



**HOTĂRÂREA NR. 490
DIN 25.11.2021**

prin care Consiliul Local își însușește procesul-verbal nr. 81467/11.11.2021 al comisiei pentru vânzarea spațiilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical și aprobă vânzarea spațiilor medicale situate în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2, Bloc 800, camera nr. 338, nr. 339 și camera nr. 241

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 25.11.2021, Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița, nr. 82646/16.11.2021 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, nr. 82648/16.11.2021, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Având în vedere contractele de închiriere nr. 25063/20.03.2018 respectiv nr. 12738/18.02.2020, prelungite prin acte adiționale;

Ținând cont de cererea nr. 79761/04.11.2021, prin care Cabinet Individual de Psihologie-Stanciu Andrada, solicită cumpărarea spațiului situat în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2, Bloc 800, format din camera nr. 338, nr. 339 și cererea nr. 80721/09.11.2021, prin care SC Medical Connection SRL, reprezentată prin Radu Ciprian Albotă, solicită cumpărarea spațiului situat în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2, Bloc 800, camera nr. 241;

Văzând extrasele de carte funciară nr. 30006-C1-U170 Reșița, nr. 30006-C1-U171 Reșița și CF nr. 30006-C1-U53 Reșița;

Văzând Dispoziția nr. 894/15.10.2021 privind constituirea comisiei pentru vânzarea spațiilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local nr. 247/30.09.2013, Hotărârea Consiliului Local nr. 197/30.06.2014 și Hotărârea Consiliului Local nr. 388/20.10.2021;

Văzând H.C.L. nr. 305/2021 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, (Anexa nr. 11, poz 80, poz 81 și poz 106 din HCL nr. 305/2021);

Tinând cont de rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel, pentru cele 2 (două) spații, situate în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2, Bloc 800, cam. nr. 338, nr. 339 respectiv cam. nr. 241;

Luând în considerare procesul verbal nr. 81467/11.11.2021 privind desfășurarea procedurii de vânzare a celor 2 (două) spații medicale, situate în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2, Bloc 800, cam. nr. 338, nr. 339 respectiv cam. 241;

În temeiul Ordonanței de Urgență nr. 68 din 28 mai 2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical;



În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6 lit. b) și alin. 7 lit. c) și alin. 14, art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a), art. 197 alin. 1 și alin. 2, art. 199 alin. 1 și alin. 2, art. 243 alin. 1 lit. a) și art. 354 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește procesul verbal nr. 81467/11.11.2021 privind vânzarea spațiilor medicale, situate în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2, Bloc 800, camera nr. 338, nr. 339 și camera nr. 241.

Art. 2 – (1) În temeiul O.U.G. nr. 68/2008, se aprobă vânzarea spațiului medical, situat în Reșița, strada Petru Maior, nr. 2, Bloc 800, format din cam. 338 și cam. 339, înscris în CF nr. 30006-C1-U170 Reșița și CF nr. 30006-C1-U171 Reșița, către Cabinet Individual de Psihologie- Stanciu Andrada, în calitate de chiriaș al spațiului, la prețul de **18.000 euro**, conform raportului de evaluare nr. 129/21.12.2020 și nr. 131/21.12.2020, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, la care se aplică cota legală de TVA.

(2) Consiliul Local al municipiului Reșița aprobă plata în rate a prețului de vânzare a spațiului prevăzut la articolul 2, cu plata unui avans de 50% din prețul de vânzare, însemnând **9.000 euro**, TVA se aplică în condițiile legii, restul sumei urmând a fi plătită în 24 de rate lunare, reprezentând **375 euro/lună** (la care se adaugă cota legală de TVA).

(3) În temeiul O.U.G. nr. 68/2008, se va percepe dobândă anuală cel puțin egală cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în jurnalul Oficial al Uniunii Europene.

(4) Plata se efectuează în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății.

Art. 3 – (1) În temeiul O.U.G. nr. 68/2008, se aprobă vânzarea spațiului medical, situat în Reșița, strada Petru Maior, nr. 2, Bloc 800, cam. 241, înscris în CF nr. 30006-C1-U53 Reșița către SC Medical Connection SRL, reprezentată prin Radu Ciprian Albotă, în calitate de chiriaș al spațiului, la prețul de **9000 euro**, conform raportului de evaluare nr. 148/10.11.2021, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, la care se aplică cota legală de TVA.

(2) Consiliul Local al municipiului Reșița aprobă plata în rate a prețului de vânzare a spațiului prevăzut la articolul 2, cu plata unui avans de 15% din prețul de vânzare, însemnând **1.350 euro**, TVA se aplică în condițiile legii, restul sumei urmând a fi plătită în 48 de rate lunare, reprezentând **159,37 euro/lună** (la care se adaugă cota legală de TVA).

(3) În temeiul O.U.G. nr. 68/2008, se va percepe dobândă anuală cel puțin egală cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în jurnalul Oficial al Uniunii Europene.

(4) Plata se efectuează în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății.

Art. 4 - Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractele de vânzare-cumpărare.

Art. 5- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.



Art. 6- Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către Cabinet Individual de Psihologie- Stanciu Andrada respectiv SC Medical Connection SRL.

Art. 7 - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art. 8 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului -Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Cabinet Individual de Psihologie- Stanciu Andrada;
- SC Medical Connection SRL.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SINCULEȚ EMANUEL SILVIU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR EUCIAN CORNEL

ROMÂNIA

NR. 81467/11.11.2021

JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN

MUNICIPIUL REȘIȚA

Direcția pentru Administrarea

Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE

Încheiat azi 11.11.2021 cu ocazia desfășurării procedurii de vânzare și prețul obținut pentru spațiile situate în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2, Bloc 800, camera nr. 338, nr. 339 și nr. 241

Comisia pentru vânzarea spațiilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, compusă din :

Meza Daniel - Consilier Local;

Burtea Dragoș Ciprian -Consilier Local;

Borobar Ramona – reprezentant al Direcției Generale a Finanțelor Publice Caraș-Severin;

Schmelaș Loredana- reprezentant al Colegiului Medicilor Caraș-Severin;

**Tamaș Alina-reprezentant al Direcției de Sănătate Publică Caraș-Severin;
(membru supleant)**

Gârtoi Marius Liviu- Director Executiv D.A.D.P.P. Reșița

Călin Ramona Daniela - Șef Serviciu D.A.D.P.P. Reșița

Comisia s-a întrunit azi 11.11.2021 ora 13.00, cu ofertanții, în ședință publică în vederea negocierii directe a prețului de vânzare-cumpărare pentru spațiile situate în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2, Bloc 800, camera nr. 338, nr. 339 și nr. 241.

Conform art. 7, alin. (1) din O.U.G. nr. 68/2008 „ *Prețul de vânzare al spațiului medical și al terenului se stabilește în momentul vânzării, în urma unei negocieri directe între cumpărător și comisie și nu poate fi mai mic decât prețul*

de vânzare din raportul de evaluare, raport care va evidenția și valoarea investițiilor efectuate de către solicitant, pe bază de acte justificative. Valoarea investițiilor efectuate se poate deduce numai dacă acestea au fost realizate cu acordul proprietarului, al deținătorului dreptului de administrare sau în baza contractului de concesiune, după caz, valoare ce nu poate depăși jumătate din prețul stabilit în raportul de evaluare”.

Sunt prezentate 2(două) solicitări privind intenția de a cumpăra spațiile situate în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2, Bloc 800, camera nr. 338 și camera nr. 339, respectiv camera nr. 241.

Stanciu Andrada - Cabinet Individual de Psihologie, dorește achiziționarea spațiului, situat în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2, Bloc 800, spațiu compus din camera nr. 338 și camera nr. 339. Acest spațiu îl deține prin contract de închiriere din data de 20.03.2018 până în prezent. Conform raportului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat Potoceanu Dorel, prețul de vânzare pentru spațiul compus din camera nr. 338 și camera 339 este de **18.000 euro**. Stanciu Andrada - Cabinet Individual de Psihologie dorește să achite 50% din suma totală la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca diferența să fie achitată în 24 rate lunare, în condițiile OUG 68/2008.

În urma verificării și analizării acestei solicitări, comisia hotărăște:

Membru comisiei votează pentru vânzarea
spațiului către Stanciu Andrada - Cabinet Individual
de Psihologie, conform raportului de evaluare și
solicitării acesteia (50% din suma totală la
încheierea ctr. de vânzare-cumpărare / diferența să
fie achitată în 24 rate lunare.

SC MEDICAL CONNECTION SRL reprezentat prin Radu Ciprian Albotă, dorește achiziționarea spațiului, situat în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2, Bloc 800, camera nr. 241. Acest spațiu îl deține prin contract de închiriere din data de 24.11.2009 până în prezent. Conform raportului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat Potoceanu Dorel, prețul de vânzare pentru spațiu compus din camera nr. 241 este de **9000 euro**. SC MEDICAL CONNECTION SRL dorește achiziționarea imobilului în rate, conform OUG 68/2008.

În urma verificării și analizării acestei solicitări, comisia hotărăște:

SC Medical Connection SRL solicită achitarea unui avans
de 15% din suma totală, stabilită în raportul de evaluare,
diferența fiind achitată în 48 rate lunare.

Membrii comisiei votează pentru vânzarea spațiului
conform celor solicitate.

Președinte:

BURTEA DRAGOS

Vicepreședinte:

GÂRTOI LIVIU

Membru:

MYAZ DANIEL

Membru:

GÂLIM RAMONA DANIELA

Membru:

ROBOR RAMONA ROBOR

Membru:

TĂMAȘ AINA TAMAR

Membru:

SOHNELAS LOREDANA GABRIELA

CABINET INDIVIDUAL
DE PSIHLOGIE STANCIU
ANIRABA

Secretar

MEDICAL CONNECTION SRL

Dr. RADU ALBOTA



RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT –SPATIU COMERCIAL

ETAJ 3, BLOC 800- APARTAMENTUL 338

VALOAREA DE PIATA

Nr. Raport evaluare	129/21.12.2020		
---------------------	----------------	--	--

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

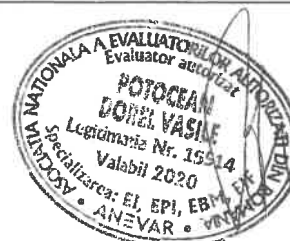
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 1 camere, situat la etaj 3, în bloc cu P+4 nivele,
	Data constructiei - 1956
Proprietar	Statul Roman conform extras CF
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. Petru Maior, nr.2, Bloc 800, et.3, ap.338



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	9.000 EURO ECHIVALENT 43.797 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	21.12.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,8663 LEI 21.12.2020
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 21.12.2020
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	: Descrierea proprietatii, conform CF 30006-C1-U170 Resita : Proprietar : Statul Roman, dobândit prin construire , cota actuala 1/1 ; drept de administrare R.A Prescom Resita
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Spatiu administrativ-Sc = 28,27 mp., din folosinta comuna revine cota teren 10,58 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect satisfactor, utilități complete.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Îngrijit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Petru Maior. ▪ 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



UTILITAȚI 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 spati administrative P+4 ETAJE - Regim de inaltime – P+4 - Anul construirii – 1956 - Suprafata Sc = 28,27 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 caramida b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație 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 = 28,27 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TAMPLĂRIE	Tamplarie: usa metal la intrare, geamuri PVC cu termopan
FINISAJE	- Finisaje exterioare :acceptabile, - Pardoselii: parchet laminat - In grupul sanitar gresie, peretii faianta ; grup sanitar comun - Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare metal, - 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. - Instalatie de climatizare
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orasului - Instalații și dotări bine intretinute.;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	Piata spatilor administrative si a spatilor comerciale la parter de bloc.
NATURA ZONEI	- Zonă rezidențială de apartamente. - Din punct de vedere edilitar: in stagnare - Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie in stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	In stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	In stagnare
ECHILIBRUL PIETEI (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	- Piata este in echilibru - Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor si 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 referinta ai evaluarii (IVS 101); - SEV 102 – Implementare (IVS 102); - SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230); Aplicatii ale evaluarii Glosar IVS 2018
Cadru legal	Legislatia nationala in vigoare la data evaluarii
Alte reglementari	Publicatii 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 43.797 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	9.001 EURO ECHIVALEN 43.802 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 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



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 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 raportul de evaluare.



10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (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 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. Afirmatiile 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 DESCRISĂ (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	9.000 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 43.797 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

- | | |
|--------------|---|
| ANEXA nr. 1: | Determinarea valorii de piață prin metoda comparatiilor |
| 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

Ordarea 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)	?	9.000 €	63.000 €	11.500 €
Numar camere apartament:	1	1	2	1
Suprafata construita (mp) apartament:	28,27	28,27	125,00	21,00
Cost de oferta / tranzactie (Eur/mp)		318 €	504 €	548 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Reducere pentru negocierea ofertei (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cost : pentru negocierea ofertei (Eur)		0	0	0
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		9.000	63.000	11.500
Justari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Conditii de proprietate transmise / Conditii de finantare / Conditii de vanzare / Altf. necesare dupa cump.	depline	similar	similar	similar
Costare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Costare (Eur)		0	0	0
Cost ajustat (Eur)		9.000	63.000	11.500
Conditii de piata	21.12.2020	21.12.2020	21.12.2020	21.12.2020
Costare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Costare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Cost ajustat (Eur)		9.000	63.000	11.500
Justari specifice proprietatii				
Localizare:	Resita Petru Maior	Resita Petru Maior	Zona Tribunal	Calea Timisorii
		similar	mai buna	similar
Costare (%)		0,00%	-2,00%	0,00%
Costare (Eur)		0	-1260	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata construita apt. (mp)	28,27	28	125	21
Costare pentru suprafata		1,00	0,23	1,35
Costare pentru diferenta supr. (%)		0,00%	-77,38%	0,00%
Costare pentru diferenta supr. (Eur)		0	-48.752	0
Etaj	3/P+4E	3/P+4E	etaj P/P+4E	etaj P/P+4E
Costare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	-2,61%
Costare pentru nivel (Eur)		0	-300	-300
Vechime cladire	1956	1956	1980	1980
Costare vechime cladire (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
Costare vechime cladire (Eur)		0		-575



Evaluator Potocean Dorel Vasile-Spatiu comercial la bloc

utilitati (sistem incalzire, etc.)	calorifer electric	fara	CT	calorifer electric
costare pentru utilitati (%)		0,00%	-0,79%	0,00%
costare pentru utilitati (Eur)		0	-500	0
finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje superioare
costare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
costare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	-1000
balcoane, terase	nu	similar	similar	similar
costare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
costare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
sanitari	grup sanitar pe hol comun	grup sanitar pe hol comun	nu e cazul	nu e cazul
costare sanitari (%)		0,00%	0,00%	-5,00%
costare sanitari (Eur)		0	0	-575
costare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		0	-53962	-2450
costare ajustat (Eur)		9.000	9.038	9.050
caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
costare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
costare (Eur)		0	0	0
costare ajustat (Eur)		9.000	9.038	9.050
componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
costare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
costare (Eur)		0	0	0
costare ajustat (Eur)		9.000	9.038	9.050
costare neta		0	-53.962	-2.450
costare neta %		0,00%	-85,65%	-21,30%
costare bruta		0	53.962	2.450
costare bruta %		0,00%	85,65%	21,30%
mar ajustari				
VALOARE PROPUASA (Eur)	9.050 €			
unjit	9.000 €			
rs BNR Eur/Lei la 21.12.2020	4,8663			
VALOARE PROPUASA (Lei)	43.797 lei			
			318	eur/mp



Anexa 2**Metoda capitalizarii**Determinarea valorii de capitalizare (V_{cap}), utilizand venitul anual brut, aferent proprietatii

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

 $Ch_{up} = \text{chiria unitara lunara de pista fara TVA}$
Chirie ponderata

Au	19,29	mp
Ad	24,11	mp
Au inchiriabila	19,29	mp
Aui luata in calcul	19,29	mp

$$A_{u \text{ inchiriabila}} = A_u = A_d \times C_u$$

individua

$C_u = 0,63$ la
 $0,61$ apartament in vila de lux P+1
 $0,75$ birouri in cladiri industriale
 $0,90$ hala industrială ; depozit

Chiriile

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

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

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

$$Vabp = Ch_{ulb} \times 12 \times A_{ui} \times G_o / 100$$

 $A_{ui} = \text{aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare}$
 $Ch_{ulb} = \text{chiria lunara unitara, bruta}$

grad de ocupare	100%		
Venit anual brut	Vabp=	810	EUR/an

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

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

Determinarea valorii de capitalizare- V_{cap}

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

 $V_{capc} = \text{valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare}$
 $c_b = \text{rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente}$

ratei de capitalizare

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

$C_b 1 = 0,08$	conf. valorii chiriei minime de	2,50	EUR/mp
$C_b 2 = 0,10$	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 $c_b = 9\%$

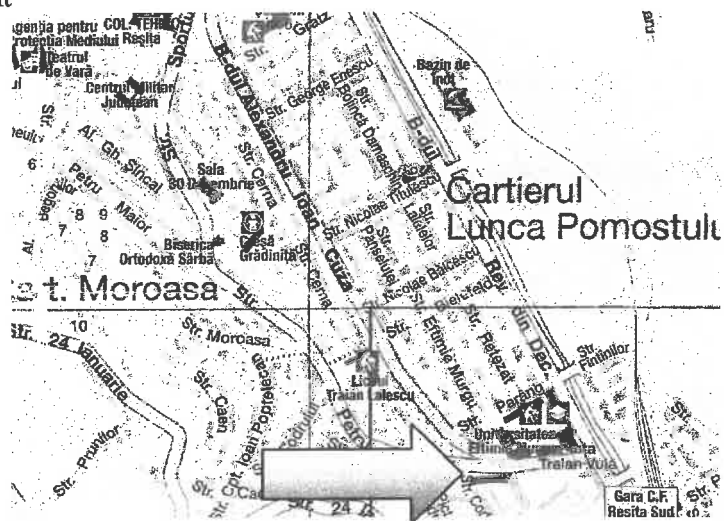
Curs valutar la data de 21.12.2020 4,8663 Lei/EUR

Valoare de capitalizare $V_{cap} = 43.802$ LEI

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



Anexa 3 : Amplasament



Anexa 4 Fotografii



Anexa 5 : Comparabile

Lista comparabile

Nr. crt.	Tip	Localizare	Arie	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Date contact
1	Sp.adm.	Bloc 800	28	9.000 €	3	1956	21.12.2020	OLX.ro
2	Sp.adm.	Zona Tribunal	125	63.000 €	etaj P/P+4E	1980	21.12.2020	STORIA
3	Sp.Com.	Calea Timisorii	21	11.500 €	etaj P/P+4E	1980	21.12.2020	STORIA

13/1/2023

21 m² - [agente comercial de vanzare](#) - [Calea Dâmbovitzei](#) - [Râdău](#) - 4000005 - [venda.ro](#)

• [Inapoi la cautare](#) • [Spatiu Comercial de vanzare](#) • [Calea Severin](#) • [Râdău \(comuna\)](#) • [Râdău](#)

Spatiu comercial, Calea Timisoarei, ID 685

41 m² - [Pachet complet](#)

11 500 €
548 €/m²



Prezentare generala

Suprafata constructie (m²): 21 m²
Suprafata utila (m²): 21
Anul constructiei: 1990

Descriere anunt

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Spatiu Comercial, situat in zona Calea Timisoarei cu urmatoarele caracteristici:

- Termopane
- Cresci si falaturi
- Bato

https://www.pachet-complet.ro/comercial/comercial-41m2-11500-e-685.html?1:1&id=1312121&id=1312121

[illegible]

Evaluator Potocean Dorel Vasile-Spatiu comercial la bloc

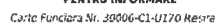
125 añ. avda. comercial de vitoria • Casa-Deusto-Sancti Pauli • 48940 • www.cdeusto.es

Spatiu Comercial Situat in Resita Sud - Zona Tribunal

Suprafata construita (m²): 125 m²
Suprafata utila (m²): 105
Stare: renovat
Orientare: est si sud
Numar locuri de parcare: strada, strada

Spatiul are 105 mp, a fost modernizat recent, este compartimentat in functie de necesitatile actuale. Spatiul comercial 40 mp inchiriat, restul suprafeței este utilizat ca spatiu de birouri. Poate fi vandut cu pastrarea chiriei, iar dacă cumparatorul dorește sa îl dea o alta destinație, poate fi folosit ca

Anexa 6- Documente de proprietate



MEMBER OF THE

Unitate individuală

Nr. CF vechi 9138 Resița Română

Parti comune: supralata constr:1862,32 mp din care:spatii administrative:1394,37 mp,dependente=467,95 mp;intrar de protectie din jurul imob:uila = 717,68 mp
mp de proprietate:invala fortale la parterul blocului: case scari si hol intrare i,hol acces principal,coridor oripa
B grup sanitar aria B,part de proprietate:invala fortale pe verticala;casa sceni si scara,grup sanitar,spaietor,hol, balcon-CORP A si B,ied

B. Partea II. Proprietari si acte

Încercări asistate de dentist de gradatitate și alte denturi orale	Radulați
--	----------

187 / 14/01/1999

Res. 18)

81. Intraculare, dropt de PRO-RIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1,1

1) STATUL ROMAN

82 Intabular, creșt de ADMINISTRARE

C. Barthelemy SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate,	Referinte
--	-----------

drepturi reale de garanție și sarcini	Acțiuni
IM. SIME	

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1



RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT –SPATIU COMERCIAL

ETAJ 3, BLOC 800- APARTAMENTUL 339

VALOAREA DE PIATA

Nr. Raport evaluare	131/21.12.2020		
---------------------	----------------	--	--

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 etaj 3, în bloc cu P+4 nivele, Data constructiei - 1956
Proprietar	Statul Roman conform extras CF
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. Petru Maior, nr.2, Bloc 800, et.3, ap.339



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	9.000 EURO ECHIVALENT 43.797 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	21.12.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,8663 LEI 21.12.2020
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 21.12.2020
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 30006-C1-U171 Resita : Proprietar : Statul Roman, dobandit prin construire , cota actuala 1/1 ; drept de administrare R.A Prescom Resita
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Spatiu administrativ-Sc = 28,27 mp., din folosinta comuna revine cota teren 10,58 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect satisfăcător, utilități complete.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Ingrijit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Petru Maior. ▪ 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 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 spati administrative P+4 ETAJE - Regim de inaltime -- P+4 - Anul construirii -- 1956 - Suprafata Sc = 28,27 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 caramida b) Acoperis: terasă cu hidroizolație 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 = 28,27 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: usa metal la intrare, geamuri PVC cu termopan
FINISAJE	- Finisaje exterioare :acceptabile, - Pardoselii: parchet laminat - In grupul sanitar gresie, peretii faianta ; grup sanitar comun - Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare metal, - 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. - Instalatie de climatizare
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orasului - Instalații și dotări bine intretinute.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	Piata spatilor administrative si a spatilor comerciale la parter de bloc.
NATURA ZONEI	- Zonă rezidențială de apartamente. - Din punct de vedere edilitar: in stagnare - Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie in stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	In stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	In 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	- Piata este in echilibru - Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor si 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 referinta ai evaluarii (IVS 101); - SEV 102 – Implementare (IVS 102); - SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230); Aplicatii ale evaluarii Glosar IVS 2018
Cadru legal	Legislatia nationala in vigoare la data evaluarii
Alte reglementari	Publicatii 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 43.797 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)

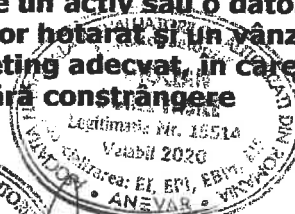
VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	9.001 EURO ECHIVALEN 43.802 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

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 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 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 verificator (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 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, 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. 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 DESCRISĂ (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	9.000 EURO ECHIVALENT 43.797 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 |
| 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

Ordarea prin piata / Grila datelor de piata Realiza pe perechi de date

mente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
oare de oferta / tranzactie (Eur)	?	9.000 €	63.000 €	11.500 €
mar camere apartament:	1	1	2	1
rafata construita (mp) apartament:	28,27	28,27	125,00	21,00
t de oferta / tranzactie (Eur/mp)		318 €	504 €	548 €
gocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
tinuare pentru negocierea ofertei (%)		0,00%	0,00%	0,00%
airf pentru negocierea ofertei (Eur)		0	0	0
oare dupa negocierea ofertei (Eur)		9.000	63.000	11.500
stari specifice tranzactionarii				
mente de comparatie:				
pturi de proprietate transmise / ditii de finantare / conditii de vanzare elt. necesare dupa cump.	depline	similar	similar	similar
stare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
stare (Eur)		0	0	0
t ajustat (Eur)		9.000	63.000	11.500
nditii de piata	21.12.2020	21.12.2020	21.12.2020	21.12.2020
stare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
stare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
t ajustat (Eur)		9.000	63.000	11.500
stari specifice proprietatii				
salizare	Resita Petru Maior	Resita Petru Maior	Zona Tribunal	Calea Timisorii
		similar	mai buna	similar
sta (%)		0,00%	-2,00%	0,00%
stare (Eur)		0	-1260	0
acteristici fizice:				
rafata construita apt. (mp)	28,27	28	125	21
stare pentru suprafata		1,00	0,23	1,35
stare pentru diferenta supr. (%)		0,00%	-77,38%	0,00%
stare pentru diferenta supr. (Eur)		0	-48.752	0
al	3/P+4E	3/P+4E	etaj P/P+4E	etaj P/P+4E
stare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	-2,61%
stare pentru nivel (Eur)		0	-300	-300
hime cladire	1956	1956	1980	1980
stare vechime cladire (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
stare vechime cladire (Eur)		0	-3150	

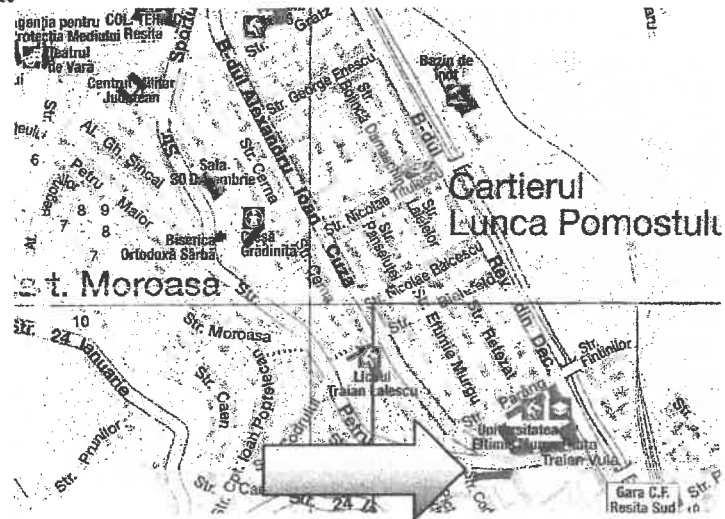


Evaluator Potocean Dorel Vasile-Spatiu comercial la bloc

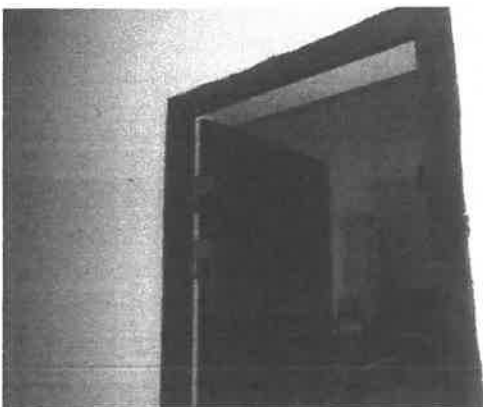
utilitati (sistem incalzire, etc.)	calorifer electric	fara	CT	calorifer electric
ustare pentru utilitati (%)		0,00%	-0,79%	0,00%
ustare pentru utilitati (Eur)		0	-500	0
finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje superioare
ustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
ustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	-1000
balcoane, terase	nu	similar	similar	similar
ustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
ustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
te ajustari	grup sanitar pe hol comun	grup sanitar pe hol comun	nu e cazul	nu e cazul
te ajustari (%)		0,00%	0,00%	-5,00%
te ajustari (Eur)		0	0	-575
ustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		0	-53962	-2450
et ajustat (Eur)		9.000	9.038	9.050
caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
ustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
ustare (Eur)		0	0	0
et ajustat (Eur)		9.000	9.038	9.050
omponente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
ustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
ustare (Eur)		0	0	0
et ajustat (Eur)		9.000	9.038	9.050
ustare neta		0	-53.962	-2.450
ustare neta %		0,00%	-85,65%	-21,30%
ustare bruta		0	53.962	2.450
ustare bruta %		0,00%	85,65%	21,30%
mar ajustari				
LOARE PROPUA (Eur)	9.050 €			
unjit	9.000 €			
rs BNR Eur/Lei la 21.12.2020	4,8663			
LOARE PROPUA (Lei)	43.797 lei			
			318	eur/mp



Anexa 3 : Amplasament



Anexa 4 Fotografii



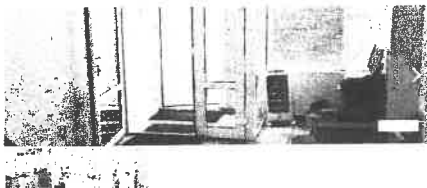
Anexa 5 : Comparabile

Lista comparabile								
Nr. crt.	Tip	Localizare	Arie	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Date contact
1	Sp.adm.	Bloc 800	28	9.000 €	3	1956	21.12.2020	OLX.ro
2	Sp.adm.	Zona Tribunal	125	63.000 €	etaj P/P+4E	1980	21.12.2020	STORIA
3	Sp.Com.	Calea Timisorii	21	11.500 €	etaj P/P+4E	1980	21.12.2020	STORIA

13/12/2020 21 m² spațiu comercial de vânzare - Calea Timisorii (gata, Baza - 688205 - consultativ)

Inapoi la cautare • Spatii Comerciale de vanzare • Caras-Severin • Resturi (comenzi) • Resturi

Spatiu comercial, Calea Timisorii, ID 685
Pret: 11.500 €



Prezentare generala
Suprafata construita (m²): 21 m²
Suprafata utila (m²): 21
Anul constructiei: 1980

Descriere anunt
Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Spatiu Comercial, situat in zona Calea Timisorii cu urmatoarele caracteristici:
Termopane
Gresii si falezina
Bucle

13/12/2020 28 m² spațiu comercial de vânzare - Bloc 800 - OLX.ro

Adauga anunt nou

4.342.405 m² spațiu comercial de vânzare • Resturi (comenzi) • Resturi

Vand camere in incinta blocului 800
9.000 €



Prezentare generala
Suprafata construita (m²): 28 m²
Suprafata utila (m²): 28
Anul constructiei: 1956

Descriere anunt
Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Spatiu Comercial, situat in zona Bloc 800 cu urmatoarele caracteristici:
Termopane
Gresii si falezina
Bucle



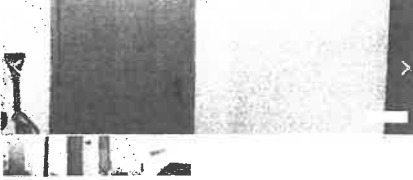
Evaluator Potocean Dorel Vasile-Spatiu comercial la bloc

13/02/2021 125 m², spatiu comercial de vanzare - Casa din zona Tribunal, Resita - 2334614 - imobob.ro

Inapoi la cautare Spatiu Comercial de vanzare Caras-Severin Resita (comuna) Resita

Spatiu Comercial Situat in Resita Sud - Zona Tribunal

63 000 €
504 €/m²



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 125 m²
Suprafata utila (m²): 185
Stare: renovat
Orientare: est si sud
Numar locuri de parcare: street-stand

Descriere anunt

Spatul are 105 m.p, a fost modernizat recent, este compartimentat in functie de necesitatile actuale, spatiul comercial 40 m.p. inchisat, restul suprafetei este utilizat ca spatiu de birouri. Poate fi vandut cu ponderea chiriei, sau daca cumparatorul doreste sa il dea o alta destinatie, poate fi folosit ca

Anexa 6- Documente de proprietate

Oficiul Național de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Unitatea Cadastrală și Publicitate Imobiliară Resita

ANCIPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carta Funciară Nr. 10066-CI 01/11 Resita

Nr. CF vechi: col 9138 Resita Romania

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Resita, Str. Pastei Marii, Nr. 2, Bl. 830, Et. III, Ap. 339, jud. Caras-Severin

Părți comune: suprafata comună 1862,32 mp din care: spatiul administrativ=1394,37 mp, dependinte=467,95 mp, teren de parcare a grupului imobilului =21,68 mp

partile de proprietate: aviza fortăreața pe terenul comun: casa scolare si noul antriu. Unul este pe terenul comun, celalalt pe terenul comun. Grup sanitar, grup sanitar, grup sanitar, hol, balcon, CORP A si B si C.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (m²)	Cote parti comune	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	Top R2016/10/ET B1/15	2.827	-	0,41	10,58	Spatiu administrativ nr. 216 cu suprafata construita de 28,22 mp. Din lotul de comunitate comune, lotul nr. 1058 mp, teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
187 / 14/02/1999 Actul nr. 2931, din 29/09/1998 emis de R.A. Prescom / Resita nr. 24/24.01.1994 a C. Gratiu, la Total Resita	
B1: Inalbitare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, Cota: 100%	A1
Actuale, 100%	
100% STATUL ROMÂN	
B2: Inalbitare, drept de ADMINISTRARE	A1
100% R.A. PRESCOM RESITA	

C. Partea III. SARCINI

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

Pagina 1 din 2

Evaluator Potocean Dorel Vasile-Spătiu comercial la



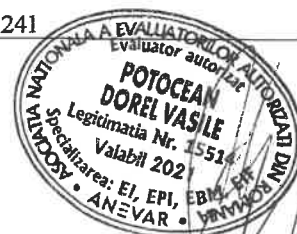
RAPORT DE EVALUARE APARTAMENT –SPATIU COMERCIAL ETAJ 2, BLOC 800- APARTAMENTUL 241 VALOAREA DE PIATA

Nr. Raport evaluare	148/10.11.2021	solicitare	80697/09.11.2021
---------------------	----------------	------------	------------------

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 juridică: PRIMARIA RESITA
Adresa	- Orașul: Resita jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, nr.1A.
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridică: Primaria Municipiului Resita

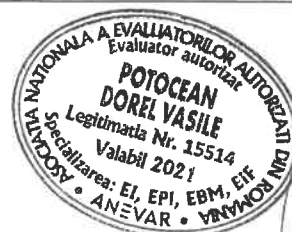
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 1 camere, situat la etaj 2, în bloc cu P+4 nivele, Data constructiei - 1956
Proprietar	Statul Roman conform extras CF
Adresa proprietății	- Orașul: Resita judetul Caras-Severin - Str. Petru Maior, nr.2, Bloc 800, et.2, ap.241



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	9.000 EURO ECHIVALENT 44.534 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piața în vederea vânzării-cumpărării imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	10.11.2021
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9482 LEI 21.12.2020
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 10.11.2021
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 30006-C1-U53 Resita : Proprietar : Statul Roman, dobandit prin construire , cota actuala 1/1 ; drept de administrare Consiliul Local al Municipiului Resita
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Spatiu administrativ-Sc = 28,27 mp., din folosinta comuna revine cota teren 10,58 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect satisfactor, utilități complete.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Îngrijit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Petru Maior. ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidențial 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 spati administrative P+4 ETAJE - Regim de inaltime – P+4 - Anul construirii – 1956 - Suprafata Sc = 28,27 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 caramida b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație c) Aspect exterior: fără degradări ale finisajelor . d) Aspect interior: bun 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 = 28,27 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: usa metal la intrare, geamuri PVC cu termopan
FINISAJE	- Finisaje exterioare :acceptabile, - Pardoselii: parchet laminat - In grupul sanitar gresie, peretii faianta ; grup sanitar comun - Tamplarie - exterioara usa de la intrare metal, - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare buna; - Curenți slabi (cablu TV, interfon) - Sistem de alarma.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	- Instalații incalzire electric - Instalatie de climatizare



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 spațiilor administrative 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 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 44.534 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	9.001 EURO ECHIVALEN 44.539 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

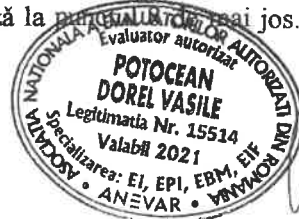
14.1 DEFINIȚII

▪ 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 nepartinitoare dupa un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

- 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 paragraful 10.1 din Anexa 1 la prezenta lege.



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 verificator (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 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, 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. 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	9.000 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 44.534 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 comparațiilor |
| 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 |

Abordarea prin piata / Grila datelor de piata

Analiza pe perechi de date ANEXA 1

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	9.000 €	45.000 €	9.000 €
Numar camere apartament:	1	1	2	1
Suprafata construita (mp) apartament:	28,27	28,27	83,00	28,27
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		318 €	542 €	318 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		0,00%	-20,00%	0,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		0	-9.000	0
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		9.000	36.000	9.000
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)		9.000	36.000	9.000
Conditii de piata	21.12.2020	21.12.2020	21.12.2020	21.12.2020
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.000	36.000	9.000
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Resita Petru Maior	Resita Petru Maior	Resita Petru Maior	Resita Petru Maior
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata construita apt. (mp)	28,27	28	83	28
Ajustare pentru suprafata		1,00	0,34	1,00
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		0,00%	-65,94%	0,00%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		0	-23.738	0
Nivel	3/P+4E	3/P+4E	etaj 1/P+4E	etaj 3/P+4E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0

Evaluator Potocean Dorel Vasile-Spatiu comercial la bloc

Vechime cladire	1956	1956	1956	1980
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	calorifer erlectric	fara	CT	calorifer erlectric
Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	-2000	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	0
Balcoane, terase	nu	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	grup sanitar pe hol comun	grup sanitar pe hol comun	nu e cazul	grup sanitar pe hol comun
Alte ajustari (%)		0,00%	-3,00%	0,00%
Alte ajustari (Eur)		0	-1080	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		0	-26818	0
Pret ajustat (Eur)		9.000	9.182	9.000
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)		9.000	9.182	9.000
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.000	9.182	9.000
Ajustare neta		0	-26.818	0
Ajustare neta %		0,00%	-59,60%	0,00%
Ajustare bruta		0	26.818	0
Ajustare bruta %		0,00%	59,60%	0,00%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUA (Eur)	9.000 €			
rotunjit	9.000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 10.11.2021	4,9482			
VALOARE PROPUA (Lei)	44.534 lei			
			318	eur/mp



Anexa 2

Metoda capitalizarii

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

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

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

Chirie ponderata

Au	19,29	mp
Ad	24,11	mp
Au inchiriabila	19,29	mp
Au luata in calcul	19,29	mp

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

individua

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

Chiriile

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

$Chup = \text{chiria unitara de oferta} =$	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

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

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

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

grad de ocupare	100%
Venit anual brut	$Vabp = 810$ EUR/an

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

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

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

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

rate de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Pret vanzare, chirie EUR /mp
1	w.imobiliare.ro	Birouri	centrala	min 400
2	w.imobiliare.ro	Birouri	centrala	max 600
3	act de inchiriere	Birouri	Casa de cultura	min 2,50
4	act 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

$\text{Rata de capitalizare bruta determinata}$	$cb = 9$ %
$\text{Curs valutar la data de 10.11.2021}$	4,9482 Lei/EUR
$\text{Valoare de capitalizare}$	$Vcap = 44.539$ LEI
	9.001 EUR

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

Anexa 2

Metoda capitalizarii

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

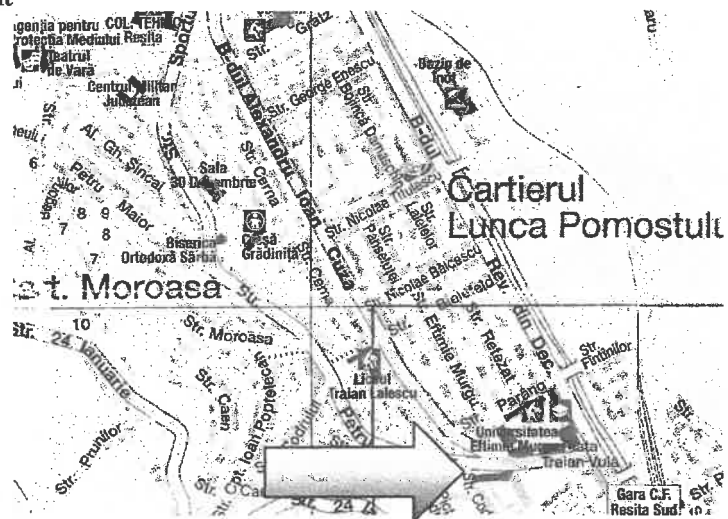
$$Chulb = Chup \times t \times s$$

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

Chirie ponderata

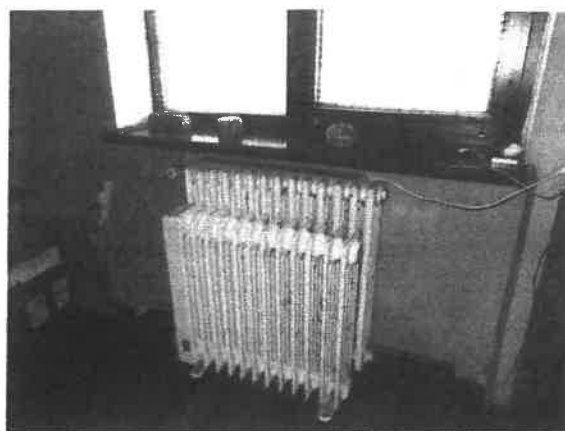
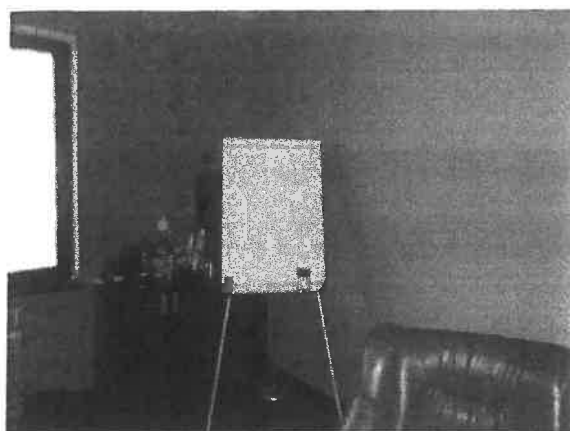


Anexa 3 : Amplasament



Anexa 4 Fotografii





Anexa 5 : Comparabile

Lista comparabile

Nr. crt.	Tip	Localizare	Arie	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Date contact
1	Sp.adm.	Bloc 800	28	9.000 €	3	1956	21.12.2020	OLX.ro
2	Sp.adm.	Bloc 800	125	45.000 €	2	1956	10.11.2021	Publi24.ro
3	Sp.Com.	Bloc 800	28	9.000 €	3	1956	13.07.1905	Hotarare Consiliu Municipa 2020



Evaluator Potocean Dorel Vasile-Spatiu comercial la bloc

12/25/2020 Vând camere în blocul blocul 800 Resita - OLON

Adauga email nou

11/02/21, 11:12 AM Vând apartu blocu 2 cam. - Resita, Caras-Severin - P1624

Q + Căutăm un apartament din apropierea...

Resita, Judet Caras-Severin

Vand camere in incinta blocului 800

9 000 €

Descriere

Se ofera spre vanzare 83 mp. la etajul 2 al blocului 800. Spatiul este bine iluminat, are baie, grup sanitar, hol, balcon-CORP A si B.

Veri detalii pe...

publi24.ro

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. 30006-C1-U53 Resita



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 9138 Resita Romana

Adresa: Loc. Resita, Str. Petru Maior, Nr. 2, Bl. 800, Ap. SP. ADMINISTRATIV 241, Jud. Caras-Severin
Părți comune: suprafața constr. 1862,32 mp din care: spații administrative = 1394,37 mp, dependințe = 467,95 mp, trotuar de protecție din jurul imobilului = 717,68 mp
partea de proprietate înviza fortată de la parterul blocului: casa scării și hol intrare, hol acces principal, coridor aripa 8 grup sanitar aripa 8, parte de proprietate înviza fortată pe verticală: casa scării și scara, grup sanitar, spălator, hol, balcon-CORP A și B.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: R. 201/c/10/et. II/111	28		0,41 %	10,58 mp	Spatiu administrativ nr. 241 - cu suprafața de = 28,27 mp; Din partea de folosință comună revine cota de teren = 10,58 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
188 / 14/01/1999 Hotărâre nr. 24, din 24/03/1994 emis de Consiliul Local Resita;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) STATUL ROMÂN	
Observații: (provenita din conversia CF 9138 Resita Romana)	
34770 / 24/10/2013 Act Administrativ nr. 270, din 22/10/2013 emis de CONSILIUL LOCAL RESITA;	
B3 Cu drept de administrare în favoarea:	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA	

C. Partea III. SARCINI

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SINDICATUL ECHILIBRULUI ȘI ALIAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
LOBUNAR DUMITRU CORNEL