



**HOTĂRÂREA NR. 183
DIN 26.05.2021**

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița,
Str. Romanilor, nr. B9, bl. B9, et. 4, ap. 12, proprietatea privată a municipiului Reșița, către
numiții Solomon Cornel și soția Solomon Doina, aceștia având calitatea de chiriași**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 26.05.2021;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr.36889/20.05.2021 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr.36886/20.05.2021, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Ținând cont de cererea nr. 4362/19.01.2021, prin care domnul Solomon Cornel, cu domiciliul în Reșița, solicită cumpărarea apartamentului situat în Municipiul Reșița, Strada Romanilor, bl. B9, ap. 12, pe care îl deține cu titlu de chirie;

Văzând Raportul de evaluare nr. 71/15.04.2021, întocmit de către evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Luând în considerare extrasul de C.F. nr. 31940-C1-U13 Reșița, nr. top. R210/10/ Et. IV/XII;

Văzând Contractul de închiriere nr. 71469/07.10.2019 și Repartiția nr. 687/24.10.1991;

Având în vedere prevederile Decretului-Lege nr. 61/1990, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu Legea nr. 85/1992, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 114/1996 privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare;

Conform art. 555 și urm. și art. 876 din Noul Cod Civil;

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c), coroborat cu alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1) și (2), art. 199 alin. (1) și (2), art. 243 alin. (1) lit. a), și art. 363 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 71/15.04.2021, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, care răspunde în condițiile legii, pentru corectitudinea informațiilor cuprinse în acest raport, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă vânzarea către numiții Solomon Cornel și soția Solomon Doina, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, Strada Romanilor, nr. B9, bl. B9, et. 4, ap. 12, jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. nr. 31940-C1-U13 Reșița, nr. top R210/10/ Et IV/XII, la prețul de **36.000 euro**, conform raportului de evaluare prevăzut la art. 1.

(2) Plata se va efectua în lei, la cursul BNR valabil la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare.



(3) Prețul locuinței se va achita în rate, pe o perioadă de 25 ani, cu avans de 10% din valoarea contractului, 1,5 % comision și o dobândă de 4%, conform Decretului-Lege nr. 61/1990 și Legii nr. 85/1992.

Art. 3. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorii vor prezenta următoarele documente:

- e) adeverință de salariu (cupon de pensie) și copii de pe Cartea de identitate ale cumpărătorilor și ale giranților;
- f) adeverință eliberată de asociația de proprietari/locatari sau orice document care atestă faptul că nu înregistrează restanțe rezultate din neachitarea cheltuielilor comune;
- g) certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local;
- h) declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale (soț, soție) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

(2) În cazul nedepunerii acestor documente, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

Art. 4. Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în urma punerii în aplicare a prezentei hotărâri;

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

Art. 6. Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în condițiile Decretului-Lege nr. 61/1990, are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu.

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

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Domnului Solomon Cornel și soția Solomon Doina.

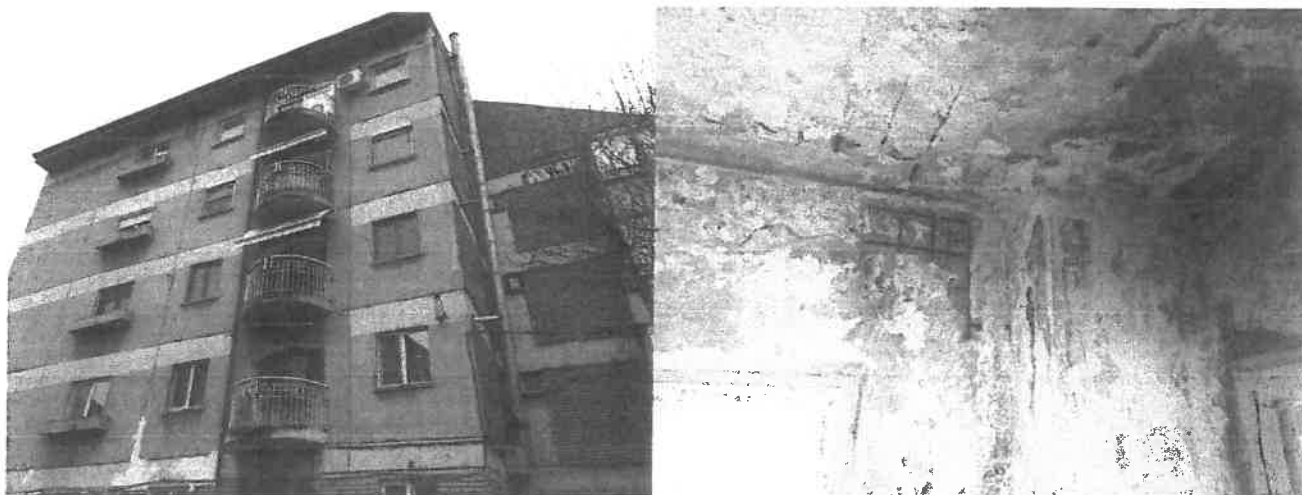
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADRIAN LAURENȚIU DACICĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

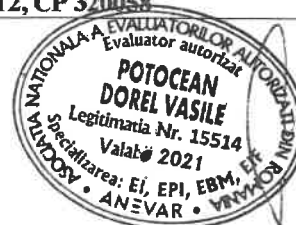
Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP :REZIDENTIAL(APARTAMENT 3 CAMERE) VALOAREA DE PIATA



Nr. Raport evaluare	71/15.04.2021		
---------------------	---------------	--	--

1. EVALUATOR	Ing. Potocean Dorel Vasile		
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Resita ▪ Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. ▪ Telefon: 0730104509 ▪ E-mail: dorupoto@yahoo.ro		
2. CLIENT	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita		
Adresa	▪ Orașul: Resita jud Caras-Severin ▪ Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1 A.		
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita Optiune de cumparare, Solomon Cornel		
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 3 camere, situat la etajul 4, în bloc cu P+4 nivele, fara spații comerciale la parter Data constructiei - 1990		
Proprietar	Statul Roman; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin CONSTRUIRE, cota actuala 1/1		
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. Romanilor, Bl.B9, Et.4, Ap.12, CP 320058		



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	36.000 EURO ECHIVALENT 177300 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piata în vederea vanzarii-cumpararii imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	15.04.2021
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9245 LEI 15.04.2021
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing. Potocean Dorel la data de 15.04.2021
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 31940-C1-U13 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin construire , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Apartament 3 camere compus din : 3 camere, bucatarie, camăra, hol, baie, debara, grup sanitar, balcon = 113,26 mp., din folosinta terenului revine cota de 29,96 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect îngrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>neingrijit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Libertatii ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Piata agroalimentara- Piata Aries ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da



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

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	1990
DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc locuite P+4 ETAJE - Regim de înălțime – P+4 - Anul construirii – 1990 - Suprafața Sc = 113,26 mp, - Cartea construcției – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundații din beton armat; suprastructura tip cadru din beton armat; planșee din beton armat ; închideri și compartimentări din beton; fara izolație termică. b) Acoperiș: șarpanta din lemn cu tigla c) Aspect exterior: fără degradări evidente ale finisajelor. d) Aspect interior: nesatisfăcător e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generală a blocului este corespunzătoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 113,26 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TĂMLĂRIE	Tămplărie: ușa lemn la intrare, ușa PVC la intrare bloc.
FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune, - Pardoselii: gresie degradată - În grupul sanitar gresie degradată, pereții finisați cu faianță degradată - Tămplărie - interioară uși lemn , unele demontate - exterioară ușa de la intrare lemn, - Starea actuală : slabă
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare bună; - Curenți slabi (interfon)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Fara

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orasului - Instalații bune instalatie recent modificata. Fara apa calda.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	Piata locuitelor rezidentiale
NATURA ZONEI	- Zonă rezidențială de apartamente. - Din punct de vedere edilitar: in stagnare - Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie in stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	In stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	In stagnare
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 200 Euro/ mp - Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 2 euro/mp / lună - Maxim: 6 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIATA PROPRIETĂȚII	- Piata este in echilibru - Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor si chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari si cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101); - SEV 102 – Implementare (IVS 102); - SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230); Aplicatii ale evaluarii - 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, IRONAL, MATRIX Rom etc.



13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	36.000 EURO ECHIVALENT 177300 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)

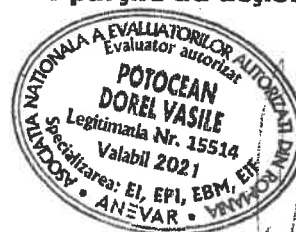
VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	34.800 EURO ECHIVALENT 171373 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

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



14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

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



persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

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

14.3 ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

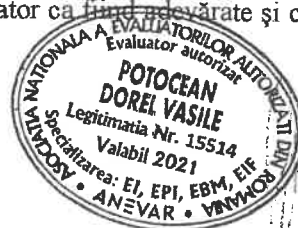
15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

16. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.



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

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	36.000 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 177300 LEI
	COMPARATIILOR DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

ANEXA nr. 1:	Determinarea valorii de piață, comparatia directa
ANEXA Nr. 2:	Grila de capitalizare
ANEXA Nr. 3:	Amplasament
ANEXA Nr. 4:	Fotografii
ANEXA Nr. 5:	Comparabile
ANEXA Nr. 6:	Extras de Carte Funciara
ANEXA Nr. 7:	Calculul deprecieri pentru sistemul de incalzire

ANEXA 1

ANEXA 1 VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII

1 euro = 4,9245 lei

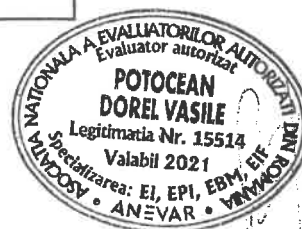
CRITERIU	SUBIECT	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	
PRET (EURO)		49.900	49.000	55.000	
PRET (EURO/MP)		580	544	550	
ELEMENTE DE COMPARATIE					
1. SUPRAFATA UTILA+balcoanele/logile, mp	113,26	86	90	100	
Diferenta de suprafata.		27	23	13	
Valoare corectie		15.817	12.664	7.293	
Valoare corectata		65.717	61.664	62.293	
2. DATA VANZARII		oferta	oferta	oferta	
Corectie		-20%	-20%	-20%	
Valoare corectie		-13.143	-12.333	-12.459	
Valoare corectata		52.574	49.331	49.834	
3. ZONA	Resita	Resita	Resita	Resita	
Corectie		0%	0%	0%	
Valoare corectie		0	0	0	
Valoare corectata		52.574	49.331	49.834	
4. ETAJ	4/4	4/4	4/4	4/4	
Corectie		0%	0%	0%	
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00	
Valoare corectata		52.574	49.331	49.834	
5. VECHIME IMOBIL (ani)	1990	1990	1992	1990	
Corectie		0%	0%	0%	
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00	
Valoare corectata		52.574	49.331	49.834	
6. FINISAJE	fara	medii/SUP	medii/SUP	medii/SUP	
Corectie		-20%	-20%	-20%	
Valoare corectie		-10.515	-9.866	-9.967	
Valoare corectata		42.059	39.465	39.868	
7. Altele (boxa, loc parcare, etc); CT	fara	CT	CT	CT	
Corectie		-10%	-10%	-10%	



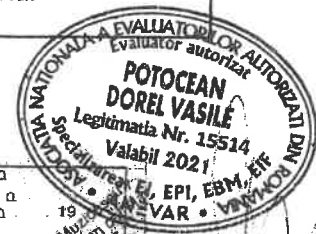
Valoare corectie		-4.286	-3.946	-3.987	
Valoare corectata		37.853	35.518	35.881	
8. Confort	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat	
Corectie		0%	0%	0%	
Valoare corectie		0	0	0	
Valoare corectata		37.853	35.518	35.881	
SUMA CORECTII		43.681	38.809	33.705	
Valoarea adoptata: COMPARABILA 3 cu valoarea corectiilor brute cea mai mica.					
V adoptat (rotunjit) - EUR					36.000 €
V adoptat (rotunjit) - RON					177.300 lei

ANEXA 2

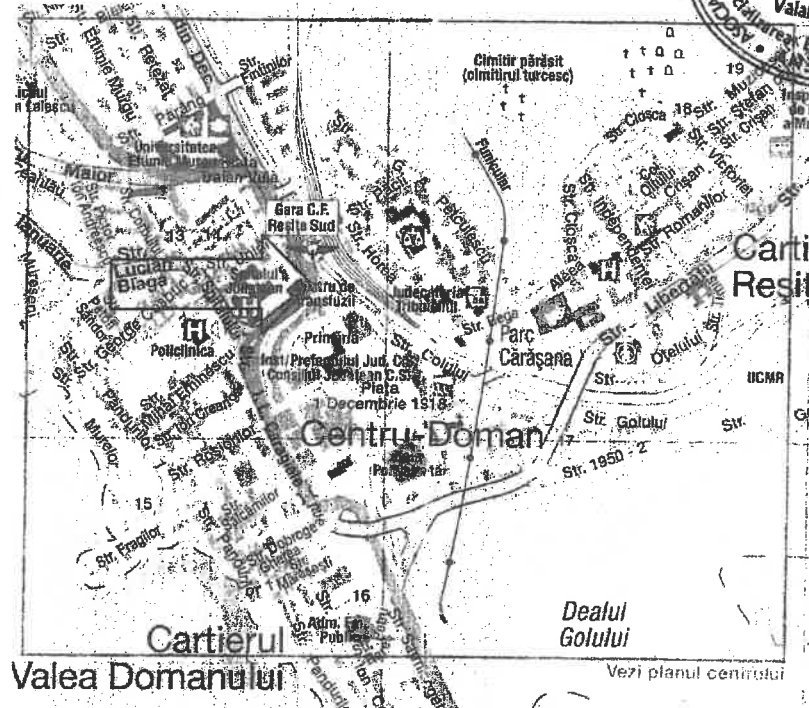
ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI	
Suprafata utila (mp)	113,26
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)	1,80
Chiria lunara (EUR/luna)	204
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	2.446
Total VBP (eur/an)	2.446
Grad de ocupare - 12 luni pe an	80,00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	1.957
Total VBE (EUR/an)	1.957
Cheltuieli exploatare	4% 78
Costuri reamenajare (reparatii)	
Venit net efectiv (EUR/an)	1.879
Total VNE (EUR/an)	1.879
Rata de capitalizare	5,40%
Valoare randament (EUR)	34.793 €
Valoare randament (EUR), rotunjit	34.800 €
Valoare randament (LEI)	171.373 lei
Curs BNR Eur/Lei la 15.04.2021	4,9245



CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	300	300	320
Venit Brut Potential (EUR/an)	3.600	3.600	3.840
Grad de neocupare (5% din VBP)	720	720	768
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2.880	2.880	3.072
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	115	115	123
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	2.765	2.765	2.949
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	49.900	49.000	55.000
Rata de capitalizare (%)	5,54	5,64	5,36
Rata de capitalizare medie (%)	5,52		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	5,40		
NOTA: -	aferenta setului de comparabile C, deoarece au caracteristicile cele mai asemanatoare cu proprietatea evaluata.		



ANEXA 3 : Amplasament

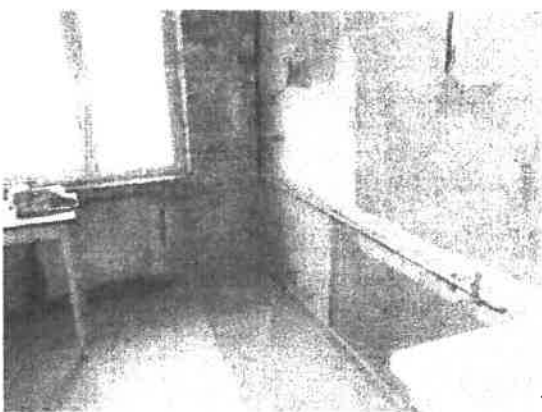
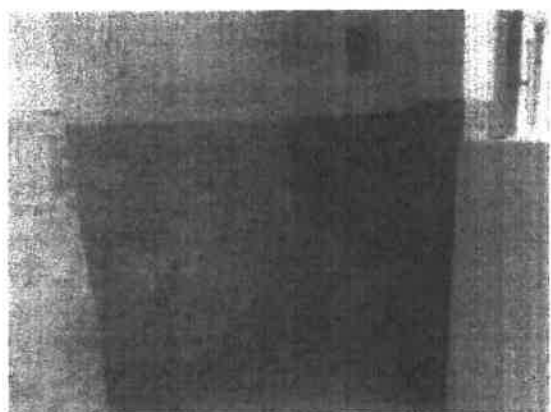
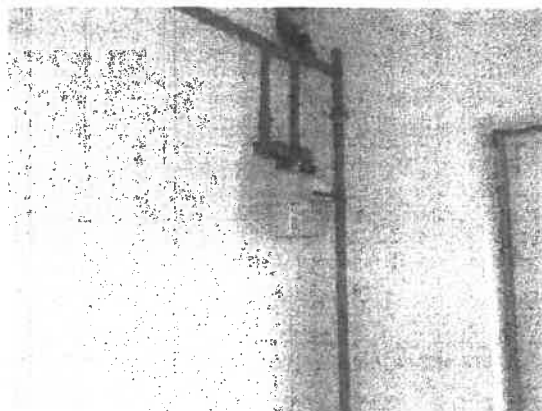


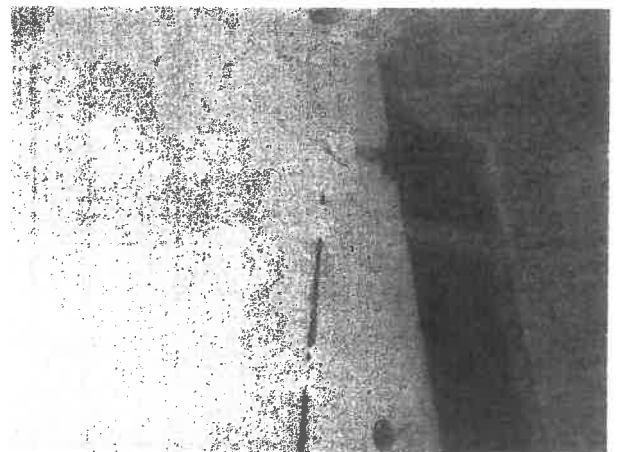
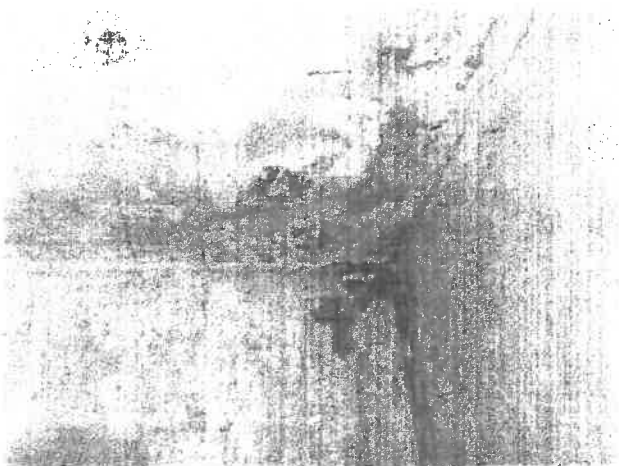
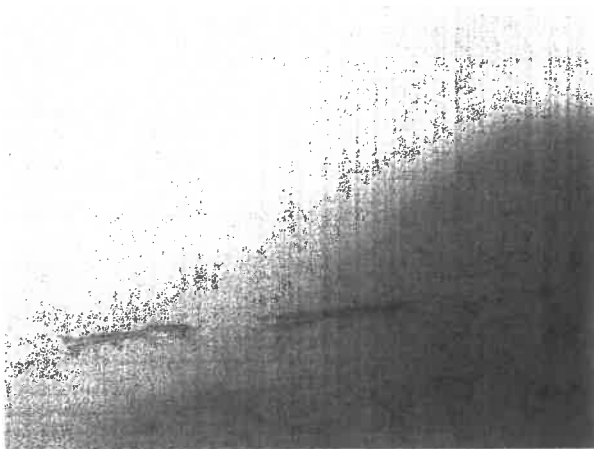
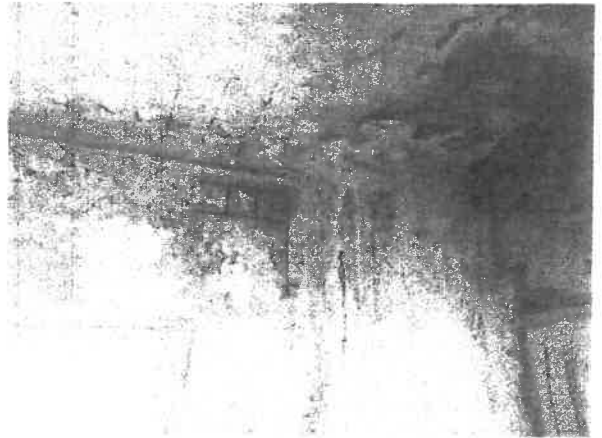
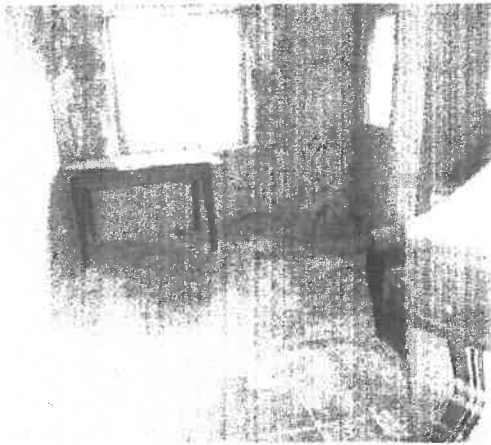
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN LAURENȚIU DACIÇA
[Signature]



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR UNGHI CORNEL
[Signature]

ANEXA 4 Fotografii





ANEXA 5 : Comparabile

Lista comparabile								
Nr crt	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	Central	86	49.900 €	etaj 4/P+4E	similar	15.04.2021	Vand apartamen cu trei camere decomandat, etaj 3, finisat, este situ intr-o zona foarte buna cu scoli si gradinite, aproape de piata, Lidl si NERA, zona centrala.
2	apt.	Central	90	49.000 €	etaj 4/P+4E	similar	15.04.2021	Apartament la etajul 4 decomandat, renovat, compus din: 3 camere, 1 bucatărie ireproșabilă, 1 balcon închis cu termopan inclus sufragerie (cu posibilitate de convertire în logie), 1 cămară de alimente, 1 antreu, în suprafață totală de 90mp, situat într-un bloc izolat termic. Finisajele moderne includ: gresie, faianță, parchet laminat, termopane cu tâmplărie din pvc uși interioare impecabile, ușă metalică la intrar. Apartamentul este dotat cu: centrală termică proprie.

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

3	apt.	Central	100	55.000 €	etaj 4/P+4E	similar	15.04.2021	Vand apartamen cu 3 camere situ in apropiere de centru. Apartamentul es situat la etajul 4. Disponem si de loc de parcare.
4	apt.	Central	89	59.900,00	eur luna	similar	15.04.2021	

[illegible]

4116C021

3 camere, apartament de vanzare - Casa Grigore Gheorghe, Strada 1 Decembrie 1918 - Brașov - www.zillow.ro

- Inapoi la cautare
- Apartament de vanzare
- Casa cu teren
- Pasaj comunitar
- Resita

Resita, 3 Cam., Cf. 1 Dec., 2 Balcoane, Lunca

49 000 €
 \$44 €/m²

















Prezentare generala

Suprafata construita (m²):	90 m²
Suprafata utila (m²):	80
Numerul de camere:	3
Tip proprietate:	apartament
Stere:	renovat
Compartimentare:	decamandru
Anul constructiei:	1980
Numerul total de etaje:	4
Numerul de bai:	2
Etagi:	4

Descriere anunt

1. BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

[https://www.zillow.com/homes/for-sale/3-camera-1-dec-2-balcoane-lunca-resita/_id=4116C021.html?utm_campaign=zillow](#)

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

011 - 26.1 7 camere, subsoluri, de vanzare - Caras-Severin (Jude), Ploesti 1 Decembrie 1918, 5120650 - Bucuresti 8m

6/12/2021

3 camere, apartament de vanzare - Caras-Severin (Jude), Ploesti 1 Decembrie 1918 - 5120650 - Bucuresti 8m

Trapai la cautare - Apartament de vanzare - Caras-Severin - Resita (comuna) - Resita

Resita, 3 Cam., Dec, 100 Mp., Mobilat + Utilat, LUX

55 000 €
330 €/m²



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 100 m²
Suprafata utila (m²): 84
Nr. etaje/camere: 3
Tip proprietate: apartament
Stare: renovat
Compartimentare: de comandat
Anul constructiei: 1980
Inchiriere: la etaj, 4
Etaj: 4
Total: 4

Descriere anunt

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

Resita, 3 Cam., Cf. 1 Dec., Mobilat + Utilat, Valea Domanului

59 900 €
673 €/m²



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 89 m²
Suprafata utila (m²): 71
Numarul de camere: 3
Tip proprietate: apartament
Stare: renovat
Compartimentare: de comandat
Anul constructiei: 1990
Numarul total de etaje: 4
Numarul de bal.: 1
Etaj: 4

Descriere anunt

1.BENEFICIU PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

ANEXA 6 Extras de Carte Funciara

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Resita

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCIONARA
PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 31940-CI-UI.3 Resita

Nr. cerere: 5004
Data: 15
Luna: 02
Anul: 2021
Cota de vanzare: 1000/990160

A. Partea I. Descrierea imobilului
Nr. CF vechi: 6613- RESITA ROMANA

Unitate individuala
Adresa: Loc. Resita, Str. Romanilor, Nr. 8, 9, Bl. B 8, Et. 4, Ap. 12, Jud. Caras-Severin.
Parti de folosinta indiviz-fortata: Terenul pe care este constr. blocul cu supraf. totala=272,12 mp. Supraf. de teren pe care sunt constr. apart. de la parter=225,26 mp. Supraf. de teren pe care sunt constr. scara si casa scarii=48,86 mp. Terenul pe care e constr. trotuarul=77,88 mp. B. Parti de proprietate indiviz-fortata de la partenerul blocului: Casa scarii si scara 1=37,70 mp. Uscataria=9,08 mp. C. Parti de proprietate indiviz-fortata asupra supraf. constr. pe verticala: Casa scarii=37,78 mp. la parter iar la et. 1-4=20,71 mp. Uscataria=9,08 mp. Teres=272 mp. Subsol=272 mp.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	Op. R 210/10/ET 14/XII	113,26			29,96	Parti 12 compus din: 1 camera, bucataria, camera, hol, baie, grup, sanitar, balcon = 113,26 mp. Din folosinta terenului revine cota de 29,96 mp.

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
3206 / 12/08/1994 Act. nr. - documentatie, din 12/08/1994 emis de: 81 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin "Construire", cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

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

ANEXA 7: Drepturi egitate pentru sistemul de incalzire

Apartamentul nu are instalatia de incalzire; apartamentul este fara incalzire.

Costurile cu instalatia de incalzire centrala, calorifere, instalatie, manopera pot influenta valoarea cu cea. 199,5 lei mp., respectiv 113,26 mp x 199,5 = 22595 lei conform catalogului Costuri de reconstruție-Costuri de infocuire- Comeliu Schiopu- IROVAL BUCURESTI 2009, si a Indicilor de actualizare pentru august 2020-august 2021.

In consecinta valoarea apartamentului fara instalatia de incalzire poate sa fie de cea. 22595 lei respectiv 4590 EUR (10%) (corectie facuta in grila de comparatie)

