



HOTĂRÂREA NR. 382

DIN 25.07.2023

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița,
Str. Gheorghe Șincai, nr. 5, et. 7, ap. 29, proprietatea privată a Municipiului Reșița, către
numita Matiaș Maria-Dolores, aceasta având calitatea de chiriaș**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 25.07.2023;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr.50582/19.07.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 50579 19.07.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 51085/21.07.2023;

Ținând cont de cererea nr. 54895/17.08.2022, prin care doamna Matiaș Maria-Dolores, cu domiciliul în Reșița, solicită cumpărarea apartamentului situat în Municipiul Reșița, Str. Gheorghe Șincai, nr. 5, et.7, ap. 29, pe care îl deține cu titlu de chiriaș;

Văzând Raportul de evaluare nr. 12857/22.02.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel-Vasile;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 32323-C1-U20 Reșița, nr. top. R202/f/4/Et. VII/XXIX;

Văzând repartiția nr. 43061 din 18.05.2018 în baza căreia s-a încheiat Contractul de închiriere nr.39500/19.04.2019;

Având în vedere prevederile Decretului-Lege nr. 61/1990, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii 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, precum și ale Legii nr. 114/1996 privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând art. 555 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, 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. 44/20.02.2023, 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 numita Matiaș Maria-Dolores, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, Str. Gheorghe Șincai, nr. 5, et.7, ap. 29, jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. individuală nr. 32323-C1-U20 Reșița, nr. top R202/f/4/Et.VII/XXIX, la prețul de **21.000 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 15 ani, cu avans de 30% 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, cumpărătorul va prezenta următoarele documente:

- 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;
- Doamnei Matiaș Maria-Dolores.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
RADU DAN PREDESCU**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR**

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

INTRARE NR. 12857
 Ziua 22 Luna 02 Anul 2023

ANEXĂ LA H.C.L. NR. 382/25.04.2023

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP :REZIDENTIAL(APARTAMENT 2 CAMERE) VALOAREA DE PIATA



Nr. Raport evaluare	44/20.02.2023	solicitare	8694/07.02.2023
---------------------	---------------	------------	-----------------

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 1A.	
DESTINATARUL RAPORTULUI		Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita Optiune de cumparar: Matias Maria Dolores	
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ		Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 2 camere, situat la etajul 7, în bloc cu P+8 nivele, fara spații comerciale la parter Data constructiei - 1961	
Proprietar		Statul Roman; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin CONSTRUIRE, cota actuala 1/1	
Adresa proprietății		▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. Ghe. Sincai, bloc 5, etajul 7, apartament 29.	

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	21.000 EURO ECHIVALENT 103312 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	20.02.2023
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9196LEI 20.02.2023
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 20.02.2023
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 32323-C1-U20 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin construire , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Apartament 2 camere compus din : 2 camere, bucatarie, baie, antreu, camara, Sc = 47 mp., din folosinta comuna revine cota de 7,22 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect îngrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Ingrijit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : median- zona B
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - str. Petru Maior. ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da

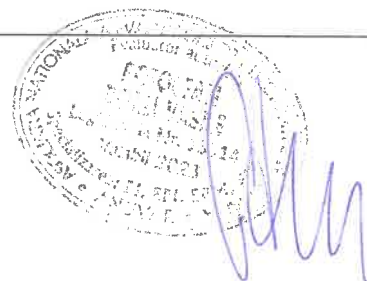
UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE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

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	1961
DATE GENERALE	- Tipul constructiei – bloc locuite P+8 ETAJE - Regim de inaltime – P+8 - Anul construirii – 1961 - Suprafata Sc = 47 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 caramida; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din caramida b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație + tabla c) Aspect exterior: fără degradări evidente ale finisajelor. d) Aspect interior: satisfactor e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generala a blocului este corespunzatoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 47 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: usi lemn, usa metalica la intrare
FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune, usor degradate - Pardoselii: parchet laminat - In grupul sanitar gresie, peretii faianta - Tamplarie - interioara usi lemn - exteriora lemn cu geam dublu, PVC usa de la intrare metal, - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare buna; - Curenți slabi (cablu TV, interfon)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Instalații centrala termica pe gaz.



INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orasului - Instalații bune si intretinute.;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	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 PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 400 Euro/ mp - Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 2 euro/mp / lună - Maxim: 6 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piata este in echilibru - Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor si chiriei etc.

13. EVALUARE

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

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	21.000 EURO ECHIVALEN 103312 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	20.500 EURO ECHIVALEN 100852 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

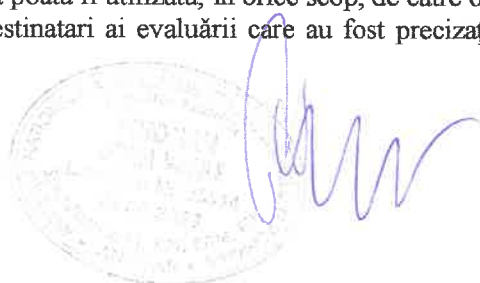
14.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

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

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

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



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

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

14.3 ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

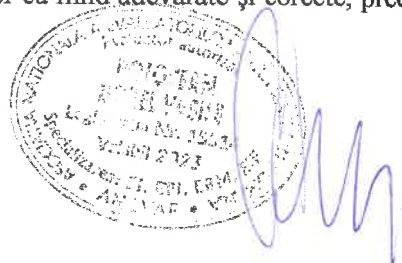
15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

16. CERTIFICARE

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

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



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

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	21.000 EURO ECHIVALENT 103312 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIILOR DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile

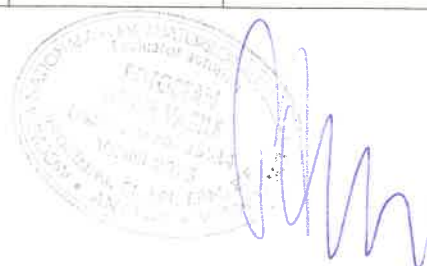
ANEXE:

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

ANEXA 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)	?	31.990 €	31.000 €	31.900 €
Numar camere apartament:	2	2	2	2
Suprafata utila (mp) apartament:	47	52,00	44,00	55,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		615 €	705 €	580 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-6.398	-6.200	-6.380
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		25.592	24.800	25.520
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / chelt. necesare dupa cump.	depline	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		25.592	24.800	25.520
Conditii de piata	20.02.2023	16.07.2022	16.07.2022	16.07.2022
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		25.592	24.800	25.520
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Moroasa	Moroasa	Moroasa	Moroasa
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	47,00	52	44	55
Ajustare pentru suprafata		0,90	1,07	0,85
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		0	0	0
Nivel	7/P+8E	intermediar	intermediar	4/P+4E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1961	inainte de 1980	1980	1978
Ajustare vechime cladire (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		-2559	-2480	-2552



Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
Finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii,
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	0
Balcoane, terase	nu	similar	Da	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
Alte ajustari (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	0
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):</i>		-2559	-2480	-2552
Pret ajustat (Eur)		23.033	22.320	22.968
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)		23.033	22.320	22.968
Componente non-imobiliare	nemobilat	partial mobilat	nemobilat	mobilat si utilat
Ajustare (%)		-8,68%	-4,48%	-8,71%
Ajustare (Eur)		-2000	-1000	-2000
Pret ajustat (Eur)		21.033	21.320	20.968
<i>Ajustare neta</i>		-4.559	-3.480	-4.552
<i>Ajustare neta %</i>		-14,25%	-11,23%	-14,27%
<i>Ajustare bruta</i>		4.559	3.480	4.552
<i>Ajustare bruta %</i>		14,25%	11,23%	14,27%
<i>Numar ajustari</i>				
VALOARE PROPUSA (Eur)	21.320 €			
rotunjit	21.000 €			
<i>Curs BNR Eur/Lei la 16.07.2022</i>	4,9196			
VALOARE PROPUSA (Lei)	103.312 lei			
			447	eur/mp util

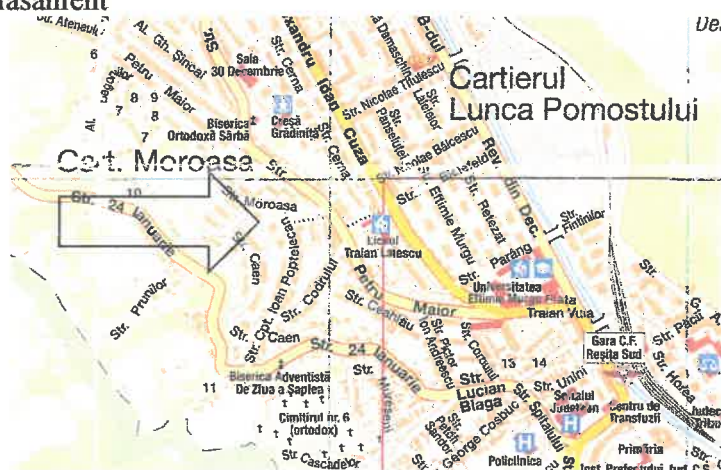
ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		47,00
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		2,20
Chiria lunara (EUR/luna)		103
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		1.241
Total VBP (eur/an)		1.241
Grad de ocupare - 12 luni pe an		100,00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		1.241
Total VBE (EUR/an)		1.241
Cheltuieli exploatare	4%	50
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		1.191
Total VNE (EUR/an)		1.191
Rata de capitalizare		5,80%
Valoare randament (EUR)		20.537 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		20.500 €
		100.852
Valoare randament (LEI)		€
Curs BNR Eur/Lei la 16.07.2022		
		4,9196

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	200	200	200
Venit Brut Potential (EUR/an)	2.400	2.400	2.400
Grad de neocupare (5% din VBP)	480	480	480
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1.920	1.920	1.920
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	77	77	77
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1.843	1.843	1.843
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	31.990	31.000	31.900
Rata de capitalizare (%)	5,76	5,95	5,78
Rata de capitalizare medie (%)		5,83	
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	5,80		



ANEXA 3 : Amplasament



ANEXA 4 Fotografii





ANEXA 5 : Comparabile

Lista comparabile								
Nr crt	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta c
1	apt.	Moroasa	52	31.990 €	intermediar	inainte de 1980	16.07.2022	Vand apartam camere semid intermediar, R mobila inclusa
2	apt.	Moroasa	44	31.000 €	intermediar	1980	16.07.2022	Vand apartam camere semid intermadiar, fa Moroasa.
3	apt.	Moroasa	55	31.900 €	4/P+4E	1978	16.07.2022	Vand apartam camere semid intermediar, M mobilat si utila
4	apt.	Moroasa		200,00	eur luna	similar	16.07.2022	
5	apt.	Moroasa		200,00	eur luna	similar	16.07.2022	
6	apt.	Moroasa		200,00	eur luna	similar	16.07.2022	

Apartament 2 camere amenajat, etaj bun intermediar Reșița Est

31.990 EUR
ID: 2280513



Zona	Est	Număr camere	2
Suprafața utilă	52 m²	Compartimentare	Nedecomandat
Etaj	1	An finalizare construcție	1980

Descriere Imobiliară,
Apartament 2 camere nedecomandat, zona foarte bună, complet amenajat

Det: 4 etaj, alaj bun intermediar. Adu-35 buclărie inclusă în preț

mobiliat dispune de amănuntele îmbunătățiri:

încălzire cu centrală termică,
instalație în cupru și caldăre noi

<https://homezz.ro/apartament-2-camere-amenajat-etaj-bun-intermediar-reșița-est-2280513.html>

Reșița, ap 2 camere, 55 mp, mobilat și utilat, Moroasa 1

31.000 EUR
ID: 2029616



Zona	Moroasa 1	Număr camere	2
Suprafața utilă	55 m²	Compartimentare	Semidecomandat
Confort	1	Etaj	4
An finalizare construcție	1978	Tip imob.	Bloc de apartamente
Stare proprietate	Bun	Număr mobilier mobil	4
Număr băi	1	Mobilat/Utilat	Complet

Preț negociabil

Utilitat etaj

Agenci imobiliară Valoarea intermediarilor
Reșița, vă propune spre vânzare un apartament
cu 2 camere, semidecomandat, baie, buclărie,
hol, balcon închis cu geam tip termopan, situat

<https://homezz.ro/reșița-ap-2-camere-55-mp-mobilat-si-utilat-moroasa-1-2029616.html>

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

7/20/22, 11:27 AM

Vand apartament 44,0 mp Moroasa 1 - Resita Caras-Severin - Publi24

Specificatii

Suprafata utila
44,0 m

Descriere

Apartamentul este situat in zona Moroasa, bloc din cărămidă, etaj 1. Dotări: centrală termică, geamuri termopan, podele laminate gresie, faianța și usa metalică. Apartamentul nu are balcon

Vezi detalii pe

ANEXA 6 Extras de Carte Funciara



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 32323-C1-U20 Reșița

Nr. cerere 6366
Ziua 03
Luna 02
Anul 2023

Cod verificare
190127568071



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: COL 4783 - Resita Romana

Adresa: Loc. Resita, Str Gh.Sincal, Nr. 5, Bl. 5, Et. VII, Ap. 29, Jud. Caras-Severin

Părți comune: A.Parti de folosinta indiviza:Terenu pe care este constr.blocul=210,00 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=181,00 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.scarile de la intrare,si casele scarilor de la parter=29,00 mp.Terenul pe care este constr.trotuarul din jurul blocului=41,00 mp.B.Parti de folosinta indiviza de la parterul blocului cladite pe terenul de sub A1/2:Hol scara intrare=10,00 mp.Casa scarii,scara lift=19,00 mp.C.Partile de folosinta asupra supraf.constr.pe verticala:Subsol cu inst.tehnicosanitara=188,00 mp.Casa scarii,scara si lift=152,00 mp.Terasa=251,00 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: R202/f/4/Et. VII/XXIX	47	-	-	7,22	Apartamentul nr. 29 compus din: 2 camere, bucatarie, baie, antreu, camera alimente in suprafata construita de 47,00 mp. Din folosinta terenului revine 7,22 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
1481 / 29/12/1979	
Autorizatie nr. 107, din 18/04/1978 emis de Consiliul Popular al Municipiului Resita;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembra mintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 32323-C1-U20 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resita, Str Gh.Sincal, Nr. 5, Bl. 5, Et. VII, Ap. 29, Jud. Caras-Severin
Părți comune: A.Parti de folosinta indiviza:Terenu pe care este constr.blocul=210,00 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.apart.de la parter=181,00 mp.Supraf.de teren pe care s-au constr.scarile de la intrare,si casele scarilor de la parter=29,00 mp.Terenul pe care este constr.trotuarul din jurul blocului=41,00 mp.B.Parti de folosinta indiviza de la parterul blocului cladite pe terenul de sub A1/2:Hol scara intrare=10,00 mp. Casa scarii,scara lift=19,00 mp.C.Partile de folosinta asupra supraf.constr.pe verticala:Subsol cu inst.tehnicosanitara=188,00 mp.Casa scarii,scara si lift=152,00 mp.Terasa=251,00 mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: R202/f/4/Et. VII/XXIX	47	-	-	7,22	Apartamentul nr. 29 compus din: 2 camere, bucatarie, baie, antreu, camera alimente in suprafata construita de 47,00 mp. Din folosinta terenului revine 7,22 mp

PREȘINTE DE SEMNATĂ
RADU DAN PREȘESCU

[Signature]



CONTRA SEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL MUCUR