: Subsol tehnic = 314,00 mp. Casa scarii si hol acces = 19,97 mp. subsol 92,38 mp. pir et. 1-2. 50,16 mp. mansarda. Grup sanitar 1 si 2 = 43,26 mp. et. 1-2. Pod = 543,29 mp.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	Top: R202/1/1/P/7	26,32			14,05	Apartamentul nr. 5 compus din spatiu comercial in suprafata construita de 26,32 mp. Din folosinta terenului revine 14,05 mp.

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
 S-a achitat tariful de 20 RON. Chitanta interna nr. 1 / 9767/21-11-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutionarii,

22-11-2018

Data eliberarii,

22-11-2018

Asistent Registrator,

IONELA MARINELA TIMOFTE

Parafa semnata

Referent

RĂDUȚĂ IONELA

referent

(parafa și semnatura)

COMUNICAREA INCHEIERII

Nr. 34582 din data de 25-06-2019

Către **SC VOLKER EXIM SRL,**

str., nr....., bl....., sc, et.....,
ap.....,localitatea, județul, vă comunicăm,
alăturat, încheierea nr. 34582 din data de 25-06-2019, emisă de către B.C.P.I Resita.

Referent,

UZUM FLORICA
tehnician cadastru



100070934020

Incheiere Nr. 34582 / 25-06-2019



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

Dosarul nr. 34582 / 25-06-2019
INCHEIERE Nr. 34582

Registrator: SOFIA GAINA

Asistent: GHITI RADU

Asupra cererii introduse de SC VOLKER EXIM SRL domiciliat în - privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. 19185/14-06-1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 335 lei, cu documentul de plată:

- Chitanța internă nr. 192309/25-06-2019 în suma de 335
pentru serviciul având codul 231

Văzând referatul asistentului registru în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 32276-C1-U24 nr. topografic R201/I/1/P/7, înscris în cartea funciara 32276-C1-U24 UAT Resita având proprietarii: STATUL ROMAN în cota de 1/1 de sub B.1. ;
- imobilul cu nr. cadastral 32276 nr. topografic R.201/I/1, înscris în cartea funciara 32276 UAT Resita având proprietarii: STATUL ROMAN în cota de 617/769 de sub B.1, DRAGHICESCU DARIUS în cota de 4/769 de sub B.8, DRAGHICESCU DARIUS în cota de 4/769 de sub B.9, BRUMAR CLAUDIA ANGELICA, BRUMAR MILAN în cota de 13/769 de sub B.11, BRUMAR CLAUDIA ANGELICA, BRUMAR MILAN în cota de 13/769 de sub B.12, BRUMAR CLAUDIA ANGELICA, BRUMAR MILAN în cota de 10/769 de sub B.13, SC ANDANTE SRL RESITA în cota de 14/769 de sub B.14, MUNICIPIUL RESITA în cota de 14/769 de sub B.15, MUNICIPIUL RESITA în cota de 14/769 de sub B.16, MUNICIPIUL RESITA în cota de 13/769 de sub B.17, SC VOLKER EXIM SRL în cota de 13/769 de sub B.19, SC VOLKER EXIM SRL în cota de 14/769 de sub B.20, SC VOLKER EXIM SRL în cota de 12/769 de sub B.21, SC VOLKER EXIM SRL în cota de 14/769 de sub B.22. ;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE cumpărare mod dobândire convenție în cota de 14/769 asupra A.1 în favoarea SC VOLKER EXIM SRL, sub B.23 din cartea funciara 32276 UAT Resita;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE cumpărare mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea SC VOLKER EXIM SRL, sub B.2 din cartea funciara 32276-C1-U24 UAT Resita;

Prezenta se va comunica părților:

VOLKER PETER
STATUL ROMAN
SC VOLKER EXIM SRL

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,
16-07-2019



Asistent Registrator,
GHITI RADU

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276-C1-U24 Resita

Nr. cerere	34582
Ziua	25
Luna	06
Anul	2019
Cod verificare	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: COL 9303 - Resita Romana

Nr. topografic: R201/I/1/P/7

Unitate individuală

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 5 - Spatiu comercial, Jud. Caraș-Severin

Părți comune: A. Partile de folosinta indiviza-fortata: Terenul pe care este blocul=663,27 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. apart. de la parter=447,76 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp. Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp. B. Partile de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului: Scari intrare=16,08 mp. Hol intrare, hol acces, hol intrare 2=112,91 mp. Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp. C. Partile de proprietate indiviza-fortata constr. pe verticala: Subsol tehnic=314,00 mp. Casa scarii si hol acces=19,97 mp. subsol. 92,38 mp. ptr et. 1-2. 50,16 mp. mansarda. Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp. et. 1-2. Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	32276-C1-U24	26,32	-	-	14,05	Apartamentul nr. 5 compus din: spatiu comercial in suprafata construita de 26,32 mp. Din folosinta terenului revine 14,05 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
34582 / 25/06/2019	
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 32276-C1-U24 Comuna/Oraș/Municipiu: Resita

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resita, Bdul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 20, Bl. 20, Et. P, Ap. 5 - Spatiu comercial, Jud. Caraș-Severin

Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,00 mp.Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.ptr et.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1si 2=43,26 mp.et.1-2.Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32276-C1-U24	26,32	-	-	14,05	Apartamentul nr. 5 compus din: spatiu comercial in suprafata construita de 26,32 mp. Din folosinta terenului revine 14,05 mp.

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

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

S-a achitat tariful de 335 RON, -Chitanta interna nr.192309/25-06-2019 în suma de 335, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

16-07-2019

Data eliberării,

16-07-2019

Asistent Registrator,

GHITI RADU



Referent,





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

Nr. cerere	34382
Ziua	25
Luna	06
Anul	2019

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276 Resita



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 9303 RESITA ROMANA
Nr. topografic: R.201/i/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alex.Ioan.Cuza.Bloc.20, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32276	Din acte: 990 Masurata: 769	Teren neimprejmuit; Constructia C1 Inscrisa in CF 32276-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5381 / 18/11/1999		
Decret nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 603/769 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA)	A1 / B.2, B.3, B.4, B.5, B.11, B.12, B.19, B.20, B.21, B.22, B.23
27330 / 01/11/2010		
Act Notarial nr. 3284, din 29/10/2010 emis de BNP DOBRE FLORICA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/769 1) DRAGHICESCU DARIUS , necas. OBSERVATII: propr.asupra 4,36 mp teren af.Ap.19-Sp.Comercial	A1
27331 / 01/11/2010		
Act Notarial nr. 3284, din 29/10/2010 emis de BNP DOBRE FLORICA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare,, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/769 1) DRAGHICESCU DARIUS , necas. OBSERVATII: propr.asupra 3,76 mp teren af.Ap.20-Sp.Comercial	A1
4591 / 09/09/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1004/2003;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/769 1) BRUMAR MILAN , si sotia 2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra teren de 13.56 mp, aferent Sp.comercial -P/10	A1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/769 1) BRUMAR MILAN , si sotia 2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra teren de 13.56 mp, aferent Sp.comercial -P/9	A1
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare-asupra teren de 9.70 mp, aferent Sp.comercial -P/11, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/769 1) BRUMAR MILAN , si sotia 2) BRUMAR CLAUDIA ANGELICA	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA)		
1526 / 11/04/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 19340 / 1999;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769 1) SC ANDANTE SRL RESITA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9303 RESITA ROMANA) asupra 13,56 mp teren aferent Spatiu administrativ 27	A1
17500 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769 1) MUNICIPIUL RESITA OBSERVATII: propr.asupra 13,56 mp teren af.Ap.11-Sp.Comercial	A1
17501 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEpropr.asupra 13,56 mp teren af.Ap.12-Sp.Comercial, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769 1) MUNICIPIUL RESITA	A1
17502 / 18/04/2018		
Act Notarial nr. 1841, din 12/04/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/769 1) MUNICIPIUL RESITA OBSERVATII: , reprezinta 12,97 mp teren in proprietate, aferent ap. 13	A1
7512 / 27/02/2019		
Act Notarial nr. 1801, din 12/04/2019 emis de NEAMTU CORNELIA; Act Administrativ nr. EXTRAS CF NR 4685, din 08/02/2019 emis de BCPI RESITA; Act Notarial nr. DECLARATIA NR 937, din 25/02/2019 emis de NP NEAMTU CORNELIA;		
B18	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice ale imobilului , receptionata de OCPI la 08.03.2019 si totodata se inscrie suprafata rezultata din masuratorile de 769 mp de la 990mp, asa cum prevede art. 110 din ORDIN 700/2014	A1
34585 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/769 1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825 OBSERVATII: asupra 12,97 mp teren aferent Spatiu comercial nr 4	A1
34579 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769 1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825 OBSERVATII: asupra 13,56 mp teren aferent Spatiu comercial -Ap nr 1	A1
34583 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 12/769 1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825 OBSERVATII: asupra 12,47 mp teren aferent sp. com.nr.2	A1
34580 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769 1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825 OBSERVATII: asupra 13,56 mp. teren aferent apt.3	A1
34582 / 25/06/2019		
Act Administrativ nr. 19185, din 14/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;		
B23	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/769 1) SC VOLKER EXIM SRL, CIF:4395825	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
OBSERVAȚII: asupra 14,05 mp. teren aferent apt. 5	
C. Partea III. SARCINI .	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

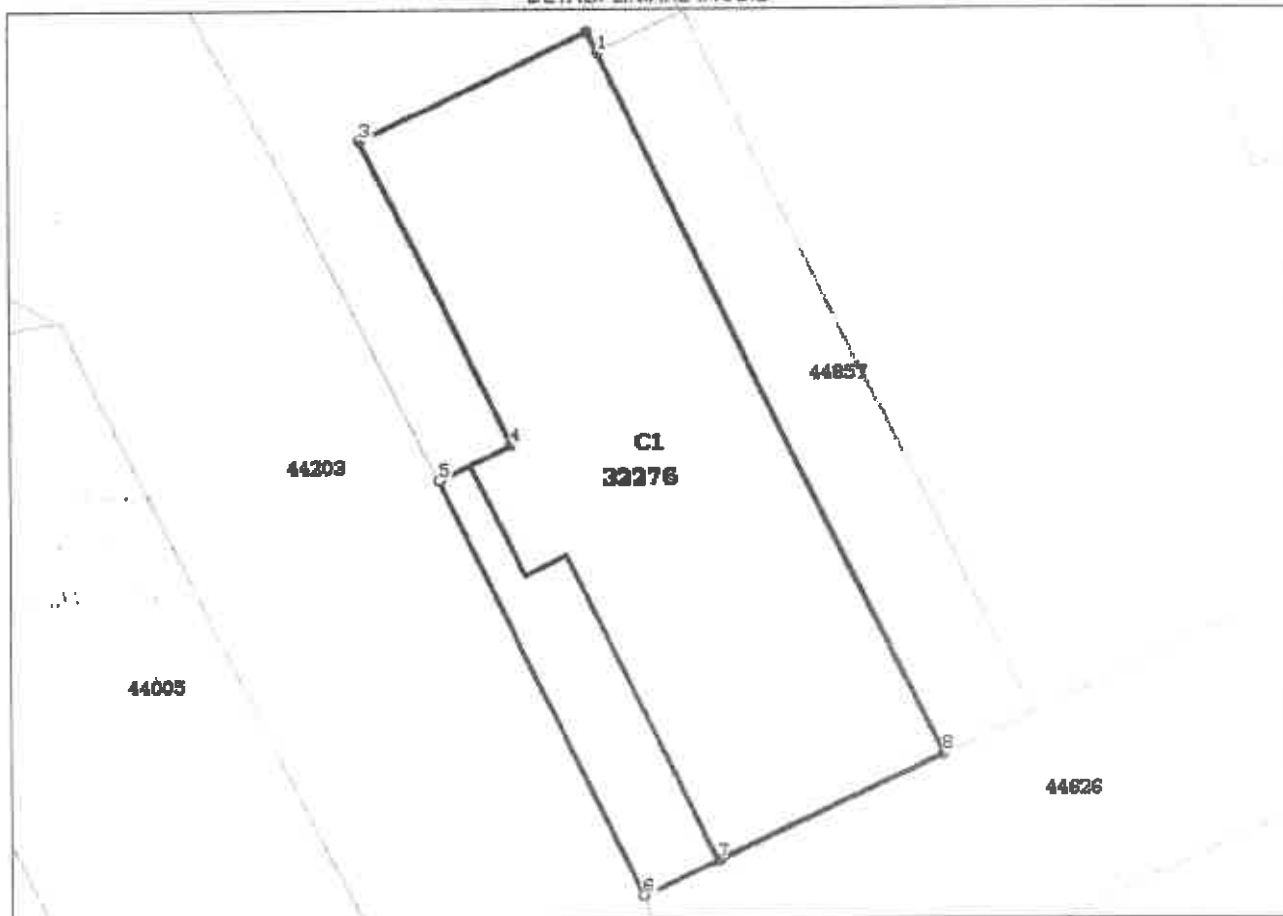


Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32276	Din acte: 990 Masurata: 769	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 990 Masurata: 769	-	-	R.201/I/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.303
2	3	14.204
3	4	19.307
4	5	4.556

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	26.405
6	7	4.766
7	8	13.821
8	1	44.536

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	37348	16-07-2019	18-07-2019	Intabulare sau Inscrisere provizorie

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

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

S-a achitat tariful de 335 RON, -Chitanța Interna nr.192309/25-06-2019 în suma de 335, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
16-07-2019

Data eliberării,

16-07-2019

Asistent Registrator
GHITĂ RADU

(parafa și semnătură)

Referent
UZUM FLORICA
tehnician cadastru

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DORUȚ GABRIEL DUMITRU



CONTRASEMNAȚĂ
SECRETAR GENERAL
DORUȚ GABRIEL DUMITRU

1. The first part of the paper is devoted to a study of the properties of the function $f(x)$ defined by the equation $f(x) = \int_0^x f(t) dt$. It is shown that $f(x)$ is a continuous function and that it satisfies the differential equation $f'(x) = f(x)$. The solution of this equation is $f(x) = Ce^x$, where C is a constant. The value of C is determined by the initial condition $f(0) = 1$, which gives $C = 1$. Therefore, the function $f(x)$ is $f(x) = e^x$.