CASA DE EXPERTIZA TRANSILVANIA

RAPORT DE EVALUARE
al proprietăţii imobiliare:
Uscatorie

Adresa: **Localitatea Oradea, Bulevardul Stefan cel Mare nr. 126/A, bl. AN 61, parter, uscatorie, jud. Bihor.**

Proprietar: **SC OTELUL VEST SRL**

Solicitant : **SC OTELUL VEST SRL**

Destinatar: **EUREXPERT IPURL**

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului şi al **destinatarului/solicitantului.**

- Oradea Noiembrie 2014 –

1.	**EVALUATOR**	**Hodișan Mihai Felician**
	Legitimaţie ANEVAR	**Nr. 13149 / 2014**
	Parafa	**Nr. 13149 – valabilă 2014**

2.	**CLIENT**	**SC OTELUL VEST SRL**
	DESTINATARUL RAPORTULUI	**EUREXPERT IPURL**

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ**	**Uscătorie situată la parterul unui bloc cu regimul de înălţime P+8E, Au = 14,41 mp conform CF;** **Descrierea proprietăţii imobiliare conform CF este: "Uscătoria de la parterul blocului nr. AN61 cu suprafața utilă de 14,41 mp; Coala col. 27910".** **Nr. cadastral/ Nr. topografic: 5090/22/uscătoria;** **Suprafata utilă (mp): 14,41 conform CF.** **Observaţii/Referinţe: -.** **Cote teren : -;**
	Proprietar	**SC OTELUL VEST SRL**
	Adresa proprietăţii	**Loc. Oradea , Bulevardul Stefan cel Mare nr. 126/A, bl. AN 61 parter, uscatorie, jud. Bihor.**

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAŢĂ	**5.000 EUR** **echivalent 22.100 RON**
VALOAREA NU ESTE INFLUENŢATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACŢIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIAŢA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ	

HODIȘAN MIHAI FELICIAN
Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
HODISAN
MIHAI FELICIAN
Legitimatia Nr. 13149
Valabil 2014
Specializarea: EPI
ANEVAR

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piaţă
	SCOPUL EVALUĂRII	Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piaţă a bunului subiect în vederea scoaterii la vânzare în cadrul procedurii de faliment prevăzută de Legea 85/2006 privind procedura insolvenţei.
	DATA DE REFERINŢĂ A EVALUĂRII	07.11.2014
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINŢĂ	1 EURO = 4,4277 LEI
	DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII	Inspecţia a fost efectuată de către evaluator Hodișan Mihai Felician, în prezenţa reprezentantului clientului dl. Lucuța, în data de 07.11.2014.
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAŢA ŞI COTE INDIVIZE	▪ Dreptul de proprietate: ▪ Contract de vânzare-cumpărare nr.4236 din 2002, emis de BNP OCHIȘ LUCIA DOINA; ▪ Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 în favoarea SC OȚELUL VEST SRL; ▪ Somație nr. DOS/116, din 17.06.2011, emis de BEJ BUCUREAN IOAN; ▪ Se notează somația de plată a supraimobilului inscris la nr. de ordine A1-1 de sub B1, pentru suma de 27.643,81 lei debit restant în favoarea creditorului SC BERMIC SRL; ▪ Act administrativ nr. INCHEIERE NR. 1998/F/2011, din 25.10.2011, emis de TRIBUNALUL BIHOR, dos. Nr. 12060/111/2011; ▪ Se notează deschiderea procedurii generale de insolvență împotriva debitoarei SC OȚELUL VEST SRL. ▪ Carte Funciară nr. 151508-C1-U10 Oradea ▪ Nr. cadastral/ Nr. topografic: 5090/22/uscătoria ▪ Inscrieri privitoare la sarcini: nu sunt. ▪ Suprafaţa înscrisă în CF: 14,41 mp (suprafața utilă) ▪ Cote parti comune: - ▪ Cote teren: -.
	MENŢIUNI 1: Situaţia privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziţie un extras de carte funciară eliberat cu nr. cerere 63422 din data de 19.08.2014 din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexate prezentului raport şi considerate parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat, proprietatea imobiliara NU este libera de sarcini. ▪ A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziţie documentaţia cadastrală. ▪ Suprafețe înscrise în CF: SU = 14,41 mp (suprafața utilă) ;
8.	SITUAŢIA ACTUALĂ A USCĂTORIEI	▪ Situaţia ocupanţilor : ocupat de proprietar ▪ Mentionam ca proprietatea nu este amenajata ca spatiu de locuit, nu dispune de nicio sursa de incalzire si nu are grup sanitar, in prezent este utilizata ca spatiu de depozitare.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	▪ Cartier Rogerius , Bulevardul Ștefan cel Mare - zona Transilvaniei, zonă mediană. ▪ Proprietatea imobiliară evaluată este situată pe Bulevardul Ștefan cel Mare, cartierul Rogerius zonă mediană din municipiul Oradea, la parterul unei clădiri cu locuinţe colective (bloc) cu regimul de înălţime P+8E. ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidenţială.

		▪ În zona în care este situată proprietatea imobiliară evaluată, sunt amplasate proprietăţi imobiliare rezidenţiale compuse din clădiri de locuinţe colective (blocuri cu regim de înălțime P+4E, P+8E) cu centre comerciale la parter; ▪ Distanta fată de proprietăti complementare (piete, magazine, institutii de învătământ, etc) este mica. ▪ Accesul este facil iar mijloacele de transport în comun sunt la distantă mică. Pe Bulevardul Ștefan cel Mare circulă autobuze. ▪ Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitătile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă-canalizare, energie electrică, termoficare, telefonie, cablu TV, Internet
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ Auto şi pietonal: str. C. Flamarion, Bulevardul Ștefan cel Mare, strada Transilvaniei. - Calitatea reţelelor de transport: asfaltate cu 1 şi 2 benzi pe sens
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zonă rezidențială ▪ Proprietatea imobiliară evaluată este situată pe Bulevardul Ștefan cel Mare, cartierul Rogerius zonă mediană din municipiul Oradea, la parterul unei clădiri cu locuinţe colective (bloc) cu regimul de înălţime P+8E. ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidenţială. ▪ În zona în care este situată proprietatea imobiliară evaluată, sunt amplasate proprietăţi imobiliare rezidenţiale compuse din clădiri de locuinţe colective (blocuri cu regim de înălțime P+4E, P+8E) cu centre comerciale la parter; ▪ În zonă se află: ▪ Reţea de transport în comun: la distanţă mică pe Bulevardul Ștefan cel Mare, circulă autobuze. ▪ Unităţi medicale: sunt situate la o distanță medie. ▪ Unităţi de învăţământ: Liceul Teoretic Lucian Blaga la cca 1 km; ▪ Instituţii de cult: in apropiere la distanță mică. ▪ Sedii de bănci: la distanță medie. ▪ Instituţii guvernamentale: la o distanța mare de proprietate. ▪ Parcuri: spatii verzi in jurul blocurilor. Parcul Magnoliei amplasat la cca 500 m de proprietate.
	UTILITĂŢI EDILITARE	▪ Reţea urbană de energie electrică: *existentă* ▪ Reţea urbană de apă: *existentă* ▪ Reţea urbană de termoficare: *existentă* ▪ Reţea urbană de gaze: in*existentă* ▪ Reţea urbană de canalizare: *existentă* ▪ Reţea urbană de telefonie, cablu tv, internet : *existentă*
	AMBIENT	▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	▪ Proprietatea imobiliară evaluată este situată pe Bulevardul Ștefan cel Mare, cartierul Rogerius zonă mediană din municipiul Oradea, la parterul unei clădiri cu locuinţe colective (bloc) cu regimul de înălţime P+8E. ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidenţială. ▪ În zona în care este situată proprietatea imobiliară evaluată, sunt amplasate proprietăţi imobiliare rezidenţiale compuse din clădiri de locuinţe colective (blocuri cu regim de înălțime P+4E, P+8E) si centre comerciale; ▪ Dotări şi reţele edilitare satisfacătoare. ▪ Ambient civilizat.
10.	**DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI DE BAZĂ (BLOCUL)**	
	AMPLASAMENT	▪ Bloc de locuinţe tip P+8E ▪ Uscătorie situată la parter
	ANUL PIF	▪ Aprox. 1985, conform tipologiei blocurilor din zona.
	ORIENTARE	▪ Cardinal: vest

	CARACTERISTICI	▪ **Structură: fundaţii din beton armat** ▪ **Închideri perimetrale: pereţi portanţi din cărămidă.** ▪ **Planşee din beton armat.** ▪ **Acoperişul este tip șarpantă lemn cu învelitoare ceramică.** ▪ **Finisaj exterior: tencuieli, placaje şi zugrăveli simple.** ▪ **Uşa de acces în bloc este din PVC.** ▪ **Aspect exterior: îngrijit .** ▪ **Aspect interior: îngrijit.**
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCŢIA DE BAZĂ		▪ **Starea generală a construcţiei este bună, aspectul este îngrijit** ▪ **Categoria clădirii in punct de vedere al rezistenţei la foc – I** ▪ **Coeficient de rezistenţă la seismicitate - zona F** ▪ **Imobilul nu se află în zonă inundabilă.**

11.	**DESCRIEREA USCĂTORIEI**	
	SUPRAFAŢĂ	▪ **Uscătorie situată la parterul unui bloc cu regimul de înălţime P+8E, Au = 14,41 mp conform CF;** ▪ **Descrierea proprietăţii imobiliare conform CF este: "Uscătoria de la parterul blocului nr. AN61 cu suprafața utilă de 14,41 mp; Coala col. 27910''.** ▪ **Nr. cadastral/ Nr. topografic: 5090/22/uscătoria;** ▪ **Suprafata utilă (mp): 14,41 conform CF.** ▪ **Observaţii/Referinţe: -.** ▪ **Cote parti comune: -** ▪ **Cote teren : -;**
	TÂMPLĂRIE	▪ **Exterioară: din PVC cu geam termoizolant, uşa de acces în uscătorie este metalica.**
	FINISAJE	▪ **Uscătoria dispune de finisaje medii.** **Pardoseli din beton.**
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ELECTRICE	▪ **Normale** ▪ **Instalaţii în stare bună**
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ **Nu exista.**
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ **Nu exista.**
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ **Nu exista.**
	NECESAR DE INVESTIT	▪ **Necesar de lucrări pentru aducerea în stare de funcţiune: pardoseli, zugrăveli, instalații sanitare.**
CONCLUZIE PRIVIND USCĂTORIA		▪ **Aspect îngrijit, utilităţi incomplete.** ▪ **Stare tehnică generală este bună.** ▪ **Deprecieri identificate: -**
12.	**ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ **Piaţa locuinţelor rezidenţiale uscătorii amplasate în clădiri de locuinţe colective.** ▪ **Delimitarea pieţei: loc. Oradea, cartier Rogerius, Bulevardul Ștefan cel Mare, zonă mediană.**
	NATURA ZONEI	▪ **Zonă rezidențială**
		▪ **Din punct de vedere edilitar: zona stabilă** ▪ **Din punct de vedere economic: oraş cu economie activă, în dezvoltare cu**

		şomaj redus
	OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ **Medie**
	CEREREA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ **Medie**
	ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ **În ceea ce priveste echilibrul pieţei imobiliare, faţă de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piaţa imobiliară aceasta devenind o piaţă a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008.** ▪ **Transformarea pieţei imobiliare într-o piaţă a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital şi a creşterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri şi de participanţii pe piaţă - coroborat cu scăderea numărului tranzacţiilor pe segmentul imobiliar şi previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluţiei preţurilor pe piaţa menţionată.**
	PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU USCĂTORII	▪ **Minim: 5.000 EURO** ▪ **Maxim 8.500 EURO**
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU USCĂTORII	▪ **Minim: 75 EUR / lună** ▪ **Maxim: 110 EUR / lună**
CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII		▪ **Piaţă a cumpărătorului - începând cu ultima parte a anului 2008.** ▪ **Trend descendent al valorilor pe piaţa specifică, număr redus de tranzacţii.** ▪ **Anexa nr. 1 cuprinde extrase privind preţurile / chiriile pe segmentul de piaţă al proprietăţii**

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ţinând cont de tipul clădirii şi de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară rezidenţială**. Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este** permisibilă legal;
- îndeplineşte condiţia de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietăţii imobiliare in condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii).

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE EDIȚIA 2014	▪ **SEV 100 – Cadru general** ▪ **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării** ▪ **SEV 102 – Implementare** ▪ **SEV 103 – Raportare** ▪ **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare** ▪ **GME 620 – Evaluarea bunurilor imobile**
CADRU LEGAL	▪ **Legislatia in vigoare**

14.1. ABORDAREA PRIN PIAŢĂ

Abordarea prin piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".
Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţiile care influenţează valoarea.
S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecţii cantitative pentru fiecare element de comparaţie. Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat. Corecţiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecţie a valorii a fost corecţia totala brută ca procent din preţul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare şi parţial de la instituţiile şi persoanele direct implicate în tranzacţii.

Proprietăţile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	**Proprietatea de evaluat:**	Proprietati comparabile comparaţie		
			1	2	3
0	Pret (euro)		8,500	7,500	7,500
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	**integral**	integral	integral	integral
2	Conditii de finantare	**normale**	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	**normale**	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare	**fara**	fara	fara	fara
6	Condiţiile pietei:	**prezent**	prezent	prezent	prezent
	Adresa	**Bld. Ștefan cel Mare, nr. 126/A, uscătorie, cartier Rogerius, zonă mediană**	**Strada Milcovului, cartier Rogerius, zonă mediană, zonă similară**	**Strada Grigore Ureche, Parcul 22 Decembrie, zonă mediană, zonă similară**	**Str. Vaporului-Calugareni, cartier Rogerius, zonă mediană, zonă similară**
7	Localizare:	**Bld. Ștefan cel Mare, nr. 126/A, uscătorie, cartier Rogerius, zonă mediană**	**Strada Milcovului, cartier Rogerius, zonă mediană, zonă similară**	**Strada Grigore Ureche, Parcul 22 Decembrie, zonă mediană, zonă similară**	**Str. Vaporului-Calugareni, cartier Rogerius, zonă mediană, zonă similară**
8	Caracteristici fizice				
	Numar camere	**1**	**1**	**1**	**1**
	Etaj	**P din P+8E**	**P+1E din P+4E**	**4 din P+4E**	**P din P+4E**
	Finisaje	**medii**	**medii**	**medii-superioare**	**medii-superioare**
	Incalzire / apa calda proprie	**nu**	da - retea municipala	da - retea municipala	da - retea municipala
	Vechime (anul constructiei)	**1985**	1985	200	1985
	Arie utila cca.	**14.41**	14.00	13.00	15.00
9	Cea ma buna utilizare:	**rezidential**	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret / mp Au (EURO)		607	577	500

Grila de comparaţii este următoarea:

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR.COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	**Bld. Ştefan cel Mare, nr. 126/A, uscătorie, cartier Rogerius, zonă**	**Strada Milcovului, cartier Rogerius, zonă mediană, zonă similară**	**Strada Grigore Ureche, Parcul 22 Decembrie, zonă mediană, zonă similară**	**Str. Vaporului-Calugareni, cartier Rogerius, zonă**
Pret vanzare		**8,500**	**7,500**	**7,500**
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-430	-380	-380
Pret de vanzare corectat		**8,070**	**7,120**	**7,120**
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	**integral**	**integral**	**integral**	**integral**
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0
Pret corectat		**8,070**	**7,120**	**7,120**
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	**normale**	**similare**	**similare**	**similare**
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		**8,070**	**7,120**	**7,120**
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	**normale**	**normale**	**normale**	**normale**
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat		**8,070**	**7,120**	**7,120**
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	**fara**	**fara**	**fara**	**fara**
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0
Pret corectat		**8,070**	**7,120**	**7,120**
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	**prezent**	**prezent**	**prezent**	**prezent**
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		**8,070**	**7,120**	**7,120**
LOCALIZARE				
Localizare	**Bld. Ştefan cel Mare, nr. 126/A, uscătorie, cartier Rogerius, zonă mediană**	**Strada Milcovului, cartier Rogerius, zonă mediană, zonă similară**	**Strada Grigore Ureche, Parcul 22 Decembrie, zonă mediană, zonă similară**	**Str. Vaporului-Calugareni, cartier Rogerius, zonă mediană, zonă similară**
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala localizare		0	0	0
Pret corectat		**8,070**	**7,120**	**7,120**
CARACTERISTICI FIZICE				
Etaj	**P din P+8E**	**P+1E din P+4E**	**4 din P+4E**	**P din P+4E**
Corectie unitara sau procentuala		**-5%**	**0%**	**0%**
Corectie totala etaj		-400	0	0
Pret corectat		**7,670**	**7,120**	**7,120**
Finisaje	**medii**	**medii**	**medii-superioare**	**medii-superioare**
Corectie unitara sau procentuala		0	-60	-60
Corectie totala finisaje		0	-780	-900
Pret corectat		**7,670**	**6,340**	**6,220**
Incalzire / apa calda proprie	**nu**	**da - retea municipala**	**da - retea municipala**	**da - retea municipala**
Corectie unitara		-1,000	-1,000	-1,000
Corectie totala incalzire / apa calda proprie		-1,000	-1,000	-1,000
Pret corectat		**6,670**	**5,340**	**5,220**
Vechime - an constructie	**1985**	**1985**	**200**	**1985**
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala vechime		0	0	0
Pret corectat		**6,670**	**5,340**	**5,220**
Aria utila sau numar de camere	**14.41**	**14.00**	**13.00**	**15.00**
Corectie unitara		480	410	350
Corectie totala arie utila sau numar de camere		200	580	-210
Pret corectat		**6,870**	**5,920**	**5,010**
Caracteristici economice	**normale**	**normale**	**normale**	**normale**
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0
Pret corectat		**6,870**	**5,920**	**5,010**
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	**rezidential**	**rezidential**	**rezidential**	**rezidential**
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret corectat		**6,870**	**5,920**	**5,010**
Componente non-imobiliare ale valorii	**fara**	**mobilata**	**partial mobilat**	**partial mobilat**
Corectie unitara		-1,500	-1,000	-1,000
Corectie totala componente non-imobiliare		-1,500	-1,000	-1,000
Pret corectat		**5,000**	**5,000**	**4,000**
Corectie totala neta		**2,700**	**2,200**	**3,110**
Corectie totala neta (%)		**33%**	**31%**	**44%**
Corectie totala bruta		**3,100**	**3,360**	**3,110**
Corectie totala bruta (%)		**38%**	**47%**	**44%**

	5,000	**euro**	**22,100**	**ron**
Opinie	**347**	**euro / mp**	Curs	4.4277
			Data	7-Nov-14

Corecţiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-a aplicat o corectie negativa de -5% pentru comparabile din pretul de oferta. Cuantumul corecției este preluat din analiza de piață a evaluatorului.
- Carateristici fizice – localizare :
  - Nu au fost necesare corectii;
- Carateristici fizice – tip uscătorie:
  - Nu au fost necesare corectii;
- Carateristici fizice – conditii de piata :
  - Nu au fost necesare corectii;
- Carateristici fizice – etaj :
  - A fost necesară o corectie negativă de -5% comparabilei 1 deoarece este situată pe două nivele, aspect favorabil în raport cu subiectul; Cuantumul corecției este preluat din analiza de piață a evaluatorului.
- Carateristici fizice – finisaje:
  - Au fost necesare corectii negative de -60 euro/mp comparabilelor 2 și 3 deoarece au finisaje superioare în raport cu proprietatea subiect; Cuantumul corecției este preluat din analiza de piață a evaluatorului.

  Caracteristici fizice – sistem de încalzire :
  - Au fost necesare corectii negative de -1000 euro tuturor comparabilelor deoarece acestea dețin sistem de încălzire, aspect favorabil în raport cu subiectul care nu are încălzire;
- Caracteristici fizice – vechime – an construcite:
  - Nu au fost necesare corectii;
- Caracteristici fizice – arie utila:
  - Corecția unitară în cazul fiecărei comparabile a fost estimată prin prețul corectat / mp Au a fiecărei comparabile;
  - Corecția a fost aplicată comparabilelor 1, 2 și 3 înmulțind corecția unitară cu diferența de arie utilă între fiecare comparabilă și subiect;
- Componente non - imibiliare:
  - Au fost necesare corecții negative de -1500 / -1000 euro comparabilelor deoarece acestea se vând mobilate și parțial mobilate;

Valoarea pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabilei **1** deoarece proprietății **1** i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) și este mai apropiată de proprietatea subiect, având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață, analiza pe perechi de date este:

VALOAREA DE PIAŢĂ DETERMINATĂ PRIN ANALIZA COMPARATIVĂ	**5.000 EUR echivalent 22.100 RON**

Valoarea estimata prin aceasta metoda include si valoarea terenului aferent proprietatii si a cotelor parti indivize comune din imobilul in care este situat.

14.2. ABORDAREA PE BAZĂ DE VENIT

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăţilor imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare.

Evaluatorul a apelat la Metoda Multiplicatorului Venitului Brut Potenţial (MVBp), aplicarea acesteia fiind recomandată şi de literatura de specialitate.

Procedura are trei etape:

A. estimarea venitului brut potenţial pentru proprietatea subiect VBp;
B. estimarea MVBp, din datele de piaţă deţinute MVBp;
C. multiplicarea Venitului Brut Potenţial cu MVBp (VBp * MVBp);

Valoarea, ca formulă de calcul :

Vmvbp = VBp * MVBp

Astfel:

A. Venitul brut potenţial (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potenţială lunară. Din analiza datelor pieţei rezultă că pentru acest tip de proprietate chiriile variază între 75 şi 110 EUR, uneori şi mai ridicată, dar tendinţa generală a pieţei este în scădere. Având in vedere şi că cererea cea mai mare la închiriere este pentru proprietăţile mici, chiria selectată este de 80 EUR/lună pentru finisaje inferioare.

B. Multiplicatorul venitului brut potenţial a fost selectat din intervalul valorilor obţinute de pe piaţă:

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret	8,070	7,120	7,120
Chirie bruta lunara (VBP lunar)	100	90	110
Multiplicatorul venitului brut potential lunar	81	79	65
Multiplicator selectat	**81**		

C. Intervalul obţinut este de 65-81 pentru MVBp. Pentru scopul evaluarii s-a ales un multiplicator de 81 aferent comparabilei 1 cea mai apropiata de subiect ca si caracteristici.

D. S-au luat in considerare si costuri de conversie de 100 euro/mp ce includ amenajari si implementare de utilitati: incalzire si grup sanitar.

E. Prin aplicarea formulei de calcul se estimeaza valoarea proprietatii:

Nr. Crt.	Denumire	Arie utila cca mp	Chirie potentiala Euro / luna	Multiplicator MVbp lunar	Valoare estimată (EURO)	Valoare estimată (RON)	Valoare estimată unitara (euro / mp)
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Uscătorie	14.41	80.00 €	81	**6,500**	**28,800**	451
2					**0**	**0**	
	Valoarea proprietatii adecvata pentru exploatare prin multiplicarea chiriei				**6,500**	**28,800**	
	Costuri de conversie / reparatii / investii de adecvare	100.00			1,441	6,380	0
	Valoarea proprietatii in starea de la data evaluarii				**5,100**	**22,400**	354
	Data evaluarii	07-nov.-14					
	Curs leu / EURO	4.4277					

In aceste condiţii valoarea obţinută prin această metodă este:

VALOAREA DE PIAŢĂ DETERMINATĂ PE BAZĂ DE VENIT	**Total 5.100 EUR echivalent 22.400 LEI**

14.3. ABORDAREA PRIN COST

Nu s-a aplicat, fiind nerelevantă pentru aceste tipuri de imobil şi la dezvoltarea actuală a pieţei imobiliare.

15. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor, şi pe de alta parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAŢĂ RECOMANDATĂ	**5.000 EURO echivalentul a 22.100 RON**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	**ABORDAREA PRIN PIAŢĂ**
VALOAREA NU ESTE INFLUENŢATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACŢIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE SAU JURIDICE	
HODIȘAN MIHAI FELICIAN Expert evaluator EPI Membru titular ANEVAR	ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - HODISAN MIHAI FELICIAN Legitimatia Nr. 13149 Valabil 2014 Specializarea: EPI ANEVAR

16. DEFINIŢII

Luând în considerare scopul prezentei evaluări tipul valorii adecvat este ”valoarea de piață”, definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

„ Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.”

17. IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

17.1. Ipoteze:

⇒ Valoarea estimată în cadrul prezentului raport de evaluare reprezintă opinia evaluatorului în condițiile de piață actuale și cu luarea în calcul a tuturor informațiilor cunoscute la data evaluării, astfel evaluatorul recomandă destinatarului în cazul în care are nelămuriri cu privire la valoarea estimată să ceară părerea și altui evaluator sau să urmărească tranzacțiile cu proprietăți similare recente efectuate de către destinatar, în caz contrar valoarea estimată în cadrul prezentului raport și utilizată de către destinatar se consideră că a fost însușită și asumată de către acesta. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la acest aspect.

⇒ Evaluatorul **a avut** la dispoziţie CF-ul proprietății evaluate. Identificarea proprietăţii, localizarea acesteia au fost indicate de către reprezentantul clientului dl. Lucuta. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta locaţia, suprafeţele şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate şi descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificate şi descrise în raport în baza inspecţiei efectuate de evaluator şi a actelor avute la dispoziție. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste date, evaluarea va trebui reconsiderată.

17.2. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor arătate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (în circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de către destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la destinatar. Nu îmi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii şi nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor altele decât cele care sunt prin execuţie aparente. Prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienţilor preocupaţi de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informat despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi. Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă;
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată;
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în acest sens şi evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

17.3. Condiţii limitative:

- Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat;
- Evaluatorul nu a făcut măsurători ale proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii (extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă;
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la

dispoziţie de către destinatar, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

18. INFORMAŢII UTILIZATE

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare şi suprafeţele uscătoriei;
- Informaţii privind piaţa imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informaţii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- Solicitantul/ proprietarul - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridica, istoric – precizate prin CF prezentat), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locala;
- baza de date a evaluatorului;
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare (Casa Regal, Cardell Imobiliare, Hestia Imobiliare, etc.) privind tranzacţii similare;
- informaţii existente pe site-urile www.romimo.ro, www.imobiliare.ro, etc.;
- revistele de profil: Bazar;

19. TIPUL VALORII ESTIMATE

Luând în considerare scopul prezentei evaluări tipul valorii adecvat este ”valoarea de piață”, definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

„ Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.”

20. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare lunii noiembrie 2014. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 07.11.2014. Evaluarea a fost realizată în luna noiembrie 2014 si data raportului **este 07.11.2014.**

21. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentata in RON si in EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valută este 4,4277 LEI pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiţii similare, cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţa imobiliară specifică etc.)

22. MODALITĂŢI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral in ipoteza unei tranzacţii fără a lua in calcul condiţii de plata deosebite (rate, leasing) etc.

24. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata în raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare relevante şi scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptam nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanţă.

25. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Declaram că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun 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 iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări.

26. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific că:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate;
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior;
- analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naţională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Hodișan Mihai Felician în data de 07.11.2014 în prezenţa reprezentantului clientului dl. Lucuța;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membrii al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.
Evaluatorii care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
HODISAN
MIHAI FELICIAN
Legitimația Nr. 13149
Valabil 2014
Specializarea: EPI
ANEVAR

HODIȘAN MIHAI FELICIAN
Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

27. ANEXE

- **ANEXA NR. 1 – OFERTE ŞI INFORMAŢII DE PIAŢĂ UTILIZATE**
- **ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂŢII**
- **ANEXA NR. 3 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂŢII**
- **ANEXA NR. 4 – LOCALIZAREA PROPRIETĂŢII**

ANEXA NR. 1 – OFERTE ŞI INFORMAŢII DE PIAŢĂ UTILIZATE

Comparabila 1:

garsoniera facuta din 2 uscatorii

8.500 euro

ORADEA Garsoniere 18 Oct 18:28

PRET	TIP ANUNT	POSTAT DE
8.500 euro	Oferta vanzare	Persoana

Descriere

vand locuinta facuta din 2 uscatorii. Una deasupra celeilalte. Etaj 1 bucatarie, baie si holu lcu scarile la etaj unde se afla dormitorul.
situate pe Milcovului in spate la Billa. 0755228593

Detalii

LOCALITATE	Oradea
ZONA	Rogerius
SUPRAFATA	14 mp
ETAJ	1
AN CONSTRUCTIE	1977 - 1990
SCHIMB	Nu accept schimburi

ALIN
inca 3 anunturi

0745578517

TRIMITE MESAJ

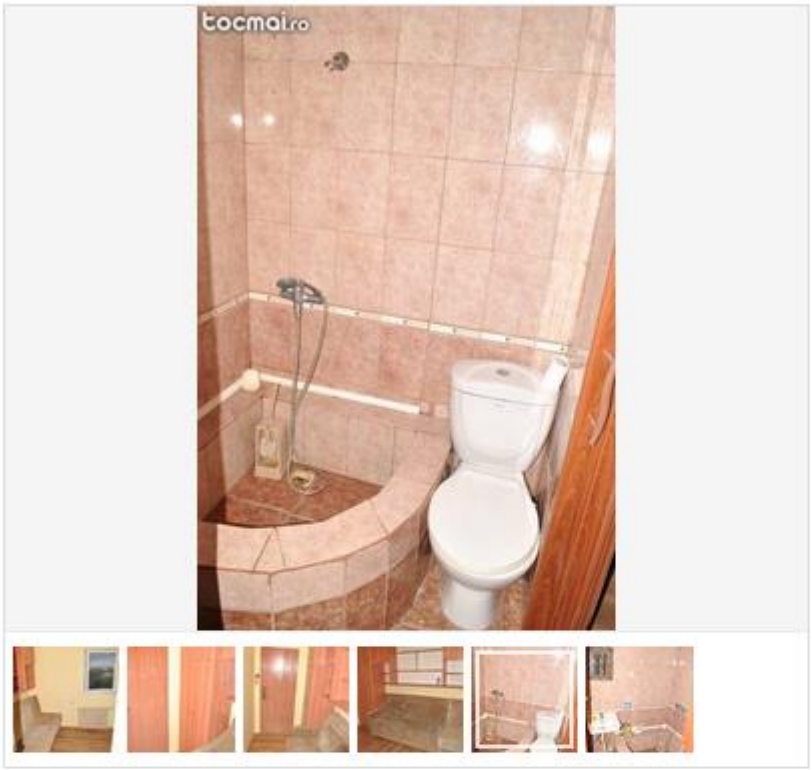
SALVEAZA ANUNTUL

http://www.tocmai.ro/oradea-garsoniera-facuta-din-2-uscatorii-20335901.html

Comparabila 2:

uscatorie parcul 22 Decembrie, Oradea 7.500 euro

ORADEA Garsoniere 9 Noi 05:05



TAVI TODERICI
Inca 97 anunturi

0756982828

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

PRET	TIP ANUNT	POSTAT DE
7.500 euro	Oferta vanzare	Companie

Descriere

De vinzare uscatorie, parcul 22 Decembrie, Oradea, et 4, supr. 13 mp, izolata, geam termopan, usa siguranta, se vinde semimobilata. Pretul 7500 euro. Informatii 0756/ 98. 28. 28 mai multe poze pe facebook Imobiliare Toderici
https: / / www. facebook. com/ imobiliare. chirii/ media_ set? set=a. 354459841368474. 1073742535. 100004133833187&type=3&uploaded=15

Detalii

LOCALITATE	Oradea
ZONA	Cantemir
SUPRAFATA	13 mp
ETAJ	4
AN CONSTRUCTIE	dupa 2000
SCHIMB	Nu accept schimburi

Anunturi de la Tavi Toderici

Apartament 2 camere, 55mp, ...
150 euro

Apartament 3 camere, 70mp, ...
200 euro

casa zona centrala, mag. Cr...
55.000 euro

Casa 5 camere, 210mp, Central
46.900 euro

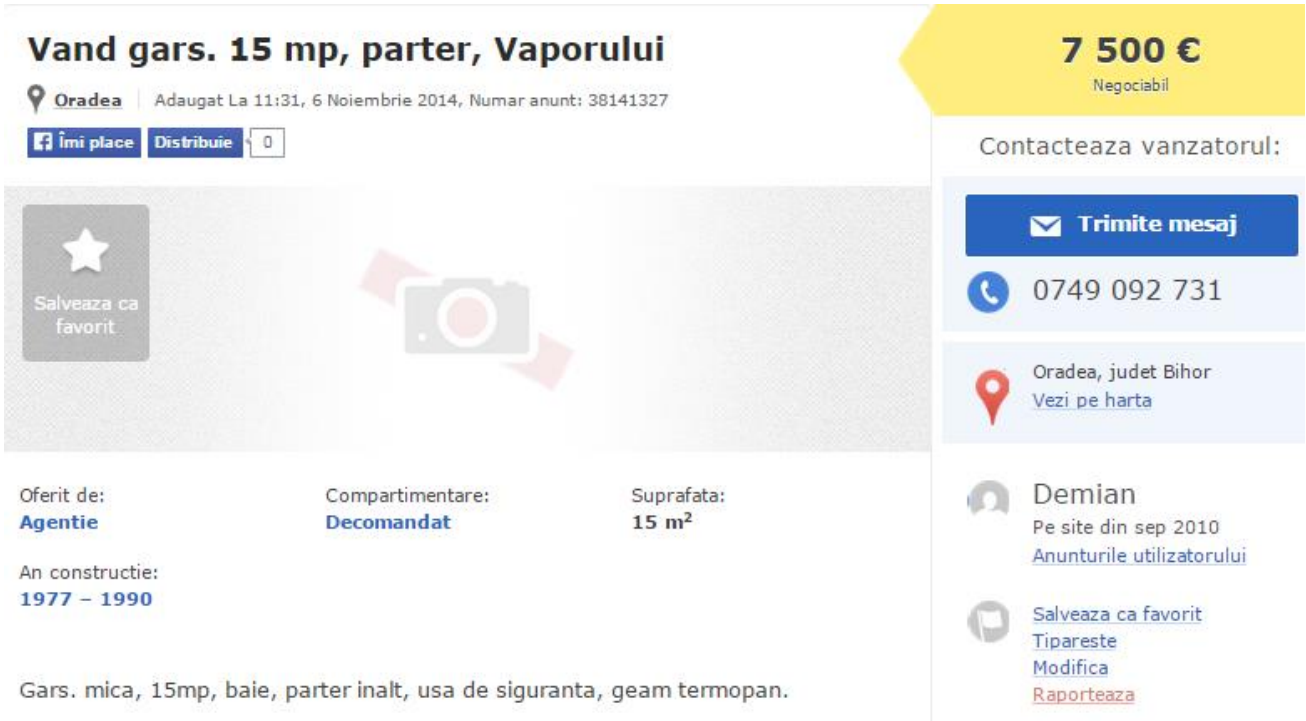
Casa 5 camere, 160mp, Dealu...
29.000 euro

Mai multe

Adauga la Vanzatori favoriti

Conform informațiilor primite de la agenție garsoniera din uscătorie este situată pe strada Grigore Ureche.
http://www.tocmai.ro/oradea-uscatorie-parcul-22-decembrie-oradea-18369904.html

Comparabila 3:



http://olx.ro/oferta/vand-gars-15-mp-parter-vaporului-ID2A2iH.html#b49fba7818

Alte oferte

Oferta 1

Garsoniera 11mp, Rogerius — **7.999 euro**

ORADEA Garsoniere 16 Sep 06:46

BOGDAN
Inca 63 anunturi

0755936232

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTU

PRET	TIP ANUNT	POSTAT DE
7.999 euro	Oferta vanzare	Companie

Descriere

Vand Garsoniera in Rogerius pe str Italiana, et 2, suprafata 11 mp. Garsoniera se vinde mobilata. pret 7999 E. neg pt mai multe detalii 0755936232 si facebook: imobiliare bogdan

Detalii

LOCALITATE	Oradea
ZONA	Rogerius
SUPRAFATA	11 mp
ETAJ	2
AN CONSTRUCTIE	1977 - 1990
SCHIMB	Nu accept schimburi

Anunturi de la bogdan

Apartament 1 camera, 43mp, ...
120 euro

Apartament 1 camera, 43mp, ...
250 euro

Apartament 3 camere, 120mp,...
80.000 euro

Apartament 3 camere, 100mp,...
300 euro

Apartament 3 camere, 80mp, ...
250 euro

Mai multe
Adauga la Vanzatori favoriti

http://www.tocmai.ro/oradea-garsoniera-11mp-rogerius-16374806.html

Oferta 2

Oferta !!! Vand garsoniera amenajata din uscatorie

6 800 €
Negociabil

Oradea | Adaugat La 10:08, 29 Octombrie 2014, Numar anunt: 18147891

Îmi place Distribuie 0

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0742 217 620

Oradea, judet Bihor
Vezi pe harta

Peter
Pe site din ian 2012
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Salveaza ca favorit

mercador.ro

Oferit de: Proprietar

Suprafata: 9 m²

An constructie: 1990 – 2000

Vand garsoniera amenajata din uscatorie cu baie, mobilata, utilata complect, cu gresie , faianta, podele laminate, Zona Calea Aradului .

http://olx.ro/oferta/oferta-vand-garsoniera-amenajata-din-uscatorie-ID1e95W.html#3a87eae373

Oferta 3

Garsoniera din uscatorie

6 900 €
Negociabil

Oradea | Adaugat La 16:04, 3 Noiembrie 2014, Numar anunt: 34986919

Îmi place | Distribuie | 0

Salveaza ca favorit

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0771 704 100

Oradea, judet Bihor
Vezi pe harta

liviu
Pe site din mar 2012
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Oferit de:
Proprietar

Compartimentare:
Decomandat

Suprafata:
9 m²

An constructie:
1990 – 2000

garsoniera din uscatorie et 4
mobila, gresie, faianta,parchet, geam termopan, usa de siguranta, frigider, aragaz.
imediat ocupabila
rogerius strada spartacus
la 2 minute de mijloacele de transport in comun,
la 2 minute de complexul perla

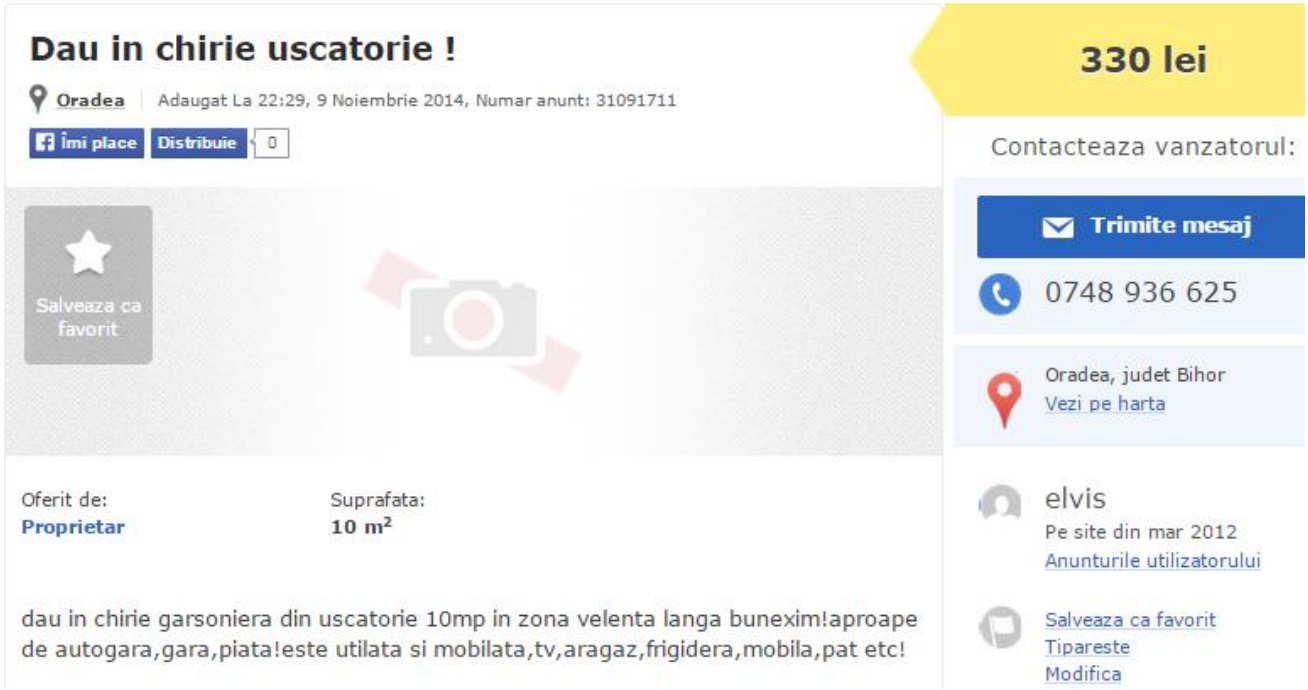
http://olx.ro/oferta/garsoniera-din-uscatorie-ID2mNH9.html#3a87eae373

Chirii

Oferta 1

http://olx.ro/oferta/inchiriez-garsoniera-din-uscatorie-oradea-ID2An0J.html#a042901254

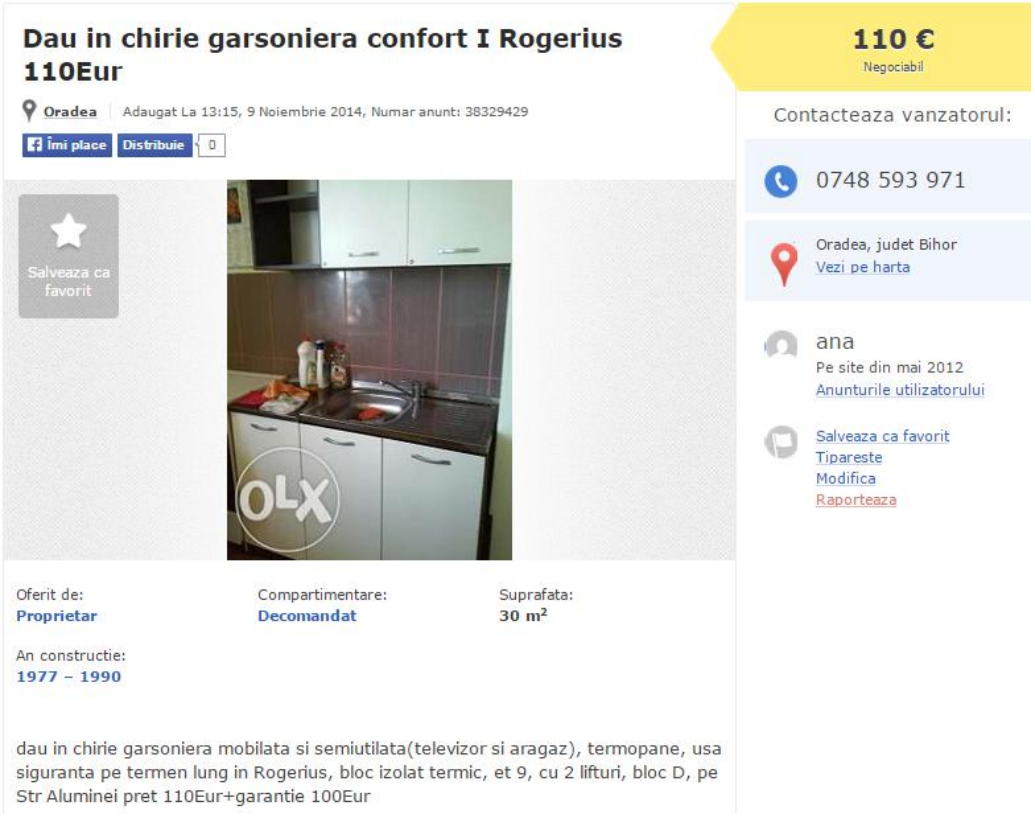
Oferta 2



75 euro/mp

http://olx.ro/oferta/dau-in-chirie-uscatorie-ID26snd.html#a042901254

Oferta 3



Dau in chirie garsoniera confort I Rogerius 110Eur

Oradea | Adaugat La 13:15, 9 Noiembrie 2014, Numar anunt: 38329429

Îmi place Distribuie 0

Salveaza ca favorit

110 €
Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

0748 593 971

Oradea, judet Bihor
Vezi pe harta

ana
Pe site din mai 2012
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

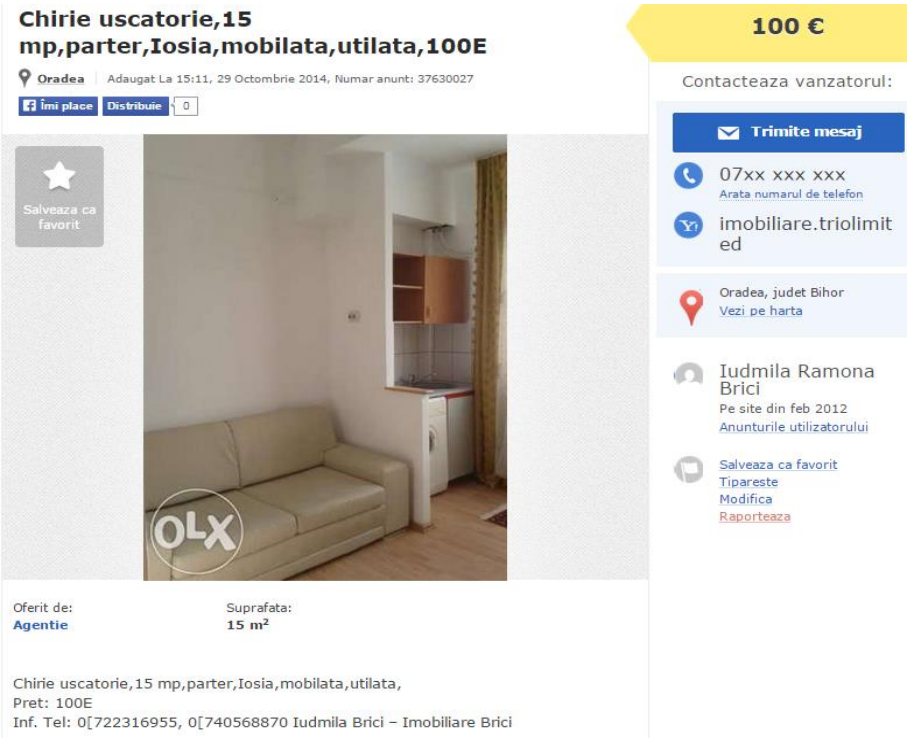
Oferit de: Proprietar
Compartimentare: Decomandat
Suprafata: 30 m²

An constructie: 1977 – 1990

dau in chirie garsoniera mobilata si semiutilata(televizor si aragaz), termopane, usa siguranta pe termen lung in Rogerius, bloc izolat termic, et 9, cu 2 lifturi, bloc D, pe Str Aluminei pret 110Eur+garantie 100Eur

http://olx.ro/oferta/dau-in-chirie-garsoniera-confort-i-rogerius-110eur-ID2APeB.html#89ddb99e73l

Oferta 4



Chirie uscatorie,15 mp,parter,Iosia,mobilata,utilata,100E

Oradea | Adaugat La 15:11, 29 Octombrie 2014, Numar anunt: 37630027

Îmi place Distribuie 0

Salveaza ca favorit

100 €

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

07xx xxx xxx
Arata numarul de telefon

imobiliare.triolimited

Oradea, judet Bihor
Vezi pe harta

Iudmila Ramona Brici
Pe site din feb 2012
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

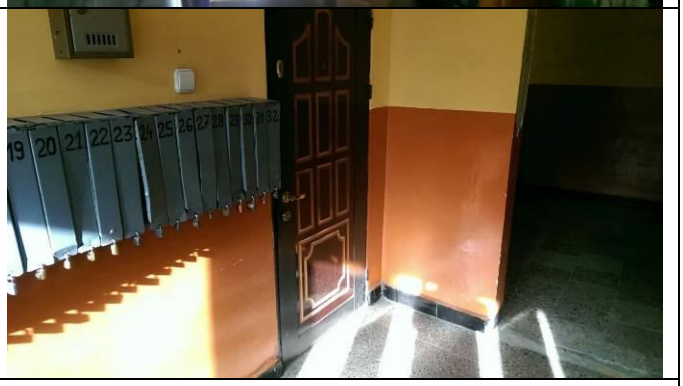
Oferit de: Agentie
Suprafata: 15 m²

Chirie uscatorie,15 mp,parter,Iosia,mobilata,utilata,
Pret: 100E
Inf. Tel: 0[722316955, 0[740568870 Iudmila Brici – Imobiliare Brici

http://olx.ro/oferta/chirie-uscatorie-15-mp-parter-iosia-mobilata-utilata-100e-ID2xThW.html#a042901254

ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂŢII

Interior Uscătorie



Ușă acces scară

Bloc

ANEXA NR. 3 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂŢII

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARA NR. 151508-C1-U10
COPIE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea

Nr. CF vechi: 79351

A. Partea I. (Foaie de avere)

Unitate individuala
Adresa: Oradea, Strada Stefan cel Mare, nr. 126/A, nr. ap.
uscătoria
Parti comune: nu se cunosc

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 5090/ 22/ uscătoria	-	-			Uscătoria de la parterul blocului nr. AN61 cu suprafaţa utilă de 14,41 mp; Coala col. 27910

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
18828 / 07.10.2002		
	Contract de vanzare-cumparare nr. 4236 din 2002, emis de BNP OCHIŞ LUCIA DOINA	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 79351)
	1 **S.C. OŢELUL VEST S.R.L.**	
40601 / 29.06.2011		
	Somatie nr. DOS/116, din 17.06.2011, emis de BEJ BUCUREAN IOAN	
B2	se noteaza somatia de plata asupra imobilului inscris la nr. de ordine A1-1 de sub B 1, pentru suma de 27.643,81 lei debit restant in favoarea creditorului SC BERMIC SRL.	A1 -
34290 / 22.05.2013		
	Act administrativ nr. INCHEIERE NR. 1998/F/2011, din 25.10.2011, emis de TRIBUNALUL BIHOR, dos. nr. 12060/111/2011	
B3	Se notează deschiderea procedurii generale de insolvenţă împotriva debitoarei SC OTELUL VEST SRL	A1 -

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

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

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala
Adresa: Oradea, Strada Stefan cel Mare, nr. 126/A, nr. ap. uscătoria
Parti comune: nu se cunosc

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 5090/ 22/ uscătoria	-	-				Uscătoria de la parterul blocului nr. AN61 cu suprafaţa utilă de 14,41 mp; Coala col. 27910

ROMÂNIA
Biroul de carte funciară
Judecătoria .....
Judetul BIHOR
Nr. 2002 X 7
Anul ..... luna ..... ziua .....

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ

Cartea funciară nr. 49357 Localitatea Oradea Ștefan cel Mare 126/A

Partea I - Imobilul

Nr. Crt.	Nr. topo al parcelei	Descrierea imobilului	Întinderea în ha/ și mp	Observații
1	5090/22	Uscătorie de la parterul bl ANG1 a - 14,41 m aoc - 27910		

Partea a II a - Proprietatea

Nr. Crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1	SC „OȚELUL VEST" SRL cu lith cuiejdiase 4 18828/2002	

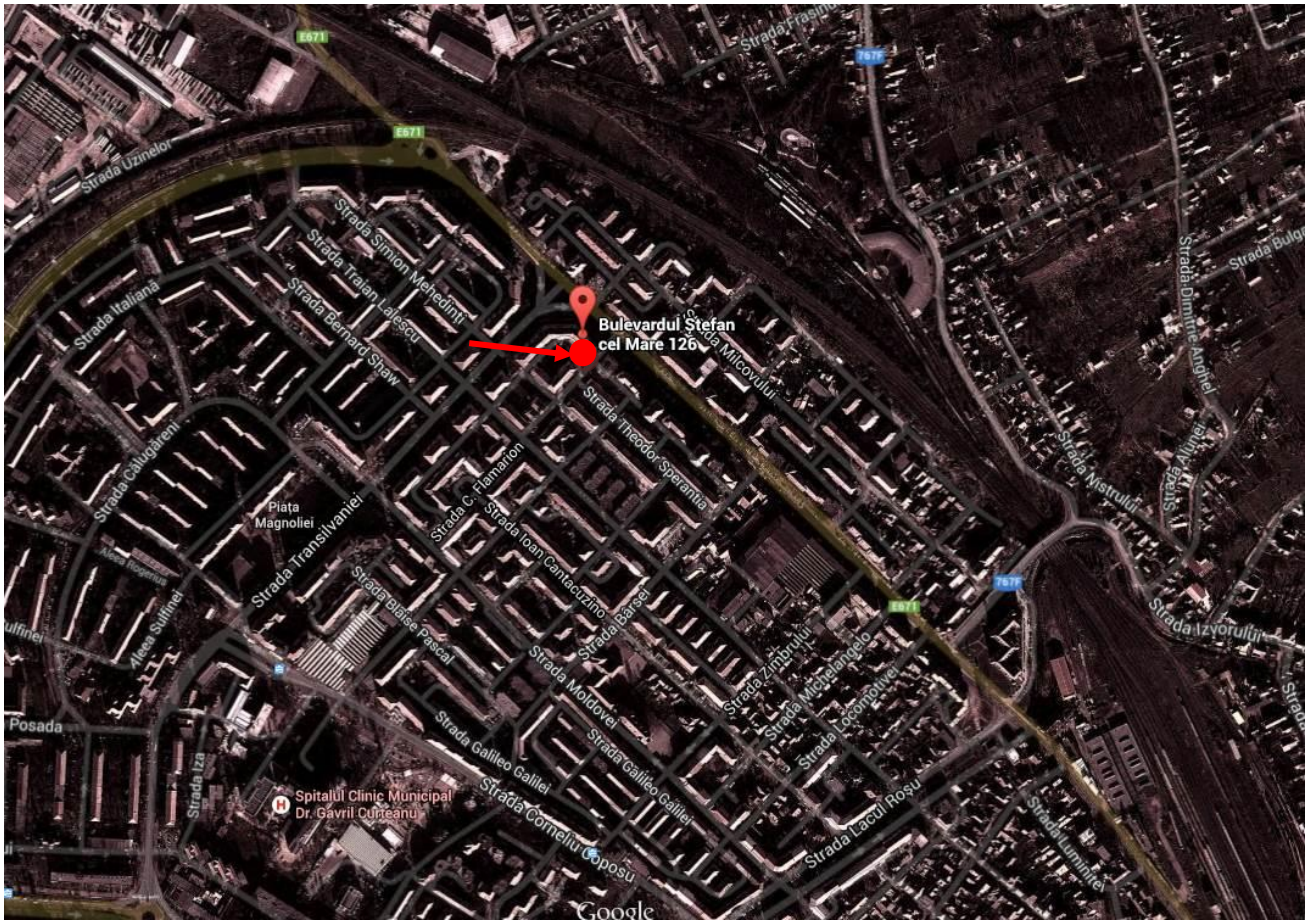
Partea a III-a - Sarcini

Nr. Crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma Lei	Suma Bani	Observații
	cu sunt			

Certific că prezenta copie-extras corespunde întru totul cu poziția în fișoare din copia de carte funciară originală păstrată de această judecătorie. Valabil 24 de ore.

Data ..... 200.....

INVENTAR MIJLOACE FIXE LA 07.07.2014

DENUMIRE MIJL.FIX	VALOARE INTRARE	VAL.RAMASA NEAMORTIZATA
SPATIU COMERCIAL-magazin 1998	831.700,00	550447,80
SPATIU USCATORIE-2002	8900,00	6337,39
DOBLOR CARGO (autoturism marfa-dubita)2007	36.501,84	0
AUTOTURISM REXTON (autorurism de teren)2011	111.600,00	30201.72
SISTEM PENTIUM IV (calculatorr 1. birou)2003	1.821,01	0
SISTEM PENTIUM IUNIE (calcator 2.birou)2006	2.037,82	0
APARATURA BIROTICA-2010 (xerox+imprimanta hp laser 5+teleon +fax+calculator birou n magazin)	10.375,63	0
*TAMPLARIE PVC *USI (utermopan gazin birou)2006*	1.561,34	147,08
*TAMPLARIE PVC *USI (usile de la intrare magazin)2006*	3.847,06	320,90
SISTEM DE ALARMA +CAMERE VIDEO-2007	7.739,04	3145,78
MOBILIER COMERCIAL-2010 (dulapuri contabilite gri inchis-arhiha)	3.949,58	0
MOBILIER COMERCIAL-2007 (rafturi contabilitate suspendate+arhiva)	3.991,60	0
MOBILIER COMERCIAL-2007 (molier birou magazin)	4.021,01	0
MOBILIER COMERCIAL -2008 (scaun directoral, comodine birou contabilitate,scaun birou,)	2.521,00	0
MOBILIER COMERCIAL TRASIDO (mobilier birou contabilitate gri deschis+ mese de birou)	14.100,00	2349,54
TOTAL:	1044666.93	592950,21

ANEXA NR. 4 – LOCALIZARE