



**HOTĂRÂREA NR. 350
DIN 29.09.2021**

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița,
Calea Caransebesului, nr. 8, bl. 8, et. II, ap. 44, proprietatea privată a municipiului Reșița,
către numiții Croitoru Gabriela și Croitoru Nicu, aceștia având calitatea de chiriași**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 29.09.2021;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 63191/08.09.2021 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 63193/08.09.2021, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Ținând cont de cererea nr. 41120/08.06.2021, prin care doamna Croitoru Gabriela și soțul Croitoru Nicu, cu domiciliul în Reșița, solicită cumpărarea apartamentului situat în Municipiul Reșița, Calea Caransebesului, nr. 8, bl.8, et. II, ap. 44, pe care îl dețin cu titlu de chiriași;

Văzând Raportul de evaluare nr.97/16.07.2021, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Luând în considerare extrasul de C.F. nr. 30090-C1-U37 Reșița, nr. top. G100/a/8/5/Et II/44;

Văzând Contractul de închiriere nr. 56259/26.08.2019;

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

Ținând cont de prevederile 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;

Având în vedere Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 97/16.07.2021, 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 Croitoru Gabriela și soțul Croitoru Nicu , a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, Calea Caransebesului, nr. 8, bl.8, et. II, ap. 44, jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. individuală nr. 30090-C1-U37 Reșița, nr. top G100/a/8/5/Et II/44 , la prețul de **9.800 euro fără TVA**, 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 10 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:

- a) adeverință de salariu (cupon de pensie) și copii de pe Cartea de identitate ale cumpărătorilor și ale giranților;
- b) adeverință eliberată de asociația de proprietari/locatari sau orice document care atestă faptul că nu înregistrează restanțe rezultate din neachitarea cheltuielilor comune;
- c) certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local;
- d) 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. La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului prevăzut la art.2 alin.1 din prezenta hotărâre contractul de închiriere nr. 56259/26.08.2019 încetează de drept.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art.7. Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în condițiile Decretului-Lege nr. 61/1990, are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu.

Art.8. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art.9. 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 Croitoru Gabriela și soțul Croitoru Nicu.

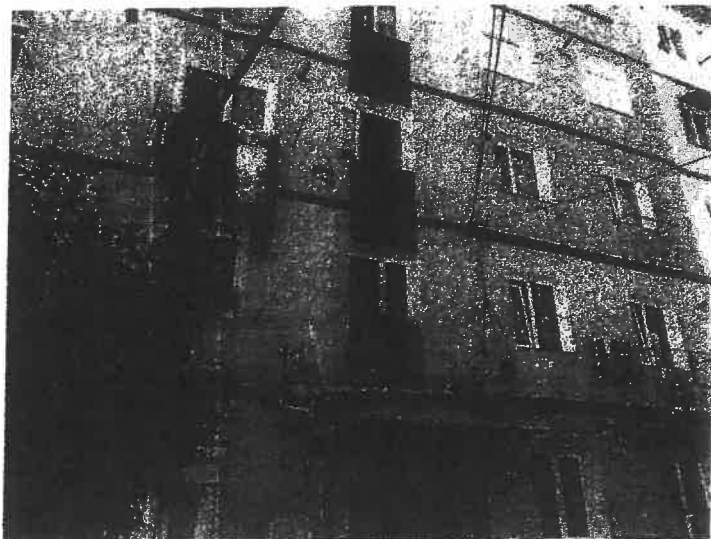
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIA ELENA CARMEN PEIA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

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



Nr. Raport evaluare		97/16.07.2021	
1. EVALUATOR		Ing. Potocean Dorel Vasile	
Adresa evaluatorului		▪ Orașul: Resita ▪ Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. ▪ Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro	
2. CLIENT		Persoană Juridică: Primaria Municipiului Resita	
Adresa		▪ Orașul: Resita jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1 A.	
DESTINATARUL RAPORTULUI		Persoană Juridică: Primaria Municipiului Resita Opțiune de cumparare : CROITORU GABRIELA	
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ		Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 2 camere, situat etaj 2, în bloc cu P+4 nivele, fara spații comerciale la parter Data constructiei - 1971	
Proprietar		Statul Roman; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin CONSTRUIRE, cota actuala 1/1	
Adresa proprietății		▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. Caransebesului, Nr.8, Bl.8, Et.2, Ap.44.	



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	9.800 EURO ECHIVALENT 48.256 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	16.06.2021
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9241 LEI 16.06.2021
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 16.06.2021
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 30090-C1-U37 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Apartament compus din: 2 camera, hol, grup sanitar, Sc = 26,49 mp., din folosinta comuna revine cota de 7,49 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect îngrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Îngrijit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : median- zona B
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Calea Caransebesului ▪ Calitatea rețelelor 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. Piata agroalimentara. ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da



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

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	1971
DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc locuite P+4 ETAJE - Regim de înălțime – P+4 - Anul construirii – 1971 - Suprafața Sc = 26,49 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 panouri din beton armat; planșee din beton armat ; închideri și compartimentari din beton; izolație termică, polistiren 10 cm. b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație + tablă 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 generală a blocului este corespunzătoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 26,49 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TĂMPLĂRIE	Tamplarie: usa metal la intrare, usa metal la intrare bloc.
FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune, - Pardoselii: parchet laminat - În grupul sanitar gresie, faianța. - Tamplarie - interioara usi lemn -exterioara usa de la intrare metal, geamuri, PVC cu termopan. - Starea actuală : apartament locuit
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Normale, stare buna; corpurile de iluminat cu becuri incandescente.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Centrala termică pe gaz.

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orașului - Instalații stare buna.;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului. Contor de gaz la nivelul intrari in apartament.
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 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	9.800 EURO ECHIVALENT 48.256 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costurilor

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

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	9.900 EURO ECHIVALENT 48.749 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 schimbata, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere



14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

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

14.3 ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: www.storia.ro și www.olx.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.storia.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, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

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

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



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

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	9.800 EURO ECHIVALENT 48.256 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)	?	15.600 €	11.990 €	9.900 €
Numar camere apartament:	2	1	1	1
Suprafata construita (mp) apartament:	24,49	31,00	30,00	28,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		503 €	400 €	354 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		0	0	0
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		15.600	11.990	9.900
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)		15.600	11.990	9.900
Conditii de piata	16.06.2021	16.06.2021	16.06.2021	16.06.2021
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		15.600	11.990	9.900
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	C. Caransebesului	Govandari	Govandari	Lunca
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata construita apt. (mp)	24,49	31	30	28
Ajustare pentru suprafata		0,79	0,82	0,87
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-21,00%	-18,37%	-12,54%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-3.276	-2.202	-1.241
Nivel	2/P+4E	etaj 2/P+4E	etaj 2/P+4E	etaj 2/P+4E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1971	1997	similar	similar
Ajustare vechime cladire (%)		-5,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		-780	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
Finisaje si facilitati	finisaje medi	finisaje medii, renovat	finisaje medii, renovat recent	finisaje medii, renovat recent
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	0
Balcoane, terase	Nu	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	decomandat	decomandat	decomandat	semidecomandat
Alte ajustari (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	1000
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-4056	-2202	-241
Pret ajustat (Eur)		11.544	9.788	9.659
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)		11.544	9.788	9.659
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		11.544	9.788	9.659
Ajustare neta		-4.056	-2.202	-241
Ajustare neta %		-26,00%	-18,37%	-2,43%
Ajustare bruta		4.056	2.202	2.241
Ajustare bruta %		26,00%	18,37%	22,64%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUISA (Eur)	9.788 €			
rotunjit	9.800 €			
Curs BNR Eur/Lei la 13.11.2020	4,9241			
VALOARE PROPUISA (Lei)	48.256 lei			
			400	eur/mp util



ANEXA 2

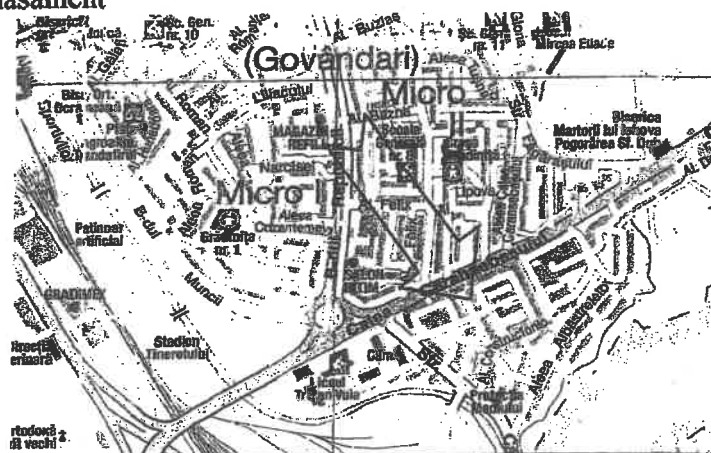
ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		20,00
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		4,00
Chiria lunara (EUR/luna)		80
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		960
Total VBP (eur/an)		960
Grad de ocupare - 12 luni pe an		100,00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		960
Total VBE (EUR/an)		960
Cheltuieli exploatare	5%	48
Costuri reamenajare (centrala termica+gaz)		-
Venit net efectiv (EUR/an)		912
Total VNE (EUR/an)		912
Rata de capitalizare		9,22%
Valoare randament (EUR)		9.892 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		9.900 €
Valoare randament (LEI)		48.749 lei
Curs BNR Eur/Lei la 13.11.2020		4,9241



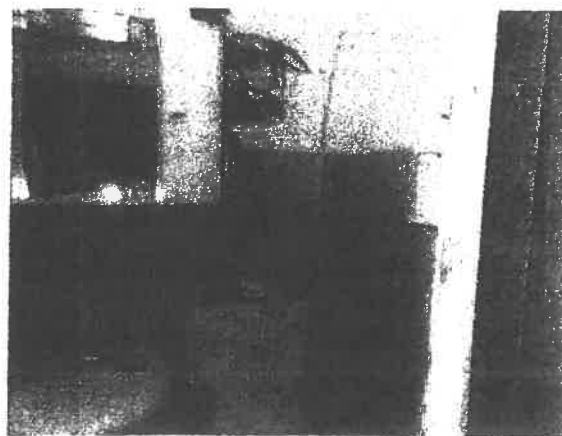
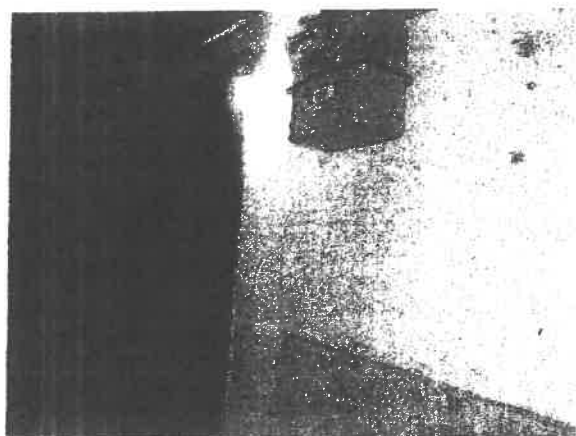
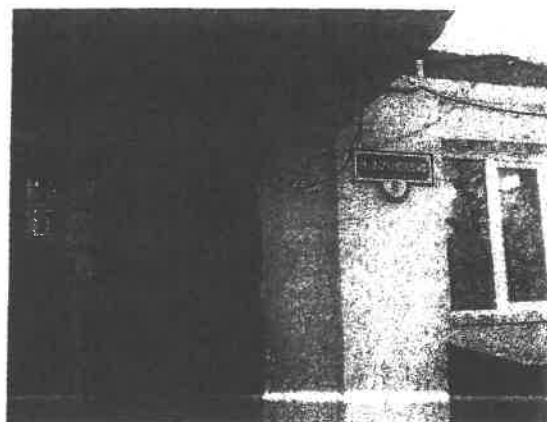
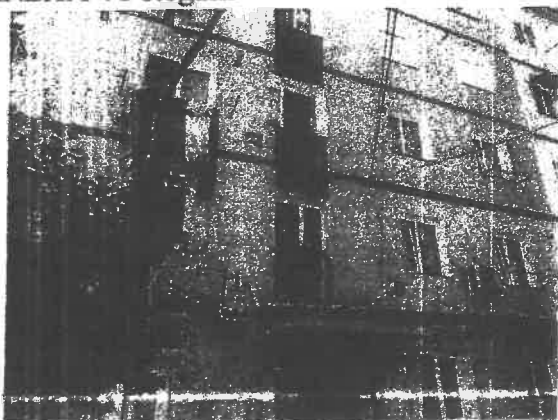
CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	120	120	120
Venit Brut Potential (EUR/an)	1.440	1.440	1.440
Grad de neocupare (5% din VBP)	288	288	288
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1.152	1.152	1.152
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	46	46	46
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1.106	1.106	1.106
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	15.600	11.990	9.900
Rata de capitalizare (%)	7,09	9,22	11,17
Rata de capitalizare medie (%)	9,16		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	9,22		
NOTA: -	aferenta setului de comparabile B, deoarece au caracteristicile cele mai asemanatoare cu proprietatea evaluata.		

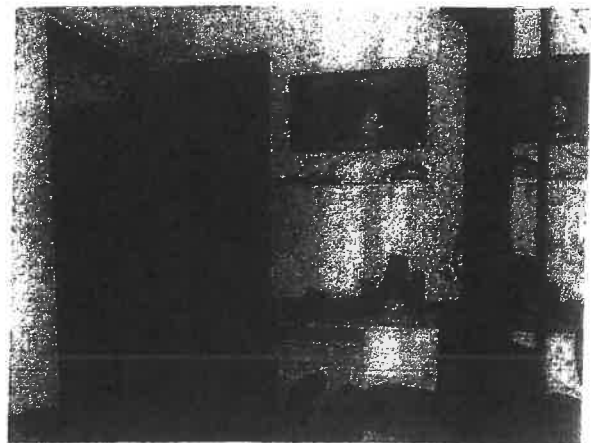
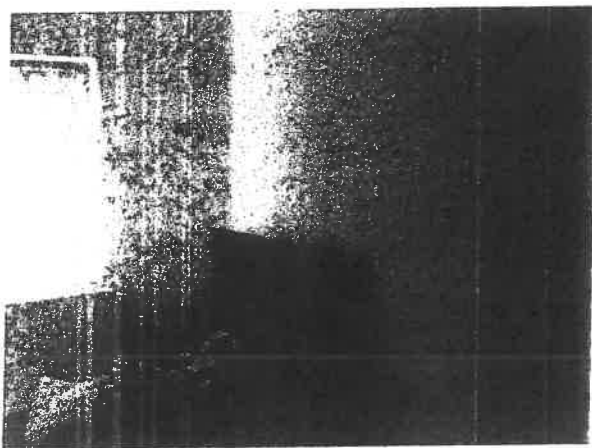
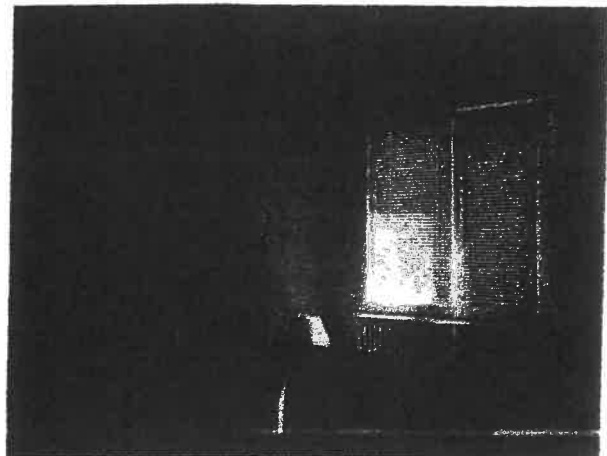
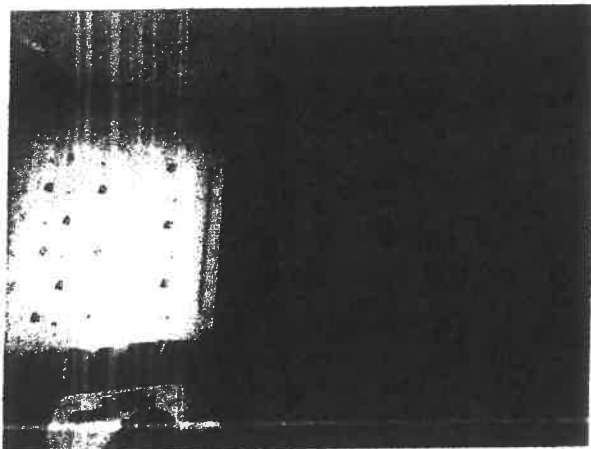
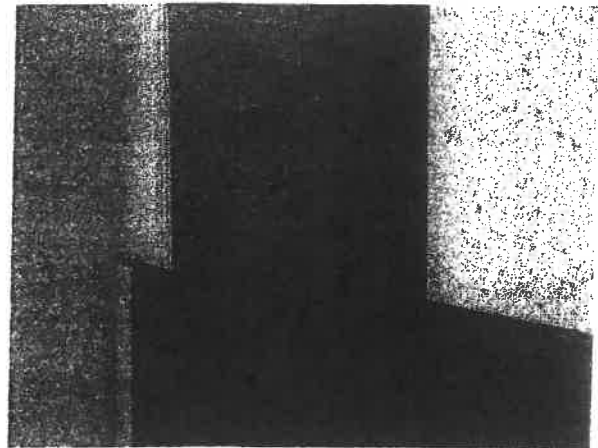
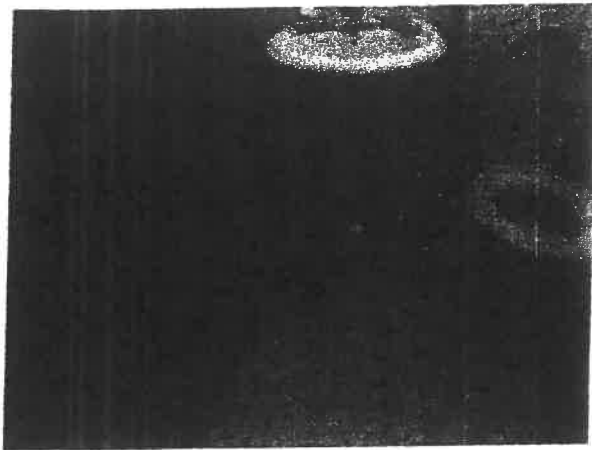


ANEXA 3 : Amplasament



ANEXA 4 Fotografii





ANEXA 5 : Comparabile

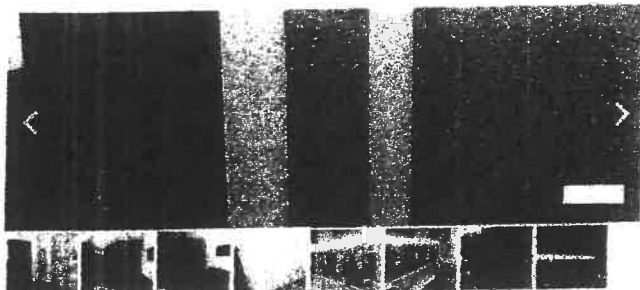
Lista comparabile								
Nr crt	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descrie
1	apt.	Govandari	31	15.600 €	etaj 2/P+4E	1997	16.06.2021	31mp; geam termopan, usa metalica, boiler, centrala, garsonier camera bucatarie baie
2	apt.	Govandari	30	11.990 €	etaj 2/P+4E	similar	16.06.2021	30mp; geam termopan, usa metalica, boiler, centrala, garsonier camera bucatarie baie
3	apt.	Lunca	28	9.900 €	etaj 2/P+4E	similar	16.06.2021	28mp; geam termopan, usa metalica, boiler, centrala, garsonier camera bucatarie baie
4	apt.	Govandari		120,00	eur luna	similar	16.06.2021	30 mp.
5	apt.	Govandari		120,00	eur luna	similar	16.06.2021	33mp.
6	apt.	Govandari		120,00	eur luna	similar	16.06.2021	27 mp.



Vand garsonieră mobilată -utilată sau schimb cu ap. 2- 3 camere

<https://www.storia.ro/oferta/vand-garsoniera-mobilata-utilata-sau-schimb-cu-ap-2-3-camere-ID11316104106108>

15 600 €
503 €/m²



Prezentare generala

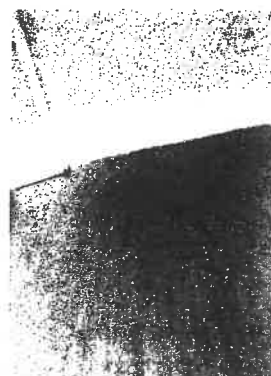
Suprafata construita (m²): 31 m²
Suprafata utila (m²): 31
Numarul de camere: 1
Tip locuinta: locuinta utilizata
Compartimentare: deocomandat
Anul constructiei: 1997
Etaj: 2

Descriere anunt

Vand garsonieră Amenajată situată în Govândari, etaj bun intermediar,

Utilată -Mobilată

<https://www.storia.ro/oferta/vand-garsoniera-mobilata-utilata-sau-schimb-cu-ap-2-3-camere-ID11316104106108>



Vanzator

Ionica
Pe Cămin 205
Activă din 1934
Mai multe anunțuri ale acestui utilizator

Ufotote/user/129471

072 881 3340

Tăbăla roșie

Localizare

Beșta,
Cămin 205

5.2
11.2



Punct de Luni 2021

Garsoniera ,etaj bun intermediar , 30 mp Govandari- RESITA

11 990 €

PHOTOVIAZ <https://www.ck.ro/functii/PHOTOVIAZ/>

ESCHALLERAZ <https://www.ck.ro/functii/ESCHALLERAZ/>

Forma

Compartimentare: Deocomandat

Suprafata utila: 30 m²

An constructiei: 1977 - 1980

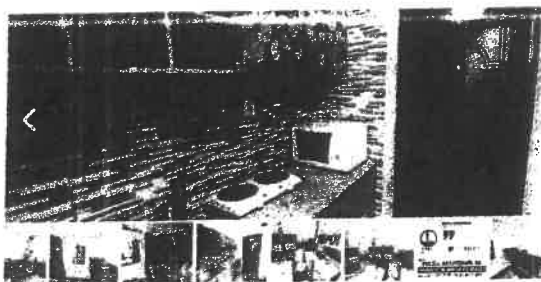
<https://www.ck.ro/oferta/garsoniera-etaj-bun-intermediar-30-mp-govandari-resita-ID11316104106108>

14

Resita, Garsoniera, Mobilata + Utilata, Lunca

<https://www.storia.ro/oferta/resita-garsoniera-mobilata-utilata-lunca-ID11316104106108>

9 900 €
354 €/m²



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 28 m²
Suprafata utila (m²): 20
Numarul de camere: 1
Tip proprietate: apartament
Stare: renovat
Compartimentare: semidecomandat
Anul constructiei: 1961
Numarul total de etaje: 2
Numarul de bai: 1
Etaj: 2

Descriere anunt

<https://www.storia.ro/oferta/resita-garsoniera-mobilata-utilata-lunca-ID11316104106108>

Închiriez apartament cu o cameră

<https://www.storia.ro/oferta/inchiriez-apartament-cu-o-camera-ID11316104106108>

120 €
4 €/m²



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 33 m²
Numarul de camere: 1
Suprafata utila (m²): 33
Etaj: 1

Descriere anunt

Închiriez apartament compus din cameră, hol, baie, bucatărie, balcon. Este mobilat, utilat, geamuri termopan, boiler, convector. Chiria e de 120 euro negociabil

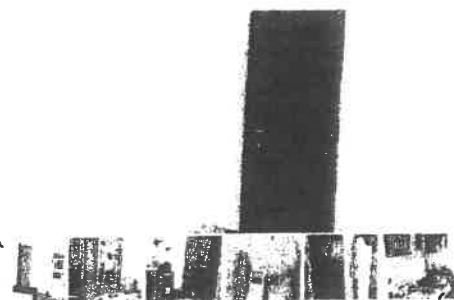
Harta

<https://www.storia.ro/oferta/inchiriez-apartament-cu-o-camera-ID11316104106108>

14

Inchiriez apartament cu o camera

Cămin, apartament, apartament



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 30 m²
Numarul de camere: 1
Suprafata utila (m²): 30
Compartimentare: decomandat
Anul constructiei: 1997

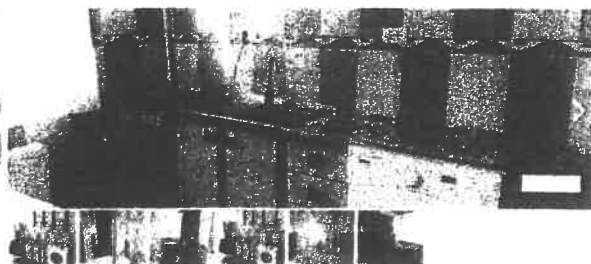
Descriere anunt

Inchiriez apartament cu o camera recent renovat cu toate utilitatile (masina de spalat rufe, tv, aragaz, frigider).

120 €
4 €/m²

Închiriez cămin 2 camere lux

Cămin, apartament, apartament



120 €
4 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 27 m²
Numarul de camere: 2
Suprafata utila (m²): 27
Tip proprietate: garsoniera
Compartimentare: nedecomandat
Anul constructiei: 1964
Stare: utilizat
Etaj: 1
Numarul de bai: 1
Numarul total de etaje: 4

Descriere anunt

<https://www.zillow.ro/ro/afisare/1422-apartament-cu-o-camera-4267724.html?C=19464633>

<https://www.zillow.ro/ro/afisare/1422-camin-2-camera-lux-431114.html?C=19274>

16

ANEXA 6 Extras de Carte Funciara



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 30090-C1-437 Reșița

Nr. cartea 36708
Zona 10
Luna 06
Anul 2011

Cod de verificare
(001)5201077



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 9718 - Cilnic

Adresa: Loc. Resita, Calea Caransebesului, Nr. 8, Bl. 8, Et. II, Ap. 44, Jud. Caras-Severin
Părți comune: Terenul pe care sunt construite apartamentele de la parter= 411,14 mp, terenul pe care sunt construite holul și casa scării la parter= 130,82 mp, trotuarul din jurul blocului= 72,04 mp. Partile de proprietate indiviza fortata de la parterul blocului: casa scării și scara= 23,90 mp, hol intrare scara= 10,72 mp, scara intrare= 10,72 mp, hol comun= 72,30 mp. Partile de proprietate indiviza fortata pe verticala: casa scării și scara= 23,90 mp, hol comun= 72,30 mp, subsol= 550 mp, terasa= 550 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: G100/a/8/5/Et. II/44	26,49			7,49	Apartmentul nr. 44 compus din: 2 camere, hol, grup sanitar în suprafata construita de 26,49 mp. Din folosinta terenului revine 7,49 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5524 / 12/11/1997	
Act nr. 1, din 12/11/1997 emis de:	
01 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota	A1
actuale 1/1	
1) STATUL ROMAN	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC

La solicitarea dumneavoastra am evaluat apartamentul situat in municipiul Resita, strada Caransebesului , nr.8, apartamentul 44 . In ipotezele prezentate , valoarea de piata a apartamentului, in opinia evaluatorului , este :

9800 EUR 48256 LEI

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

- Valoarea a fost estimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea se refera la vanzarea bunurilor imobiliare .
- Pretul final de tranzactionare se va putea situa si deasupra sau sub valoarea opinata fiind influentat de conditiile concrete ale negocierii si de intensitatea cererii;
- Valoarea este o predictie.
- Valoarea este subiectiva.
- Valoarea este exprimata in EUR si lei (RON).

In conformitate cu dinamica datelor privind piata imobilelor de tip imobil, data de sursele de informare la care a avut acces evaluatorul , apreciem ca valoarea determinata mai sus este corect determinata pe baza datelor respective si este valabila pentru un termen de 6 luni de la data intocmirii prezentului raport de evaluare.

DATA 16.06.2021

EVALUATOR : Ing.Potocean Dorel Vasile
EBM, EPI, EI, EIF



PRESEDINTE DE SEDINTA
LUA ELENACARMEN
CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
MILIAN CORNEZ BUIUR

