HOTĂRÂREA NR. 388
din 26.11.2020
privind aprobarea cumpărării a 4 imobile – construcţii (spaţii comerciale), identificate în CF nr. 32276-C1-U13, nr. top. R201/i/1/P/8, CF nr. 32276-C1-U14, nr. Top R201/i/1/P/10, CF nr. 32276-C1-U15, nr. top. R201/i/1/P/9, CF nr. 32276-C1-U18, nr. top. R201/i/1/P/11, situate administrativ în municipiul Reşiţa, bld. A.I. Cuza, nr. 20 Parter, (Bl. Fetelor), proprietatea privată a domnului Brumar Milan şi soţiei Brumar Claudia Angelica

Consiliul Local al Municipiului Reşiţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 26.11.2020;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reşiţa nr. 72248/10.11.2020 şi Raportul de specialitate al Direcţiei pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat nr. 72251/10.11.2020, precum şi rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Luând în considerare extrasele: CF nr. 32276-C1-U13, nr. top. R201/i/1/P/8, CF nr. 32276-C1-U14, nr. Top R201/i/1/P/10, CF nr. 32276-C1-U15, nr. top. R201/i/1/P/9, CF nr. 32276-C1-U18, nr. top. R201/i/1/P/11;

Ţinând cont de Rapoartele de evaluare: nr.72225, 72227, 72229, 72231 din data de 10.11.2020, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Ţinând cont de adresa înregistrată sub nr. 56921/08.09.2020, prin care i se comunică domnului Brumar Milan şi soţiei Brumar Claudia Angelica raportul de evaluare întocmit pentru spaţiile comerciale identificate in CF nr. 32276-C1-U13, nr. top. R201/i/1/P/8, CF nr. 32276-C1-U14, nr. Top R201/i/1/P/10, CF nr. 32276-C1-U15, nr. top. R201/i/1/P/9, CF nr. 32276-C1-U18, nr. top. R201/i/1/P/11, situate administrativ în Reşiţa, Bld. A.I.Cuza, bl.20, parter.

Luând în considerare acordul de vânzare înregistrat sub numărul 72520/11.11.2020, încheiat între domnul Brumar Milan având calitatea de vânzător şi Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat, reprezentată prin director executiv, Gârtoi Marius Liviu, avand calitatea de cumpărător, în vederea vânzării către municipiul Reşiţa a spaţiilor comerciale, identificate în CF nr. 32276-C1-U13, nr. top. R201/i/1/P/8, CF nr. 32276-C1-U14, nr. Top R201/i/1/P/10, CF nr. 32276-C1-U15, nr. top. R201/i/1/P/9, CF nr. 32276-C1-U18, nr. top. R201/i/1/P/11, situate administrativ în Reşiţa, Bld. A.I.Cuza, bl.20, parter, înregistrat sub nr. 72520/11.11.2020, la preţul total de 50.000 euro.

Ţinând seama de HCL nr. 228/2020 privind aprobarea Documentaţiei de avizare a lucrărilor de intervenţie şi a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul "Dezvoltarea unui spaţiu de desfăşurare a activităţilor sociale, comunitare şi culturale – obiectiv Reabilitarea clădirii Blocul Fetelor. Municipiul Reşiţa, judeţul Caraş-Severin";

Văzând prevederile HCL nr. 436/17.12.2019 privind stabilirea impozitelor şi taxelor locale pentru anul 2020;

Luând în considerare prevederile HCL nr. 49/2020 privind aprobarea bugetului de venituri şi cheltuieli al consiliului local al Municipiului Reşiţa pe anul 2020, cu modific[rile ;I complet[rile ulterioare

Luând în considerare prevederile art. 860-863 NCC;

Ţinând cont de prevederile Legii 82/1991, Legea contabilităţii;

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

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin. 2, art. 196 alin.1, lit.a, art. 197 alin. (1) şi alin. (2), art. 199 alin. (1) şi alin. (2), art. 243 alin. (1) lit. a) ;I art. 286 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

H O T A R A S T E :

Art. 1 – Consiliului Local al municipiului Reşiţa îşi însuşeşte rapoartele de evaluare: nr.72225, 72227, 72229, 72231 din data de 10.11.2020, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, ce devin documente oficiale şi parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaloatorul aurotizat Potocean Dorel Vasile, răspunde în condiţiile legii pentru exactitatea şi corectitudinea datelor şi informaţiilor cuprinse în aceste rapoarte de evaluare;

Art. 2 - Consiliul Local al municipiului Reşiţa ia act de acordul expres al domnului Brumar Milan şi soţiei Brumar Claudia Angelica, exprimat prin adresa înregistrată sub numărul 72520/11.11.2020, prin care solicită preţul total de 50.000 euro, în schimbul vânzării către municipiul Reşiţa a celor 4 spaţii comerciale identificate în CF nr. 32276-C1-U13, nr. top. R201/i/1/P/8, CF nr. 32276-C1-U14, nr. Top R201/i/1/P/10, CF nr. 32276-C1-U15, nr. top. R201/i/1/P/9, CF nr. 32276-C1-U18, nr. top. R201/i/1/P/11.

Art. 3 – (1) În urma analizării preţurilor cuprinse în Rapoartele de evaluare nr.72225, 72227, 72229, 72231 din data 10.11.2020 întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, evaluate la preţul total de 34.500 euro, precum şi a preţului total de 50.000 euro solicitat de domnul Brumar Milan şi soţia Brumar Claudia Angelica, Consiliul Local al municipiului Reşiţa aprobă cumpărarea spaţiilor identificate în CF nr. 32276-C1-U13, nr. top. R201/i/1/P/8, CF nr. 32276-C1-U14, nr. Top R201/i/1/P/10, CF nr. 32276-C1-U15, nr. top. R201/i/1/P/9, CF nr. 32276-C1-U18, nr. top. R201/i/1/P/11, la preţul total de 50.000 euro.

(2) – Preţul de cumpărare va fi achitat în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plăţii.

(3) – Spaţiile prevăzute la alin. 1 vor dobândi regimul juridic de proprietate publică a municipiului Reşiţa, o dată cu semnarea în formă autentică a contractului de vânzare;

Art. 4 – Se împuterniceşte primarul municipiului Reşiţa, domnul Ioan Popa, în vederea semnării în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare;

Art. 5 - Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Directia pentru Administrarea Domeniului Public şi Directia Buget, Finante- Contabilitate, Resurse Umane;

Art. 6 – Cheltuielile ocazionate de achiziţia şi semnarea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare, ce revin municipiului Reşiţa, vor fi suportate din bugetul municipiului Reşiţa pe anul 2020, poziţia Cheltuieli materiale.

Art. 7 - Prezenta hotarare intra în vigoare la data comunicării;

Art. 8 - Prezenta hotărîre se comunică:

- Primarului Municipiului Resita ;
- Prefectului si Institutiei Prefectului – Judetul Caras-Severin ;
- Directiei pentru Administrarea Domeniului Public si Privat;
- Directiei Buget,Finante- Contabilitate, Rersurse umane;
- Brumar Milan şi soţia Brumar Claudia Angelica.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXA NR. 1 LA PFA NR. 000 / 20.11.2020

Nr. 72225 / 10.11.2020



RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT –SPATIU COMERCIAL
PARTER DE BLOC- APARTAMENTUL SPATIU COMERCIAL
CAD.32276 –C1-U13
VALOAREA DE PIATA

Nr. Raport evaluare	**81/31.08.2020**		

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

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

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ**	**Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 1 camere, situat la parter, în bloc cu P+2 nivele,** **Data constructiei - 1956**
	Proprietar	**BRUMAR MILAN si sotia BRUMAR CLAUDIA ANGELICA conform extras CF**
	Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. A.I.Cuza, Bl.20, Spatiu Comercial

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATILOR DIRECTE	**9.000 EURO ECHIVALENT 43.554 LEI**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

5.	**BAZA DE EVALUARE**	**Valoarea de piaţă**
	SCOPUL EVALUĂRII	**Stabilirea Valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii imobilului**
	DATA DE REFERINŢĂ A EVALUĂRII	**31.08.2020**
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINŢĂ	**1 EURO = 4,8393 LEI** **31.08.2020**
	DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII	**Inspecţia a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 31.08.2020**
	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 32276-C1-U13 Resita : Proprietar : BRUMAR MILAN si sotia Brumar Claudia Angelica, dobandit prin cumparare , cota actuala 1/1, CVC 1004/2003
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTAŢIA CADASTRALĂ**	Suprafaţa înregistrată în documentaţie: ▪ Spatiu comercial-Sc = 23,9 mp., din folosinta comuna revine cota de 12,97 mp.
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCŢIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect satisfacator, utilităţi complete etc.
8.	**SITUAŢIA ACTUALĂ A IMOBILULUI**	**Ingrijit**

9.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona A
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Bd. A.I.Cuza. ▪ Calitatea reţelelor de transport: asfalt
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Reţea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unităţi comerciale în apropiere, magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unităţi de învăţământ: - da ▪ Unităţi medicale : - da ▪ Instituţii de cult: da



UTILITĂŢI EDILITARE	▪ Reţea urbană de energie electrică: *existentă* ▪ Reţea urbană de apă: *existentă* ▪ Reţea urbană de termoficare: *fara* ▪ Reţea urbană de gaze: *existentă* ▪ Reţea urbană de canalizare: *existentă* ▪ Reţea urbană de telefonie: *existentă*
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusa
AMBIENT	▪ Liniştit ▪ Trafic auto normal
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta centrala cu amplasare favorabilă. Dotări şi reţele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	▪ 1956
DATE GENERALE	▪ Tipul constructiei – bloc locuite P+2 ETAJE ▪ Regim de inaltime – P+2+M ▪ Anul construirii – 1956 **Suprafata Sc = 23,90 mp,** ▪ Cartea constructiei – nu are ▪ Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	**a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din beton** **b) Acoperiş: terasă cu hidroizolaţie + tabla** **c) Aspect exterior: fără degradări ale finisajelor .** **d) Aspect interior: satisfacator** **e) Număr de restanţieri la plata întreţinerii: nu**
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCŢIA DE BAZĂ	. Starea generala a blocului este corespunzatoare. ▪ Aspect îngrijit, utilităţi complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANŢUL DE SUPRAFAŢĂ	**Ac = 23,90 mp.** Spatiul face parte dintr-un spatiu mai amplu pentru care sau modificat zidurile interioare si s-a facut o recompartimentare.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMPLĂRIE	▪ Tamplarie: usi lemn si PVC, usa metal cu grati la intrare
FINISAJE	▪ Finisaje exterioare :acceptabile, ▪ Pardoselii: gresie ▪ In grupul sanitar gresie, peretii faianta ▪ Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare metal cu grati, - Starea actuala : buna
INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale, stare buna; ▪ Curenţi slabi (cablu TV, interfon) ▪ Sistem de alarma.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Instalaţii centrala termica pe gaz.
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din reteaua orasului ▪ Instalaţii şi dotări bine intretinute.;
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din reţeaua oraşului.
12.	**ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ Piata locuitelor rezidentiale si a spatilor comerciale la parter de bloc.
	NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidenţială de apartamente. ▪ Din punct de vedere edilitar: in stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraş , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
	OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	In stagnare
	CEREREA DE LOCUINŢE SIMILARE	In stagnare
	ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
	PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ Minim: 200 Euro/ mp ▪ Maxim: 800 Euro/ mp
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ Minim: 2 euro/mp / lună ▪ Maxim: 6 euro/ mp / lună
	CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII	- Piata este in echilibru ▪ Tendinţă de creştere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea cresterii preţurilor 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*** ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310); ***Glosar IVS 2018***
Cadru legal	▪ Legislatia nationala in vigoare la data evaluarii
Alte reglementari	▪ Publicatii de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.

POTOCEAN DOREL VASILE Legitimaţia Nr. 15514 Valabil 2020 Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF ANEVAR

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	**9.000 EURO ECHIVALEN 43.553 LEI**
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costurilor

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

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	**8.365 EURO ECHIVALENT 40.457 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 ŞI CONDIŢII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat in cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi a celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care situatia de fapt si drept a proprietatii si condiţiile de piaţă , rămân nemodificate în raport cu datele si informatiile 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 şi care nu au fost aduse la cunostinta 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 si valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este documentata prin acte juridice, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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. Daca nu se arată altfel în raport si daca nu se poate face dovada contrara, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.) care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi / sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesre întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile şi se consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa veridicitatii si acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internaţionale de Evaluare şi / sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIT
ANEVAR

persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât şi modalităţile de aplicare, s-au facut având în vedere statutul actual al proprietăţii supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă şi apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacţia.
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, schiţe, fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor şi stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementarilor şi restricţiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va modifica valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacţionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:site www.imobiliare.ro si www.olx.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informatiilor de pe piata site www.imobiliare.ro si www.olx.ro

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii,.

POTOCEAN DOREL VASILE Legitimatia Nr. 15514 Valabil 2020

2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiţionată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAŢĂ RECOMANDATĂ	**9.000 EURO ECHIVALENT 43.554 LEI**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	**COMPARATILOR DIRECTE**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile

ANEXE:

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

ANEXA 1

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

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	18.000 €	51.400 €	42.300 €
Numar camere apartament:	1	1	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	23,9	35,00	138,00	61,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		*514 €*	*372 €*	*693 €*
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	0,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-3.600	0	-8.460
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / cheltuieli necesare dupa cump.	deplin	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Conditii de plata	31.08.2020	31.08.2020	31.08.2020	31.08.2020
Ajustare pentru conditiile de plata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de plata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Resita A.I.Cuza	Micro 4	Lunca	Al.Tineretului
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-10,00%	0,00%	-10,00%
Ajustare (Eur)		-1440	0	-3384
Caracteristici fizice:				
Suprafata construita apt. (mp)	23,90	35	138	61
Ajustare pentru suprafata		0,68	8,17	0,39
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-11,43%	-82,68%	-60,82%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-1.646	-42.498	-20.581
Nivel	1/P+2E	etaj P	etaj P/P+4E	etaj P/P+9E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1986	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT	CT	CT	CT

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ROMÂNIA

Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
Finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	500
Balcoane, terase	da	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	nu e cazul	estetica	nu e cazul	nu e cazul
Alte ajustari (%)		-10,00%	0,00%	-2,00%
Alte ajustari (Eur)		-1440	0	-677
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur)		-4526	-42498	-24142
Pret ajustat (Eur)		9.874	8.902	[illegible]8
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	8.902	9.698
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	8.902	9.698
Ajustare neta		*-4.526*	*-42.498*	*-24.142*
Ajustare neta %		*-25,14%*	*-82,68%*	*-57,07%*
Ajustare bruta		*4.526*	*42.498*	*25.142*
Ajustare bruta %		*25,14%*	*82,68%*	*59,44%*
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	8.902 €			
rotunjit	9.000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 31.08.2020	*4,8393*			
VALOARE PROPUSA (Lei)	43.554 lei			
			377	*eur/mp*

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICOLAE-CHIRESCU BOGDAN-NICOLAE

ROMÂNIA JUD. MEHEDINȚI CONSILIUL LOCAL SEVERIN AUR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FLORIAN-LUCIAN CORNEL

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EL, EP1, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2

Metoda capitalizarii

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

Chulb = Chup x t x s

Chup = chiria unitara lunara de piata fara TVA

Chirie ponderata

Au	17,93	mp
Ad	23,90	mp
Au inchiriabila	17,93	mp
Aul luata in calcul	17,93	mp

Au inchiriabila=Au=Ad x Cu

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

Chiriile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelalor de vanzare si inchiriere ale Prefecturi Caras Severin, www.imobiliare.ro , publicatii de specialitate, sau s- au preluate din contarcte de inchiriere existente.

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

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

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

Vabp = Chulb x 12 x Aul x Go / 100

Aul = aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare

Chulb = chiria lunara unitara, bruta

grad de ocupare		100%	
Venit anual brut	*Vabp=*	753	EUR/an

O mare parte din spatii sunt sau au fost nepcupate (pepinoarie, sala de gimnastica, parale.).

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

Vcap = Vabp x 100 / cb

Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare
cb = rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente

Determinarea ratei de capitalizare

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

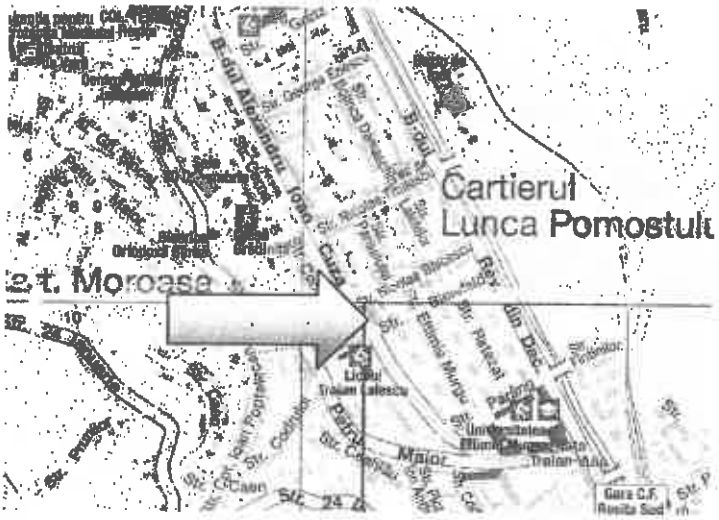
Cb 1=	**0,08**	conf. valorii chiriei minime de	2,50	EUR/mp
Cb 2=	**0,10**	conf. valorii chiriei maxime de	5,00	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			3,50	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata	***cb =***	9	%	
Curs valutar la data de 06.07.2020		4,8365	Lei/EUR	***EUR***
Valoare de capitalizare	***Vcap =***	***40.457***	***LEI***	***8.365***

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIE
ANEVAR

Anexa 3 : Amplasament


Cartierul
Lunca Pomostului
Str. Morcase
Str. Ion Creanga
Str. Mihai Eminescu
Str. Calea Bucovinei
Str. Mihai Viteazul
Str. Cuza Voda
Str. Petru Rares
Str. Stefan cel Mare
Str. Calea Unirii
Str. Mihai Bravul
Str. Mihai Eminescu
Str. Petru Rares
Str. Mihai Viteazul
Str. Mihai Bravul
Str. Calea Unirii
Str. Stefan cel Mare
Str. Cuza Voda
Str. Ion Creanga

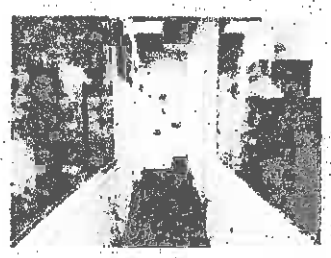
Anexa 5 : Comparabile

Lista comparabile

Nr. crt	Tip	Localizare	Arie	Pret oferta	Etaj	An P/F	Data anunt	Date contact
1	Sp.Com.	Micro4	35	18.000 €	P	inainte de 1990	15.06.2020	imobiliare.ro
2	Sp.Com.	Al.Tineretului	61	43.200 €	etaj P/P+4E	inainte de 1990	15.06.2020	STORIA.ro
3	Sp.Com.	Lunca-Politie	76	51.400 €	P/P+4	inainte de 1990	07.07.2020	romimo.ro
4	Sp.Com.	Al.Tineretului	61	42.300 €	etaj P/P+9E	inainte de 1990	07.07.2020	romimo.ro

Resita spatiu com.lunca,politie

51 400 EUR



imobiliare.ro

Vanzare Spatiu Comercial, Resita- PRESCOM

18.000 EUR



Caracteristici

Specificatii

Specificatii

Descriere imobiliare

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:MODALITATE DE CUMPARARE EXTREM DE FLEXIBILA (RATE DIRECT LA PROPRIETAR)

CATIVI INBOLV
proprietar

Resita, 3 cam. dec. parter, mobilat+utilat, micro 2



imobiliare.ro

42.300 EUR



Anexa 6- Documente de proprietate

ANCPI

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

Nr. cerere : 32891
Ziua : 21
Luna : 08
Anul : 2020
Cod verificare
100087490247

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276-C1-U13 Reşiţa

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:9304 Resita Romana
Nr. topografic:R.201/1/1/P/8

Unitate individuală

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alex.Ioan.Cuza.Bloc,20, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, jud. Caraş-Severin
Părţi comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile şi casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,00 mp. Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.ptr et.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1si 2=43,26 mp.et.1-2.Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	32276-C1-U13	23,9	-		12,97	Spatiu comercial , = 23,90 mp, din partile de folosinta comune revine cota de 12.97 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4591 / 09/09/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1004/2003 emis de NP Stuparu Adrian;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **BRUMAR MILAN**, si sotia 2) **BRUMAR CLAUDIA ANGELICA** OBSERVATII: *provenita din conversia CF 9304 Resita Romana*	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
63629 / 19/12/2019		
Act Administrativ nr. 1, din 02/04/2019 emis de RSB ROABARIS RELAX SRL;		
C1	Se noteaza contractul de inchiriere nr. 1/02.04.2019, incheiat intre Brumar Milan si Brumar Claudia, in calitate de locator si RSB ROABARIS RELAX SRL, in calitate de locatar, pe o perioada de 5 ani, incepand cu data de 02.04.2019 pana la data 02.04.2024.	A1

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resita, Bdul Alex.Ioan.Cuza.Bloc,20, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Caraș-Severin
Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol telinic=314,00 mp.Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.ptr et,1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1si 2=43,26 mp.et.1-2.Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32276-C1-U13	23,9	-	-	12,97	Spatiu comercial , = 23,90 mp, din partile de folosinta comune revine cota de 12,97 mp

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
21/08/2020, 11:09

PRODAN
ALINA HERMINA
referent

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 303/26.11.20

Nr. 72227/10.11.2020



RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT –SPATIU COMERCIAL
PARTER DE BLOC- APARTAMENTUL SPATIU COMERCIAL P/10
CAD.32276 –C1-U14
VALOAREA DE PIATA

Nr. Raport evaluare	**82/31.08.2020**		

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

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

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ**	**Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 1 camere, situat la parter, în bloc cu P+2 nivele,** **Data constructiei - 1956**
	Proprietar	**BRUMAR MILAN si sotia BRUMAR CLAUDIA ANGELICA conform extras CF**
	Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. A.I.Cuza, Bl.20, Spatiu Comercial P/10

Evaluator autorizat POTOCEAN DOREL VASILE Legitimația Nr. 15514 Valabil 2020 Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF ANEVAR

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATILOR DIRECTE	**9.000 EURO ECHIVALENT 43.554 LEI**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

5.	**BAZA DE EVALUARE**	**Valoarea de piaţă**
	SCOPUL EVALUĂRII	**Stabilirea Valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii imobilului**
	DATA DE REFERINŢĂ A EVALUĂRII	**31.08.2020**
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINŢĂ	**1 EURO = 4,8393 LEI** **31.08.2020**
	DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII	**Inspecţia a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 31.08.2020**
	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 32276-C1-U14 Resita : Proprietar : BRUMAR MILAN si sotia Brumar Claudia Angelica, dobandit prin cumparare , cota actuala 1/1, CVC 1004/2003
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTAŢIA CADASTRALĂ**	Suprafaţa înregistrată în documentaţie: ▪ Spatiu comercial-Sc = 24,5 mp., din folosinta comuna revine cota de 13,56 mp.
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCŢIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect satisfacator, utilităţi complete etc.
8.	**SITUAŢIA ACTUALĂ A IMOBILULUI**	**Ingrijit**

9.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona A
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Bd. A.I.Cuza. ▪ Calitatea reţelelor de transport: asfalt
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Reţea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unităţi comerciale în apropiere, magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unităţi de învăţământ: - da ▪ Unităţi medicale : - da ▪ Instituţii de cult: da

UTILITĂŢI EDILITARE	▪ Reţea urbană de energie electrică: *existentă* ▪ Reţea urbană de apă: *existentă* ▪ Reţea urbană de termoficare: *fara* ▪ Reţea urbană de gaze: *existentă* ▪ Reţea urbană de canalizare: *existentă* ▪ Reţea urbană de telefonie: *existentă*
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusa
AMBIENT	▪ Liniştit ▪ Trafic auto normal
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta centrala cu amplasare favorabilă. Dotări şi reţele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	▪ 1956
DATE GENERALE	▪ Tipul constructiei – bloc locuite P+2 ETAJE ▪ Regim de inaltime – P+2+M ▪ Anul construirii – 1956 Suprafata Sc = 24,5 mp, ▪ Cartea constructiei – nu are ▪ Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) **Structură: fundatii din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din beton** b) **Acoperiş: terasă cu hidroizolaţie** + tabla c) **Aspect exterior: fără degradări ale finisajelor .** d) **Aspect interior: satisfacator** e) **Număr de restanţieri la plata întreţinerii: nu**
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCŢIA DE BAZĂ	. Starea generala a blocului este corespunzatoare. ▪ Aspect îngrijit, utilităţi complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANŢUL DE SUPRAFAŢĂ	**Ac = 24,50 mp.** Spatiul face parte dintr-un spatiu mai amplu pentru care sau modificat zidurile interioare si s-a facut o recompartimentare.
GRADUL DE CONFORT	
TAMPLĂRIE	▪ Tamplarie: usi lemn si PVC, usa metal cu grati la intrare
FINISAJE	▪ Finisaje exterioare :acceptabile, ▪ Pardoselii: gresie ▪ In grupul sanitar gresie, peretii faianta ▪ Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare metal cu grati, - Starea actuala : buna
INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale, stare buna; ▪ Curenţi slabi (cablu TV, interfon) ▪ Sistem de alarma.

POTOCEAN DOREL VASILE Legitimaţia Nr. 15514 Valabil 2020 Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF ANEVAR

	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Instalaţii centrala termica pe gaz.
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din reteaua orasului ▪ Instalaţii şi dotări bine intretinute.;
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din reţeaua oraşului.
12.	**ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ Piata locuitelor rezidentiale si a spatilor comerciale la parter de bloc.
	NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidenţială de apartamente. ▪ Din punct de vedere edilitar: in stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraş , zona cu economie in stagnare somaj ridicat
	OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	In stagnare
	CEREREA DE LOCUINŢE SIMILARE	In stagnare
	ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
	PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ Minim: 200 Euro/ mp ▪ Maxim: 800 Euro/ mp
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ Minim: 2 euro/mp / lună ▪ Maxim: 6 euro/ mp / lună
	CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII	- Piata este in echilibru ▪ Tendinţă de creştere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea cresterii preţurilor 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*** ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310); ***Glosar IVS 2018***
Cadru legal	▪ Legislatia nationala in vigoare la data evaluarii
Alte reglementari	▪ Publicatii de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EDM, EIF
ANEVAR

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparaţiei directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda comparatiilor directe

VALOAREA DE PIAŢĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	**9.000 EURO ECHIVALEN 43.553 LEI**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda costurilor

VALOAREA DE PIAŢĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	**NU**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

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

VALOAREA DE PIAŢĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	**8.575 EURO ECHIVALENT 41.473 LEI**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

14. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1 DEFINIŢII

- VALOREA DE PIAŢĂ

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare dupa un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF

14.2 IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat in cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi a celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care situatia de fapt si drept a proprietatii si condiţiile de piaţă , rămân nemodificate în raport cu datele si informatiile 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 şi care nu au fost aduse la cunostinta 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 si valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este documentata prin acte juridice, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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. Daca nu se arată altfel în raport si daca nu se poate face dovada contrara, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.) care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi / sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesre întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile şi se consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa veridicitatii si acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internaţionale de Evaluare şi / sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată [illegible] de către orice

POTOCEAN DOREL VASILE Legitimaţia Nr. 155140 Valabil 2020 Specializarea: EI, EPI, ANEVAR

persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât şi modalităţile de aplicare, s-au facut având în vedere statutul actual al proprietăţii supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă şi apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacţia.
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, schiţe, fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor şi stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementarilor şi restricţiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va modifica valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacţionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:site www.imobiliare.ro si www.olx.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informatiilor de pe piata site www.imobiliare.ro si www.olx.ro

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii,.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiţionată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAŢĂ RECOMANDATĂ	**9.000 EURO ECHIVALENT 43.554 LEI**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	**COMPARATILOR DIRECTE**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

EVALUATOR **Ing.Potocean Dorel Vasile**

ANEXE:

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

ANEXA 1

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

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	18.000 €	51.400 €	42.300 €
Numar camere apartament:	1	1	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	24,5	35,00	138,00	61,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		*514 €*	*372 €*	*693 €*
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	0,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-3.600	0	-8.460
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / cheltuieli necesare dupa cump.	deplne	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Conditii de piata	31.08.2020	31.08.2020	31.08.2020	31.08.2020
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Resita A.I.Cuza	Micro 4	Lunca	Al.Tineretului
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-10,00%	0,00%	-10,00%
Ajustare (Eur)		-1440	0	-3384
Caracteristici fizice:				
Suprafata construita apt. (mp)	24,50	35	138	61
Ajustare pentru suprafata		0,70	0,18	0,40
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-11,43%	-82,25%	-59,84%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-1.646	-42.275	-20.249
Nivel	1/P+2E	etaj P	etaj P/P+4E	etaj P/P+9E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1986	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT	CT	CT	CT

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNI
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM,
ANEVAR

Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
Finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	500
Balcoane, terase	da	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	nu e cazul	estetica	nu e cazul	nu e cazul
Alte ajustari (%)		-10,00%	0,00%	-2,00%
Alte ajustari (Eur)		-1440	0	-677
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietati (Eur):		-4526	-42275	-23809
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.125	10.
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.125	10.031
Componenta non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.125	10.031
Ajustare neta		*-4.526*	*-42.275*	*-23.809*
Ajustare neta %		*-25,14%*	*-82,25%*	*-56,29%*
Ajustare bruta		*4.526*	*42.275*	*24.809*
Ajustare bruta %		*25,14%*	*82,25%*	*58,65%*
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	9.125 €			
rotunjit	9.000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 31.08.2020	*4,8393*			
VALOARE PROPUSA (Lei)	43.554 lei			
				367 *eur/mp*

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATEI CHIESCU BOGDAN NICOLAE

ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2

Metoda capitalizarii

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

Chulb = Chup x t x e

Chup = chiria unitara lunara de piata fara TVA

Chirii ponderate

Au	18,38	mp
Ad	24,50	mp
Au inchiriabila	18,38	mp
Au luata in calcul	18,38	mp

Au inchiriabila=Au=Ad x Cu

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

Chiriile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelelor de vanzare si inchiriere ale Prefecturi Caras Severin, www.imobiliare.ro , publicatii de specialitate, sau s- au preluate din contracte de inchiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		100	2,50
2	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		49	3,39
3	contract de inchiriere	Birouri	Ateneu		23	2,85

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

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

Vabp = Chulb x 12 x Aui x Go / 100

Aui = aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare

Chulb = chiria lunara unitara, bruta

grad de ocupare		100%	
Venit anual brut	*Vabp=*	772	EUR/an

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

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

Vcap = Vabp x 100 / cb

Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare
cb = rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente

Determinarea ratei de capitalizare

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

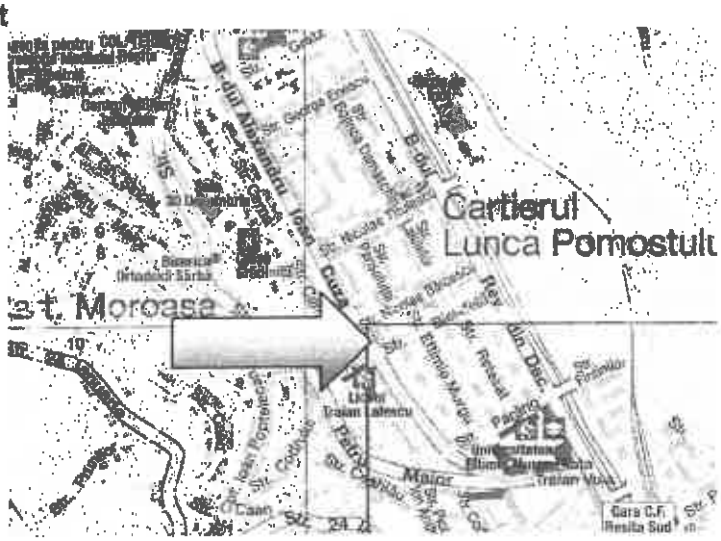
Cb 1=	0,08	conf. valorii chiriei minime de	2,50	EUR/mp
Cb 2=	0,10	conf. valorii chiriei maxime de	5,00	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			3,50	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata	*cb =*	9	%	
Curs valutar la data de 06.07.2020		4,8365	Lei/EUR	EUR
Valoare de capitalizare	*Vcap =*	41.473	LEI	8.575

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

POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM,
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI • ANEVAR •

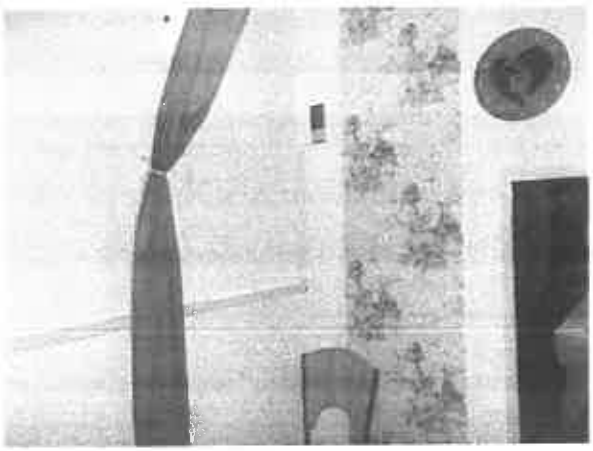
Anexa 3 : Amplasament



Anexa 4 Fotografii





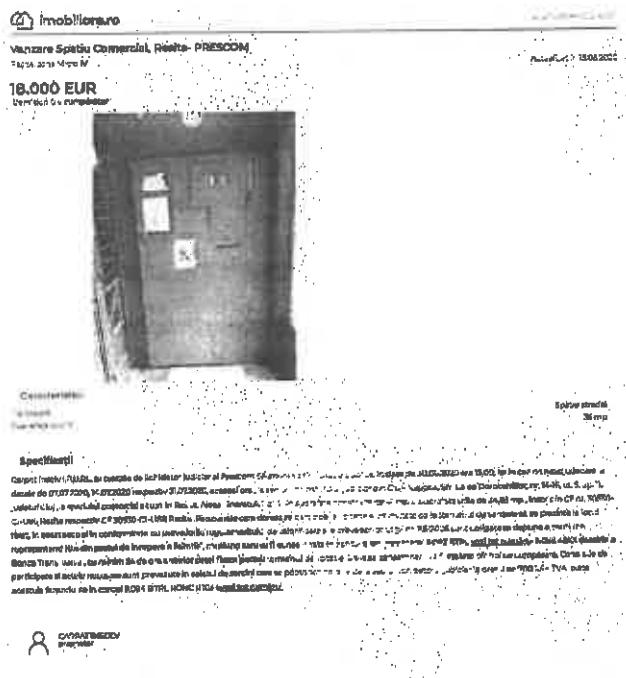


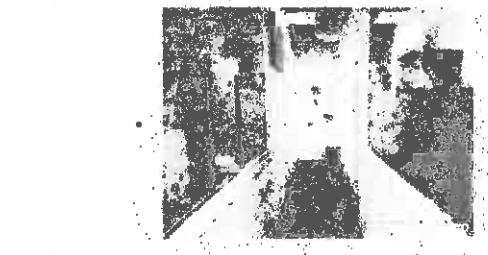


Anexa 5 : Comparabile

Lista comparabile

Nr. crt.	Tip	Localizare	Arie	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Date contact
1	Sp.Com.	Micro4	35	18.000 €	P	inainte de 1990	15.06.2020	imobiliare.ro
2	Sp.Com.	Al.Tineretului	61	43.200 €	etaj P/P+4E	inainte de 1990	15.06.2020	STORIA.ro
3	Sp.Com.	Lunca-Politie	76	51.400 €	P/P+4	inainte de 1990	07.07.2020	romimo.ro
4	Sp.Com.	Al.Tineretului	61	42.300 €	etaj P/P+9E	inainte de 1990	07.07.2020	romimo.ro





Resita spatiu com.lunca,politie

51.400 EUR

Specificatii

Descriere imobiliare

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTEMODALITATE DE CUMPARARE EXTREM DE FLEXIBILA (RĂTE DIRECT LA PROPRIETAR)

Proprietatea este situata in zona centrala a Cartierului Lunca din Municipiului Resita,Judetul Caras Severin,raportiv Sud-Vestul Romaniei

Va aparate se regasesc blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter, retele de institutii, diverse unitati comerciale si birouri etc.

Transportul public este bine dezvoltat, in imediata apropiere aflandu-se statiile de autobuz cu care puteti ajunge cu usurinta oriunde in oras.

Proprietatea se afla la parter, si este bine situata in zona cu alte spatii comerciale, fiind formata din 122 Mp.util, in acest format sunt cuprinse 3 zone delimitate prin natura compartimentarii astfel:

Zona nr 1 fiind formata 5 incaperi compartimentate deoarece,respectiv,3 birouri,bucatarie,hol si bai,toate amenajate,utilate si mobilate

Pentru zona cu incaperi se afla centrala termica pe gaz care asigura caldura IN PARDOSEALA si apa calda,fiecare din termopan, vitrina de aprox 5 m² a unei de alarma, grilaj pe toata suprafata peretelui;

Pentru zona cu incaperi se afla centrala termica pe gaz care asigura caldura IN PARDOSEALA si apa calda,fiecare din termopan, vitrina de aprox 5 m² a unei de alarma, grilaj pe toata suprafata peretelui;

Zona nr 2 fiind formata din 2 incaperi,de tip bar cu grup sanitar separat.

Zona nr 3 fiind formata din 2 incaperi,de tip bar cu grup sanitar separat.

Spatiile sunt inca libere de orice sarcini,Contractul Extras de Carte Funciara fiber de sarcini,Certificat Fiscal fara datorii.

Spatiile sunt inca libere de orice sarcini,Contractul Extras de Carte Funciara fiber de sarcini,Certificat Fiscal fara datorii.

Pretul afisat este fara TVA,se va taxa la vanzare,biroul la pretul de mai sus,pretul fiind unul negociabil.Nu contine TVA.

Pretul afisat este fara TVA,se va taxa la vanzare,biroul la pretul de mai sus,pretul fiind unul negociabil.Nu contine TVA.

Proprietatea se afla in zona agreabila pentru dezvoltarea de Bulevardului, Zona Comerciala Lunca Politie.

Proprietatea se afla in zona agreabila pentru dezvoltarea de Bulevardului, Zona Comerciala Lunca Politie.

Pentru mai multe detalii sunteti rugat sa ne contactati la sediul nostru din Resita sau in Judetul Caras-Severin si doriti sa o vizitati sau incercati sa va rugam sa sunati la Birourile noastre din Piata Cultura,Bloc [illegible] Ap. 0784 726 875 si vom crea un profil personalizat pentru vanzarea sau inchirierea acestei, vom fi bucuroi sa va oferim toate informatiile necesare activitatii.ro

Pentru mai multe detalii sunteti rugat sa ne contactati la sediul nostru din Resita sau in Judetul Caras-Severin si doriti sa o vizitati sau incercati sa va rugam sa sunati la Birourile noastre din Piata Cultura,Bloc [illegible] Ap. 0784 726 875 si vom crea un profil personalizat pentru vanzarea sau inchirierea acestei, vom fi bucuroi sa va oferim toate informatiile necesare activitatii.ro

Actiuni [illegible] in zona si evaluare, in prezentul de Comparimentul Raport Back-Office.

Actiuni [illegible] in zona si evaluare, in prezentul de Comparimentul Raport Back-Office.

De [illegible] de [illegible] [illegible] [illegible]

Resita, 3 cam. dec. parter, mobilat+utilat, micro 2



Specificatii

Descriere imobil

imobiliare.ro

Vanzare Spatiu Comercial Alee Tineretului, Resita- IRESCOM

42.300 EUR



Specificatii

IRESCOM

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

ANCPI

Nr. cerere 33001
Ziua 21
Luna 08
Anul 2020
Cod verificare 100087491831

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276-C1-U14 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:9306 Resita Romana
Nr. topografic:R201/I/1/P/10

Unitate individuală

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alex.Ioan.Cuza.Bloc.20, Et. Parter, Ap. SP. COM P/10, Jud. Caraș-Severin
Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr,holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,00 mp. Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.ptr et,1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1si 2=43,26 mp.et,1-2.Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32276-C1-U14	24,5	-		13,56	Spatiu comercial cu suprafata construita de 24,50 mp. Din partile de folosinta comuna ii revine cota de 13,56 mp. teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4591 / 09/09/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1004/2003;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Convent ie, cota actuala 1/1 1) **BRUMAR MILAN**, si sotia 2) **BRUMAR CLAUDIA ANGELICA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9306 Resita Romana)*	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
63631 / 19/12/2019		
Act Administrativ nr. 1, din 02/04/2019 emis de RSB ROABARIS RELAX SRL;		
C1	Se noteaza contractul de inchiriere nr. 1/02.04.2019, incheiat intre Brumar Milan si Brumar Claudia, in calitate de locator si RSB ROABARIS RELAX SRL, in calitate de locatar, pe o perioada de 5 ani, incepand cu data de 02.04.2019 pana la data 02.04.2024	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 2

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resita, Bdul Alex.Ioan.Cuza.Bloc,20, Et. Partar, Ap. SP. COM P/10, Jud. Caraș-Severin
Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,00 mp.Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.ptr et.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1si 2=43,26 mp.et.1-2.Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cota părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32276-C1-U14	24,5	-	-	13,56	Spatiu comercial cu suprafata construita de 24,50 mp. Din partile de folosinta comuna îi revine cota de 13,56 mp. teren

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
21/08/2020, 11:24

PRODAN ALINA HERMINA referent

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

ANEXA NR. 3 LA HCL NR. 355/26.11.2020

Nr. 7.229 | 10.11.2020



RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT –SPATIU COMERCIAL
PARTER DE BLOC- APARTAMENTUL SPATIU COMERCIAL
CAD.32276 –C1-U15
VALOAREA DE PIATA

Nr. Raport evaluare	**83/31.08.2020**		

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

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

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ**	**Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 1 camere, situat la parter, în bloc cu P+2 nivele,** **Data constructiei - 1956**
	Proprietar	**BRUMAR MILAN si sotia BRUMAR CLAUDIA ANGELICA conform extras CF**
	Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. A.I.Cuza, Bl.20, Et.P, Ap.Spatiu Comercial

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATILOR DIRECTE	**9.500 EURO ECHIVALENT 45.973 LEI**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

5.	**BAZA DE EVALUARE**	**Valoarea de piaţă**
	SCOPUL EVALUĂRII	**Stabilirea Valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii imobilului**
	DATA DE REFERINŢĂ A EVALUĂRII	**31.08.2020**
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINŢĂ	**1 EURO = 4,8393 LEI** **31.08.2020**
	DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII	**Inspecţia a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 31.08.2020**
	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 32276-C1-U15 Resita : Proprietar : BRUMAR MILAN si sotia Brumar Claudia Angelica, dobandit prin cumparare , cota actuala 1/1, CVC 1004/2003
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTAŢIA CADASTRALĂ**	Suprafaţa înregistrată în documentaţie: ▪ Spatiu comercial-Sc = 25,41 mp., din folosinta comuna revine cota de 13,56 mp.
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCŢIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect satisfacator, utilităţi complete etc.
8.	**SITUAŢIA ACTUALĂ A IMOBILULUI**	**Inscriit**

9.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona A
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Bd. A.I.Cuza. ▪ Calitatea reţelelor de transport: asfalt
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Reţea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unităţi comerciale în apropiere, magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unităţi de învăţământ: - da ▪ Unităţi medicale : - da ▪ Instituţii de cult: da

UTILITĂŢI EDILITARE	▪ Reţea urbană de energie electrică: *existentă* ▪ Reţea urbană de apă: *existentă* ▪ Reţea urbană de termoficare: *fara* ▪ Reţea urbană de gaze: *existentă* ▪ Reţea urbană de canalizare: *existentă* ▪ Reţea urbană de telefonie: *existentă*
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusa
AMBIENT	▪ Liniştit ▪ Trafic auto normal
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta centrala cu amplasare favorabilă. Dotări şi reţele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	▪ 1956
DATE GENERALE	▪ Tipul constructiei – bloc locuite P+2 ETAJE ▪ Regim de inaltime – P+2+M ▪ Anul construirii – 1956 Suprafata Sc = 25,41 mp, ▪ Cartea constructiei – nu are ▪ Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) **Structură: fundatii din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din beton** b) **Acoperiş: terasă cu hidroizolaţie + tabla** c) **Aspect exterior: fără degradări ale finisajelor .** d) **Aspect interior: satisfacator** e) **Număr de restanţieri la plata întreţinerii: nu**
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCŢIA DE BAZĂ	. Starea generala a blocului este corespunzatoare. ▪ Aspect îngrijit, utilităţi complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANŢUL DE SUPRAFAŢĂ	**Ac = 25,41 mp.** Spatiul face parte dintr-un spatiu mai amplu pentru care sau modificat zidurile interioare si s-a facut o recompartimentare.
GRADUL DE CONFORT	
TAMPLĂRIE	▪ Tamplarie: usi lemn si PVC, usa metal cu grati la intrare
FINISAJE	▪ Finisaje exterioare :acceptabile, ▪ Pardoselii: gresie ▪ In grupul sanitar gresie, peretii faianta ▪ Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare metal cu grati, - Starea actuala : buna
INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale, stare buna; ▪ Curenţi slabi (cablu TV, interfon) ▪ Sistem de alarma.

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Instalaţii centrala termica pe gaz.
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din reteaua orasului ▪ Instalaţii şi dotări bine intretinute.;
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din reţeaua oraşului.
12.	**ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ Piata locuitelor rezidentiale si a spatilor comerciale la parter de bloc.
	NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidenţială de apartamente.
		▪ Din punct de vedere edilitar: in stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraş , zona cu economie in stagnare somaj ridicat
	OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	In stagnare
	CEREREA DE LOCUINŢE SIMILARE	In stagnare
	ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
	PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ Minim: 200 Euro/ mp ▪ Maxim: 800 Euro/ mp
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ Minim: 2 euro/mp / lună ▪ Maxim: 6 euro/ mp / lună
	CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII	- Piata este in echilibru ▪ Tendinţă de creştere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea cresterii preţurilor 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*** ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310); ***Glosar IVS 2018***
Cadru legal	▪ Legislatia nationala in vigoare la data evaluarii
Alte reglementari	▪ Publicatii de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.

POTOCEAN DOREL VASILE Legitimaţia Nr. 15514 Valabil 2020 Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF ANEVAR

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparaţiei directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda comparatiilor directe

VALOAREA DE PIAŢĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	**9.500 EURO ECHIVALEN 45.973 LEI**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor
În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda costurilor

VALOAREA DE PIAŢĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	**NU**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

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

VALOAREA DE PIAŢĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	**8.894 EURO ECHIVALENT 43.013 LEI**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

14. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1 DEFINIŢII

- VALOREA DE PIAŢĂ

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare dupa un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere



14.2 IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat in cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi a celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care situatia de fapt si drept a proprietatii si condiţiile de piaţă , rămân nemodificate în raport cu datele si informatiile 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 şi care nu au fost aduse la cunostinta 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 si valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este documentata prin acte juridice, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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. Daca nu se arată altfel în raport si daca nu se poate face dovada contrara, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.) care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi / sau calificarea evaluatoruhi. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesre întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile şi se consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa veridicitatii si acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internaţionale de Evaluare şi / sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice

persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât şi modalităţile de aplicare, s-au facut având în vedere statutul actual al proprietăţii supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă şi apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacţia.
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, schiţe, fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor şi stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementarilor şi restricţiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va modifica valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacţionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:site www.imobiliare.ro si www.olx.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informatiilor de pe piata site www.imobiliare.ro si www.olx.ro

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii,.

POTOCEAN DOREL VASILE Legitimatia Nr. 15514 Valabil 2020 Specializarea: EI, EPI, EBM, EM ANEVAR

2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiţionată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAŢĂ RECOMANDATĂ	**9.500 EURO** **ECHIVALENT 45.973 LEI**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	**COMPARATILOR DIRECTE**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

EVALUATOR **Ing.Potocean Dorel Vasile**

ANEXE:

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

ANEXA 1

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

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	18.000 €	51.400 €	42.300 €
Numar camere apartament:	1	1	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	25,41	35,00	138,00	61,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		*514 €*	*372 €*	*693 €*
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	0,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-3.600	0	-8.460
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / cheltuieli necesare dupa cump.	deplne	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Conditii de plata	31.08.2020	31.08.2020	31.08.2020	31.08.2020
Ajustare pentru conditiile de plata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de plata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Resita A.I.Cuza	Micro 4	Lunca	Al.Tineretului
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-10,00%	0,00%	-10,00%
Ajustare (Eur)		-1440	0	-3384
Caracteristici fizice:				
Suprafata construita apt. (mp)	25,41	35	138	61
Ajustare pentru suprafata		0,73	0,18	0,42
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-11,43%	-81,59%	-58,34%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-1.646	-41.936	-19.744
Nivel	1/P+2E	etaj P	etaj P/P+4E	etaj P/P+9E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1986	Inainte de 1990	Inainte de 1990	Inainte de 1990
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT	CT	CT	CT

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2020
Specialitatea: EI, EFI, EBA, EE
UNIVERSAL • ANEVAR • ROMEXPERT

Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
Finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	500
Balcoane, terase	da	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	nu e cazul	estetica	nu e cazul	nu e cazul
Alte ajustari (%)		-10,00%	0,00%	-2,00%
Alte ajustari (Eur)		-1440	0	-677
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-4526	-41936	-23304
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.464	10.536
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.464	10.536
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	9.464	10.536
Ajustare neta		-4.526	-41.936	-23.304
Ajustare neta %		-25,14%	-81,59%	-55,09%
Ajustare bruta		4.526	41.936	24.304
Ajustare bruta %		25,14%	81,59%	57,46%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	9.464 €			
rotunjit	9.500 €			
Curs BNR Eur/Lei la 31.08.2020	4,8393			
VALOARE PROPUSA (Lei)	45.973 lei			
			354	eur/mp

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NATICHESCU BOGDAN NICOLAE

ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL
JUDEȚ LUPIAN CORNEL

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimație Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIE
ANEVAR

Anexa 2

Metoda capitalizarii

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

Chulb = Chup x t x s

Chup = chiria unitara lunara de piata fara TVA

Chirie ponderata

Au	19,06	mp
Ad	25,41	mp
Au inchiriabila	19,06	mp
Aul luata in calcul	19,06	mp

Au inchiriabila=Au=Ad x Cu

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

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

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

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

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

Vabp = Chulb x 12 x Aul x Go / 100

Aul = aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare

Chulb = chiria lunara unitara, bruta

grad de ocupare		100%	
Venit anual brut	*Vabp=*	800	EUR/an

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

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

Vcap = Vabp x 100 / Cb

Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare
Cb = rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente

Determinarea ratei de capitalizare

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

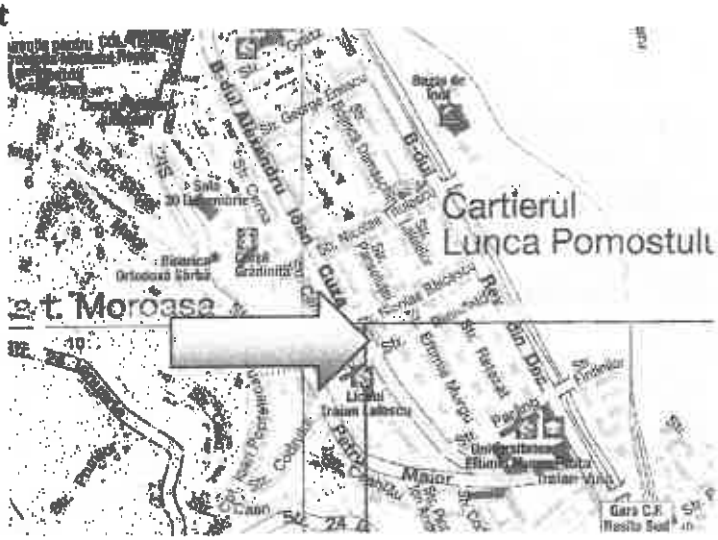
Cb 1=	**0,08**	conf. valorii chiriei minime de	2,50	EUR/mp
Cb 2=	**0,10**	conf. valorii chiriei maxime de	5,00	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			3,50	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata	***cb =***	9	%	
Curs valutar la data de 06.07.2020		4,8365	Lei/EUR	EUR
Valoare de capitalizare	***Vcap =***	43.013	LEI	8.894

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNI
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EFF
ANEVAR

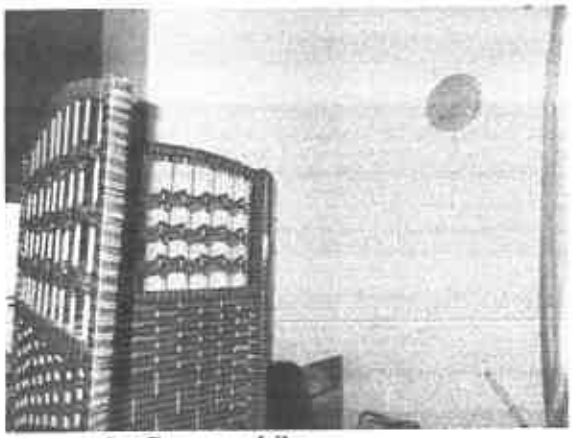
Anexa 3 : Amplasament

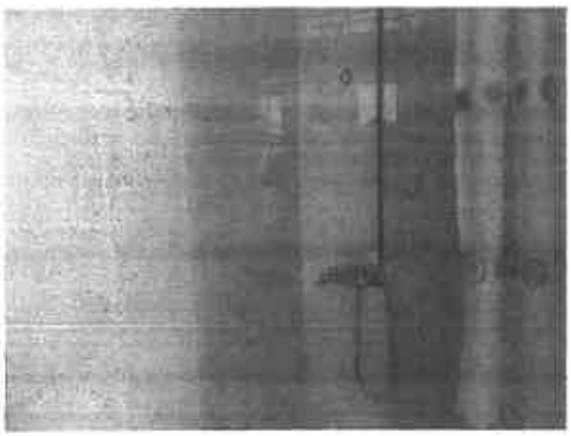


Anexa 4 Fotografii





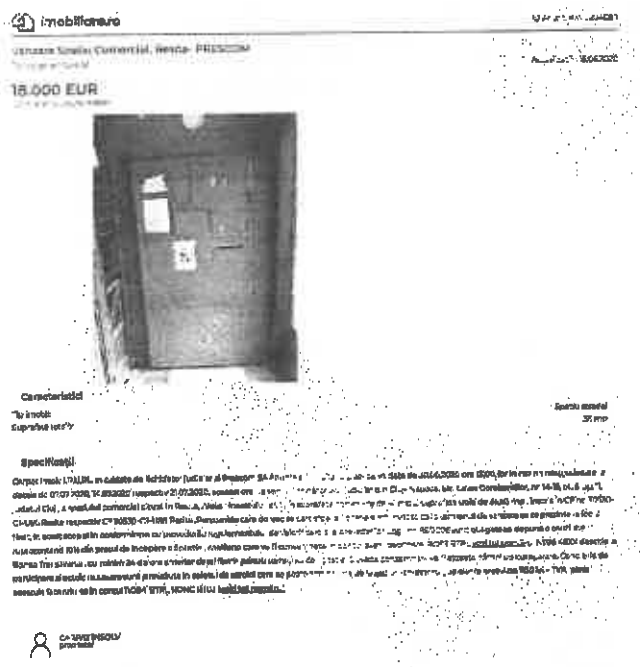




Anexa 5 : Comparabile

Lista comparabile

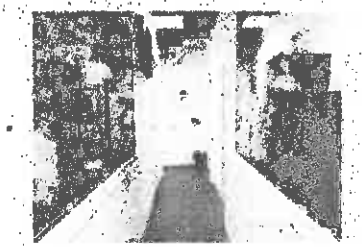
Nr crt	Tip	Localizare	Arie	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Date contact
1	Sp.Com.	Micro4	35	18.000 €	P	inainte de 1990	15.06.2020	imobiliare.ro
2	Sp.Com.	Al.Tineretului	61	43.200 €	etaj P/P+4E	inainte de 1990	15.06.2020	STORIA.ro
3	Sp.Com.	Lunca-Politie	76	51.400 €	P/P+4	inainte de 1990	07.07.2020	remimo.ro
4	Sp.Com.	Al.Tineretului	61	42.300 €	etaj P/P+9E	inainte de 1990	07.07.2020	remimo.ro


imobiliare.ro

18.000 EUR

Caracteristici

Specificatii


Resita spatiu com.lunca,politie

61 400 EUR

Specificatii

Suprafata utila122.0 m²

Suprafata construita 36.0 m²

Anul construirii 1975

Descriere imobiliare

Resita, 3 cam. dec. parter, mobilat+utilat, micro 2



Specificatii

Descriere imobil



Caracteristici

Anexa 6

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

ANCPI

Nr. cerere 32999
Ziua 21
Luna 08
Anul 2020
Cod verificare
100087491216

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32276-C1-U15 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:9305 Resita Romana
Nr. topografic:R201/I/1/P/9

Unitate individuală

Adresa: Loc. Resita, Bdul Alex.Ioan.Cuza.Bloc,20, Et. P, Ap. Sl. COMERCIAL, Jud. Caraș-Severin
Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,00 mp. Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.92,38 mp.ptr et.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1si 2=43.26 mp.et.1-2 Pod=543.29 mp;

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32276-C1-U15	25,41	-		13,56	Spatiu comercial cu supraf.ata construita de 25,41 mp. Din folosinta comuna ii revine cota de 13,56 mp teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4591 / 09/09/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1004/2003;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) **BRUMAR MILAN**, si sotia 2) **BRUMAR CLAUDIA ANGELICA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9305 Resita Romana)*	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
63630 / 19/12/2019		
Act Administrativ nr. 1, din 02/04/2019 emis de RSB ROABARIS RELAX SRL;		
C1	Se noteaza contractul de inchiriere nr. 1/02.04.2019, incheiat intre Brumar Milan si Brumar Claudia, in calitate de locator si RSB ROABARIS RELAX SRL, in calitate de locatar, pe o perioada de 5 ani, incepand cu data de 02.04.2019 pana la data 02.04.2024.	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resita, Bdul Alex.Ioan.Cuza.Bloc,20, Et. P, Ap. SP. COMERCIAL, Jud. Caraș-Severin
Părți comune: A.Partile de folosinta indiviza-fortata:Terenul pe care este blocul=663,27 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=447,76 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.holurile si casa scarii de la parter=215,51 mp.Teren si trotuar de protectie din jurul blocului=326,73 mp.B.Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului:Scari intrare=16,08 mp.Hol intrare,hol acces,hol intrare 2=112,91 mp.Grup sanitar 1 si 2=43,26 mp.C.Partile de proprietate indiviza-fortata constr.pe verticala:Subsol tehnic=314,00 mp.Casa scarii si hol acces=19,97 mp.subsol.97,38 mp.ptr et.1-2.50,16 mp.mansarda.Grup sanitar 1si 2=43 26 mp.et 1-2.Pod=543,29 mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32276-CI-U15	25,41	-	-	13,56	Spatiu comercial cu suprafata construita de 25,41 mp. Din folosinta comuna îi revine cota de 13,56 mp teren

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
21/08/2020, 11:15

PRODAN ALINA HERMINA
referent

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

ANEXA NR. 4 LA HCL NR. 355/26.11.2020

NR. 72231 | 10.11.2020



RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT –SPATIU COMERCIAL PARTER DE BLOC- APARTAMENTUL 9 Et.P SPATIU COMERCIAL CAD.32276 –C1-U18 VALOAREA DE PIATA

Nr. Raport evaluare	**84/31.08.2020**		

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

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

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ**	**Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 1 camere, situat la parter, în bloc cu P+2 nivele,** **Data constructiei - 1956**
	Proprietar	**BRUMAR MILAN si sotia BRUMAR CLAUDIA ANGELICA conform extras CF**
	Adresa proprietăţii	▪ Oraşul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. A.I.Cuza, Bl.20, Et.P, Ap.9, Spatiu Comercial

POTOCEAN DOREL VASILE Legitimatia Nr. 15514 Valabil 2020 Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF ANEVAR

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATILOR DIRECTE	**7.000 EURO ECHIVALENT 33.875 LEI**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

5.	**BAZA DE EVALUARE**	**Valoarea de piaţă**
	SCOPUL EVALUĂRII	**Stabilirea Valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii imobilului**
	DATA DE REFERINŢĂ A EVALUĂRII	**31.08.2020**
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINŢĂ	**1 EURO = 4,8393 LEI** **31.08.2020**
	DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII	**Inspecţia a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 31.08.2020**
	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 32276-C1-U18 Resita : Proprietar : BRUMAR MILAN si sotia Brumar Claudia Angelica, dobandit prin cumparare , cota actuala 1/1, CVC 1004/2003
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTAŢIA CADASTRALĂ**	Suprafaţa înregistrată în documentaţie: ▪ Spatiu comercial-Sc = 17,55 mp., din folosinta comuna revine cota de 9,7 mp.
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCŢIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect satisfacator, utilităţi complete etc.
8.	**SITUAŢIA ACTUALĂ A IMOBILULUI**	**Inscriit**

9.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona A
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Bd. A.I.Cuza. ▪ Calitatea reţelelor de transport: asfalt
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Reţea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unităţi comerciale în apropiere, magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unităţi de învăţământ: - da ▪ Unităţi medicale : - da ▪ Instituţii de cult: da



UTILITĂŢI EDILITARE	▪ Reţea urbană de energie electrică: *existentă* ▪ Reţea urbană de apă: *existentă* ▪ Reţea urbană de termoficare: *fara* ▪ Reţea urbană de gaze: *existentă* ▪ Reţea urbană de canalizare: *existentă* ▪ Reţea urbană de telefonie: *existentă*
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusa
AMBIENT	▪ Liniştit ▪ Trafic auto normal
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta centrala cu amplasare favorabilă. Dotări şi reţele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	▪ 1956
DATE GENERALE	▪ Tipul constructiei – bloc locuite P+2 ETAJE ▪ Regim de inaltime – P+2+M ▪ Anul construirii – 1956 Suprafata Sc = 17,55 mp, ▪ Cartea constructiei – nu are ▪ Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) **Structură: fundatii din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din beton** b) **Acoperiş: terasă cu hidroizolaţie + tabla** c) **Aspect exterior: fără degradări ale finisajelor .** d) **Aspect interior: satisfacator** e) **Număr de restanţieri la plata întreţinerii: nu**
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCŢIA DE BAZĂ	. Starea generala a blocului este corespunzatoare. ▪ Aspect îngrijit, utilităţi complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANŢUL DE SUPRAFAŢĂ	**Ac = 17,55 mp.** Spatiul face parte dintr-un spatiu mai amplu pentru care sau modificat zidurile interioare si s-a facut o recompartimentare.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMPLĂRIE	▪ Tamplarie: usi lemn si PVC, usa metal cu grati la intrare
FINISAJE	▪ Finisaje exterioare :acceptabile, ▪ Pardoselii: gresie ▪ In grupul sanitar gresie, peretii faianta ▪ Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare metal cu grati, - Starea actuala : buna
INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale, stare buna; ▪ Curenţi slabi (cablu TV, interfon) ▪ Sistem de alarma.

POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Instalaţii centrala termica pe gaz.
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din reteaua orasului ▪ Instalaţii şi dotări bine intretinute.;
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din reţeaua oraşului.
12.	**ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ Piata locuitelor rezidentiale si a spatilor comerciale la parter de bloc.
	NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidenţială de apartamente. ▪ Din punct de vedere edilitar: in stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraş , zona cu economie in stagnare somaj ridicat
	OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	In stagnare
	CEREREA DE LOCUINŢE SIMILARE	In stagnare
	ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
	PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ Minim: 200 Euro/ mp ▪ Maxim: 800 Euro/ mp
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ Minim: 2 euro/mp / lună ▪ Maxim: 6 euro/ mp / lună
	CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII	- Piata este in echilibru ▪ Tendinţă de creştere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea cresterii preţurilor 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*** ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310); ***Glosar IVS 2018***
Cadru legal	▪ Legislatia nationala in vigoare la data evaluarii
Alte reglementari	▪ Publicatii de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr: 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM,
ANEVAR

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparaţiei directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda comparatiilor directe

VALOAREA DE PIAŢĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	**7.000 EURO ECHIVALEN 33.875 LEI**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda costurilor

VALOAREA DE PIAŢĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	**NU**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

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

VALOAREA DE PIAŢĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	**6.143 EURO ECHIVALENT 29.708 LEI**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

14. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1 DEFINIŢII

- VALOREA DE PIAŢĂ

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare dupa un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EF

14.2 IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi a celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care situatia de fapt si drept a proprietatii si condiţiile de piaţă , rămân nemodificate în raport cu datele si informatiile 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 şi care nu au fost aduse la cunostinta 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 si valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este documentata prin acte juridice, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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. Daca nu se arată altfel în raport si daca nu se poate face dovada contrara, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.) care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi / sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesre întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile şi se consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa veridicitatii si acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internaţionale de Evaluare şi / sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice

NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIT
ANEVAR

persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât şi modalităţile de aplicare, s-au facut având în vedere statutul actual al proprietăţii supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă şi apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacţia.
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, schiţe, fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor şi stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementarilor şi restricţiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va modifica valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacţionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:site www.imobiliare.ro si www.olx.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informatiilor de pe piata site www.imobiliare.ro si www.olx.ro

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii,.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, DF
ANEVAR • ANEVAR

2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiţionată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAŢĂ RECOMANDATĂ	**7.000 EURO ECHIVALENT 33.875 LEI**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	**COMPARATILOR DIRECTE**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

EVALUATOR **Ing.Potocean Dorel Vasile**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ANEVAR
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF

ANEXE:

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

ANEXA 1

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

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	18.000 €	51.400 €	42.300 €
Numar camere apartament	1	1	2	2
Suprafata construita (mp) apartament	17,55	35,00	138,00	61,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		*514 €*	*372 €*	*693 €*
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	0,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-3.600	0	-8.460
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / cheltuieli necesare dupa cump.	deplin	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Conditii de piata	31.08.2020	31.08.2020	31.08.2020	31.08.2020
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	51.400	33.840
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Resita A.I.Cuza	Micro 4	Lunca	Al.Tineretului
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-10,00%	0,00%	-10,00%
Ajustare (Eur)		-1440	0	-3384
Caracteristici fizice:				
Suprafata construita apt. (mp)	17,55	35	138	61
Ajustare pentru suprafata		0,50	0,13	0,29
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-11,43%	-87,28%	-71,23%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-1.646	-44.863	-24.104
Nivel	1/P+2E	etaj P	etaj P/P+4E	etaj P/P+9E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1986	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	500
Balcoane, terase	da	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	nu e cazul	estetica	nu e cazul	nu e cazul
Alte ajustari (%)		-10,00%	0,00%	-2,00%
Alte ajustari (Eur)		-1449	0	-677
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-4526	-44863	-27665
Pret ajustat (Eur)		9.874	6.537	6.175
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	6.537	6.175
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9.874	6.537	6.175
Ajustare neta		-4.526	-44.863	-27.665
Ajustare neta %		-25,14%	-87,28%	-65,40%
Ajustare bruta		4.526	44.863	28.665
Ajustare bruta %		25,14%	87,28%	67,77%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	6.537 €			
rotunjit	7.000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 31.08.2020	4,8393			
VALOARE PROPUSA (Lei)	33.875 lei			
			399	*eur/mp*

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE

ROMÂNIA
JUD. CARAȘ-SEVERIN
CONSILIUL LOCAL MUN. REȘIȚA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
PASCU ILEANA CORNEL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15516
Valabil 2020
Specializarea: EI, EFI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2

Metoda capitalizarii

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

Chulb = Chup x t x s

Chup = chiria unitara lunara de piata fara TVA

Chiria pondereata

Au	13,16	mp
Ad	17,55	mp
Au inchiriabila	13,16	mp
Au luata in calcul	13,16	mp

Au inchiriabila=Au=Ad x Cu

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

Chiriile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelor de vanzare si inchiriere ale Prefecturi Caras Severin, www.imobiliare.ro, pulicatii de specialitate, sau s- au preluate din contracte de inchiriere existente.

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

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

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

Vabp = Chulb x 12 x Aui x Gu / 100

Aui = aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare

Chulb = chiria lunara unitara, bruta

grad de ocupare		100%	
Venit anual brut	*Vabp=*	553	EUR/an

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

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

Vcap = Vabp x 100 / Cb

Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare
Cb = rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente

Determinarea ratei de capitalizare

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

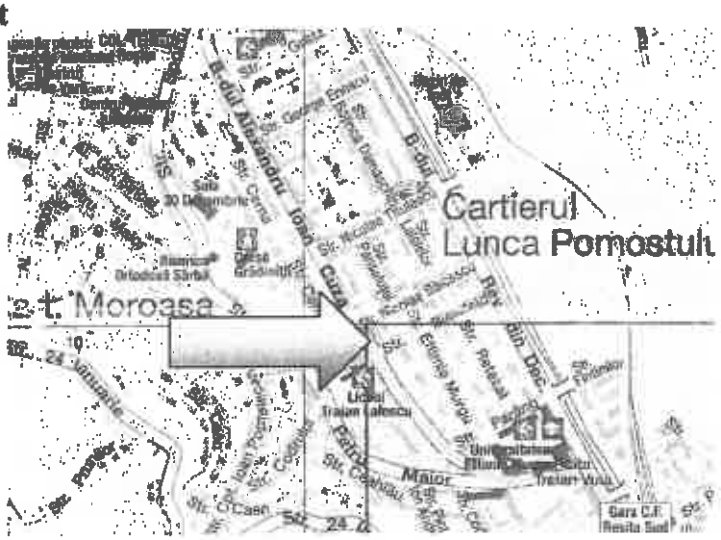
Cb 1=	0,08	conf. valorii chiriei minime de	2,50	EUR/mp
Cb 2=	0,10	conf. valorii chiriei maxime de	5,00	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			3,50	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata	***cb =***	9	%	
Curs valutar la data de 06.07.2020		4,8365	Lei/EUR	EUR
Valoare de capitalizare	***Vcap =***	***29.708***	LEI	6.143

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



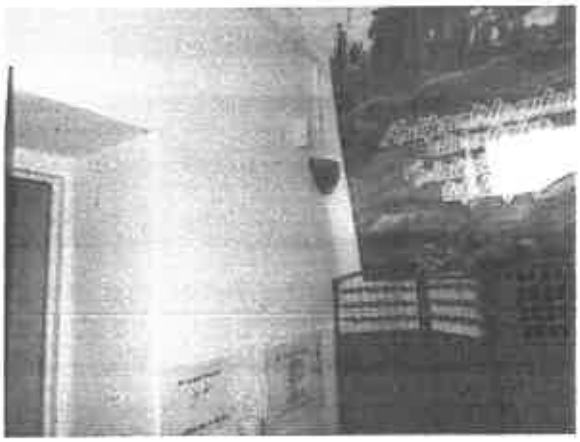
Anexa 3 : Amplasament



Anexa 4 Fotografii









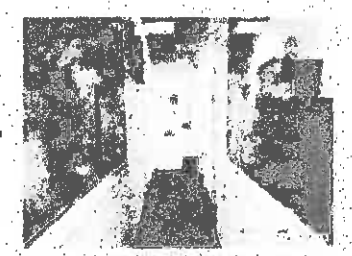
Anexa 5 : Comparabile

Lista comparabile

Nr. crt.	Tip	Localizare	Arie	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Date contact
1	Sp.Com.	Micro4	35	18.000 €	P	Inainte de 1990	15.06.2020	imobiliare.ro
2	Sp.Com.	Al.Tineretului	61	43.200 €	etaj P/P+4E	inainte de 1990	15.06.2020	STORIA.ro
3	Sp.Com.	Lunca-Politie	76	51.400 €	P/P+4	inainte de 1990	07.07.2020	romimo.ro
4	Sp.Com.	Al.Tineretului	61	42.300 €	etaj P/P+9E	inainte de 1990	07.07.2020	romimo.ro

Resita spatiu com:lunca,politie

51.400-EUR



imobiliare.ro

Vanzare Spatiu Comercial, Resita- PRECOM

18.000 EUR



Caracteristici

Specificatii

Descriere imobiliare

Realta, 3 cam. dec. parter, mobilat+utilat, micro 2



Specificatii

Descriere imobil

Vanzare Spatiu Comercial Alex Trancu(Lotul Realta- IRESCOM

42.300 EUR



Specificatii

IRESCOM