



**HOTĂRÂREA NR. 112
DIN 30.03.2021**

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița,
Ale. Lipova, nr. 1, bl. 1, sc. 1, et. 4, ap. 19, proprietatea privată a municipiului Reșița, către
numiții Sturzu Marin și soția Sturzu Elisabeta, aceștia având calitatea de chiriași**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.03.2021;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 21839/23.03.2021 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 21840/23.03.2021, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Ținând cont de cererea nr. 67188/21.10.2020, prin care domnul Sturzu Marin și soția Sturzu Elisabeta, cu domiciliul în Reșița, solicită cumpărarea apartamentului situat în Municipiul Reșița, Alea Lipova, nr. 1, bl.1, sc. 1, et. 4, ap. 19, pe care îl dețin cu titlu de chiriași;

Văzând Raportul de evaluare nr. 107/13.11.2020, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Luând în considerare extrasul de C.F. nr. 30598-C1-U32 Reșița, nr. top. G100/i/36/Sc I/Et IV/XIX;

Văzând Contractul de închiriere nr. 29320/20.05.2019;

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

Văzând 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;

Conform Legii nr. 114/1996 privind locuințele, 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 administrative, modificat și completat;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 107/13.11.2020, 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 Sturzu Marin și soția Sturzu Elisabeta , a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, Alea Lipova, nr. 1, bl.1, sc. 1, et. 4, ap. 19 jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. individuală nr. 30598-C1-U32 Reșița, nr. top G100/i/36/Sc I/Et IV/XIX , la prețul de **18.300 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 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, 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. 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:

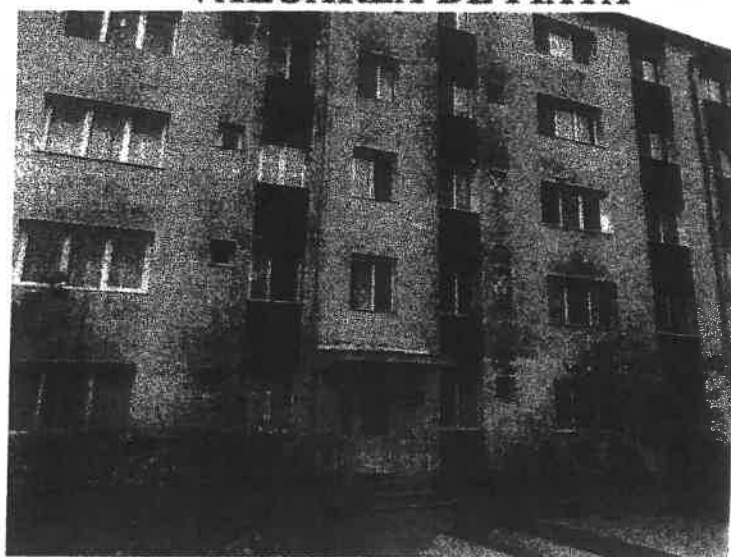
- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Domnului Sturzu Marin și soția Sturzu Elisabeta.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CHIOSA MĂDĂLINA MIRUNA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

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



Nr. Raport evaluare	107/13.11.2020		
---------------------	----------------	--	--

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

2. CLIENT	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita
Adresa	▪ Orașul: Resita jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1 A.
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita Opțiune de cumparare : STURZU MARIN

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 2 camere, situat etaj 4, 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. Lipovei, Nr.1, Bl.1, Sc.1, Et.4, Ap.19.



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	18.300 EURO ECHIVALENT 89.103 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	13.11.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,8690 LEI 13.11.2020
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspectia a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 13.11.2020
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 30598-C1-U32 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Apartament compus din: 2 camere, bucatarier, baie, antreu, debara, Sc = 49 mp., din folosinta comuna revine cota de 15,67 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: - Str. Lipovei ▪ 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. 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 referinta 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 inaltime – P+4 - Anul construirii – 1971 - Suprafata Sc = 49 mp, - Cartea construcției – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura tip panouri din beton armat; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din beton; izolatie termica, polistiren 10 cm. b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație + azbociment 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 = 49 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TĂMPLĂRIE	Tamplarie: usa metal la intrare, usa terpan la intrare bloc.
FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune, - Pardoselii: parchet laminat - In grupul sanitar gresie, peretii faianta; pe hol gresie - Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare metal, - Starea actuala : buna ; infiltratii de la acoperis si urme de igrasie
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare buna; - Curenți slabi (cablu TV, interfon)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Instalații centrala termica pe gaz.(investitie a chirasului)



INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orașului - Instalații bune și întreținute;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	Piața locuitelor rezidențiale
NATURA ZONEI	- Zonă rezidențială de apartamente. - Din punct de vedere edilitar: în stagnare - Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În 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	- Piața este în echilibru - Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari și cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 – Implementare (IVS 102); - SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); Aplicații ale evaluării - SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementari	Publicații de specialitate ANEVAR, IROV, ANEVAR 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	18.300 EURO ECHIVALENT 89.103 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	18.300 EURO ECHIVALENT 89.103 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi 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 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 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 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, 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. Afirmățiile 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 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	18.300 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 89.103 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	COMPARATIILOR DIRECTE

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)	?	22.800 €	25.000 €	26.900 €
Numar camere apartament	2	2	2	2
Suprafata construita (mp) apartament	49	48,00	48,00	48,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		475 €	521 €	560 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-2.280	-2.500	-2.690
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		20.520	22.500	24.210
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%	-10,00%
Ajustare (Eur)		0	0	-2.421
Pret ajustat (Eur)		20.520	22.500	21.789
Conditii de piata	13.11.2020	24.09.2020	24.09.2020	24.09.2020
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		-1,00%	-1,00%	-1,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		-205	-225	-218
Pret ajustat (Eur)		20.315	22.275	21.571
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Morosa II	Micro IV	Micro III	Micro I
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	49,00	48	48	48
Ajustare pentru suprafata		1,02	1,02	1,02
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		0	0	0
Nivel	4/P+4E	etaj 3/P+4E	etaj 3/P+4E	etaj 4/P+4E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	inainte de 1990	similar	similar	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT pusa pe investitia chiriasului	CT		CT



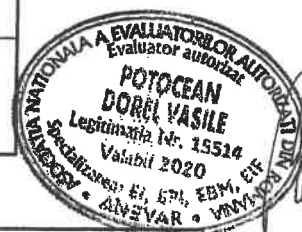
Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

Ajustare pentru utilitati (%)		-9,85%	-8,98%	-9,27%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-2000	-2000	-2000
Finisaje si facilitati	finisaje medii; probleme de igrasie	finisaje medii	finisaje medii, renovat recent	finisaje medii, renovat recent
Ajustare finisaje si facilitati (%)		-5,00%	-10,00%	-10,00%
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	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
Alte ajustari (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-2000	-2000	-2000
Pret ajustat (Eur)		18.315	20.275	19.571
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)		18.315	20.275	19.571
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	mobilat	mobilat si utilitat
Ajustare (%)		0,00%	-4,93%	-10,22%
Ajustare (Eur)		0	-1000	-2000
Pret ajustat (Eur)		18.315	19.275	17.571
Ajustare neta		-2.205	-3.225	-6.639
Ajustare neta %		-9,67%	-12,90%	-24,68%
Ajustare bruta		2.205	3.225	6.639
Ajustare bruta %		9,67%	12,90%	24,68%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	18.315 €			
rotunjit	18.300 €			
Curs BNR Eur/Lei la 13.11.2020	4,8690			
VALOARE PROPUSA (Lei)	89.103 lei			



ANEXA 2

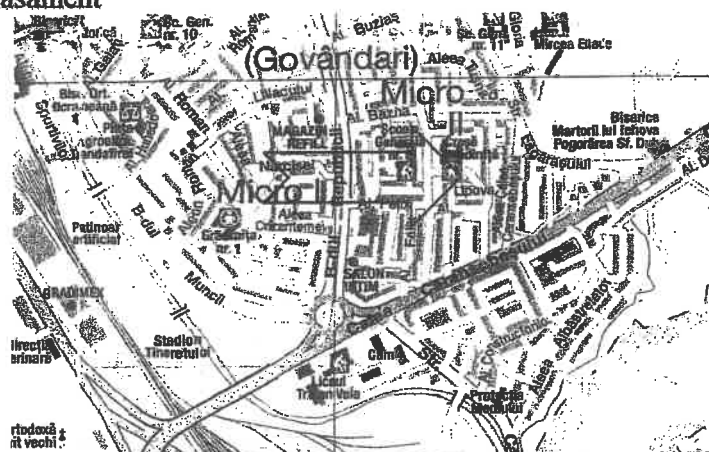
ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		49,00
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		1,80
Chiria lunara (EUR/luna)		88
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		1.058
Total VBP (eur/an)		1.058
Grad de ocupare - 11 luni pe an		100,00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		1.058
Total VBE (EUR/an)		1.058
Cheltuieli exploatare	4%	42
Costuri reamenajare (centrala termica)	100	
Venit net efectiv (EUR/an)		916
Total VNE (EUR/an)		916
Rata de capitalizare		5,00%
Valoare randament (EUR)		18.321 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		18.300 €
Valoare randament (LEI)		89.103 lei
Curs BNR Eur/Lei la 13.11.2020 4,8690		



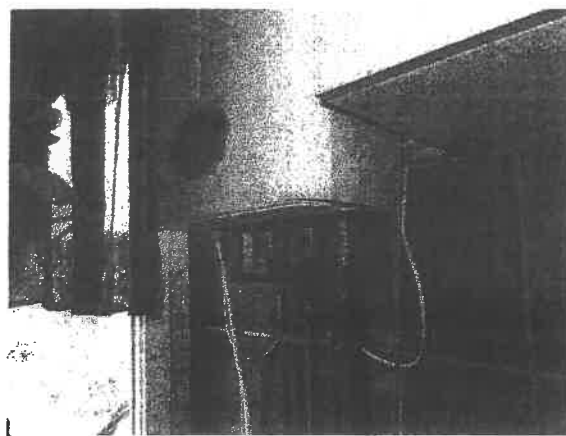
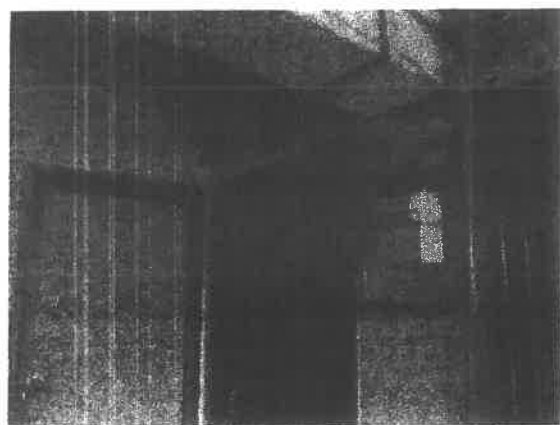
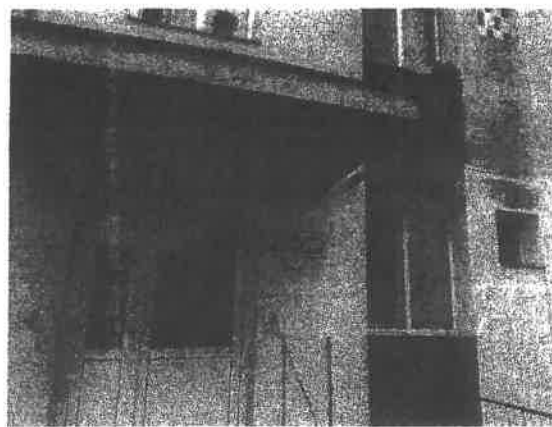
CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	120	150	150
Venit Brut Potential (EUR/an)	1.440	1.800	1.800
Grad de neocupare (5% din VBP)	288	360	360
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1.152	1.440	1.440
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	46	58	58
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1.106	1.382	1.382
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	22.800	25.000	26.900
Rata de capitalizare (%)	4,85	5,53	5,14
Rata de capitalizare medie (%)	5,17		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	5,00		
NOTA: -	aferenta setului de comparabile A, deoarece au caracteristicile cele mai asemanatoare cu proprietatea evaluata.		

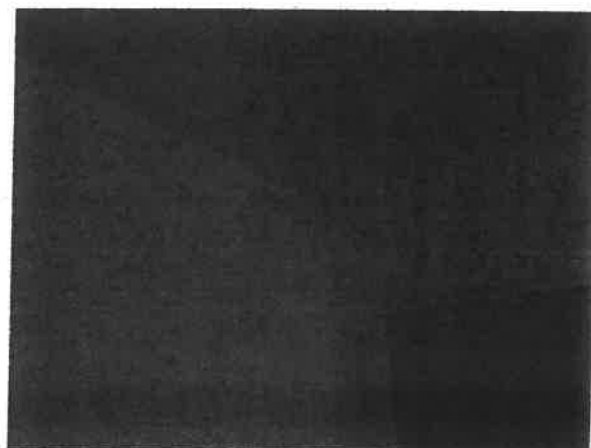
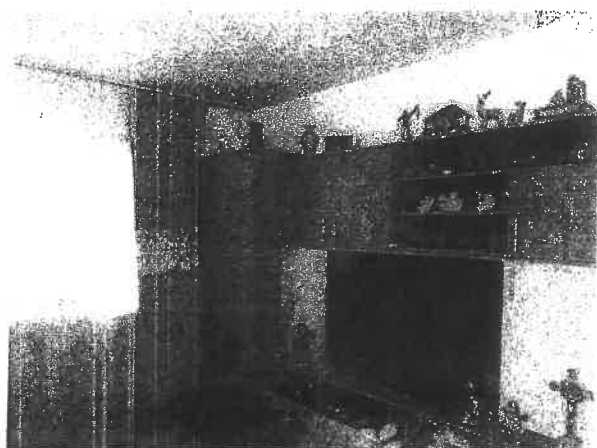
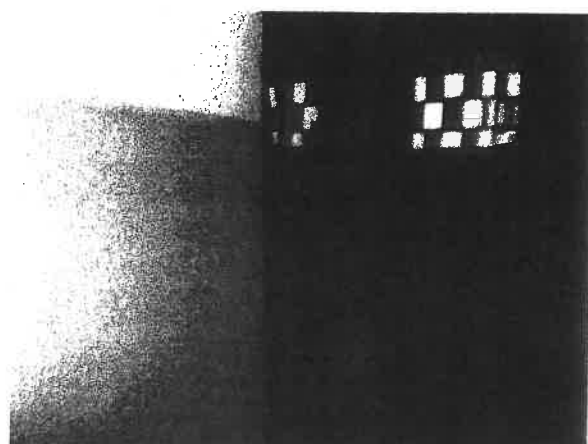
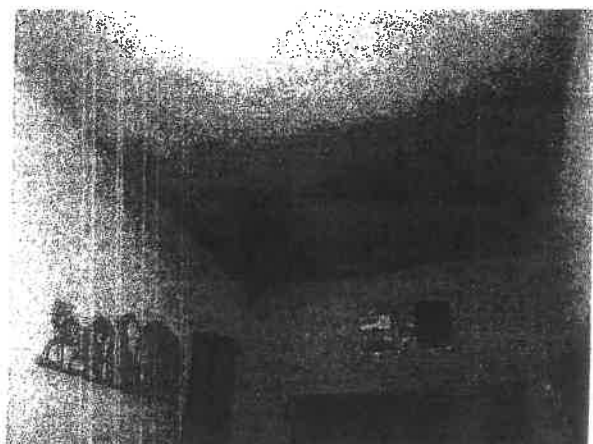
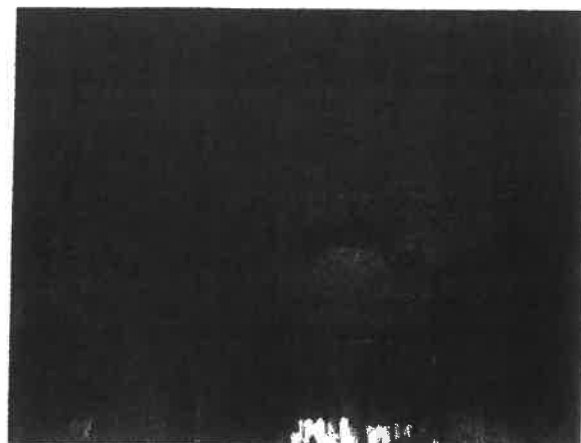
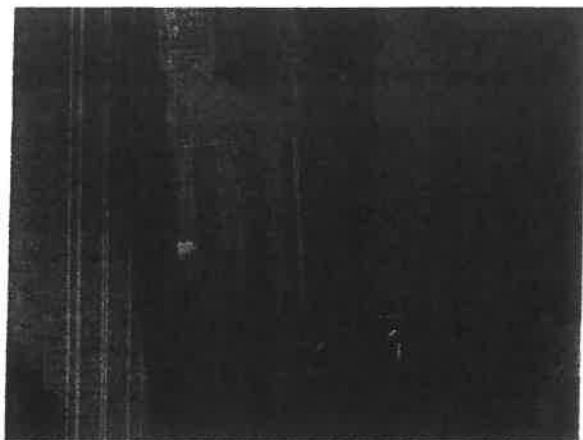


ANEXA 3 : Amplasament



ANEXA 4 Fotografii





ANEXA 5 : Comparabile

Lista comparabile								
Nr crt	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	Micro IV	48	22.800 €	etaj 3/P+4 E	similar	01.09.2020	Vand apartament cu doua camere semidecomandat, etaj 3, finisat, este situat intr-o zona foarte buna cu scoli si gradinite, aproape de piata, Lidl si Kaufland, zona micro 4
2	apt.	Micro III	48	25.000 €	etaj 3/P+4 E	similar	01.09.2020	Apartment la etajul 3 semidecomandat, renovat si imbunatatit, compus din: 2 camere, 1 bucatarie (reprograbila), 1 balcon inchis cu termopane incluse in suferagerie (cu posibilitate de conversie in logie), 1 camera de alimentatie, 1 antreu, in suprafata totala de 48mp, situat intr-un bloc izolat termic. Finisajele moderne includ: gresie, faianta, parchet laminat, termopane cu tamplarie din pvc, usi intercare impecabile, usa metalica la intrare. Apartamentul este dotat cu: centrala termica proprie. Apartamentul se vinde pentru pretul de 25.000 euro negociabil!
3	apt.	Micro I	48	26.900 €	etaj 4/P+4 E	similar	01.09.2020	Vand apartament cu 2 camere situat in apropiere de intrm. Apartamentul este situat la etajul 4, este complet mobilat si utilat. Dispunem si de loc de parcare. Cerem si oferim seriozitate.
4	apt.	Micro III		168,00	eur luna	similar	01.09.2020	
5	apt.	Micro III		168,00	eur luna	similar	01.09.2020	
6	apt.	Micro III		168,00	eur luna	similar	01.09.2020	

Apartment renovat 2 camere Micro 4 negociabil

Caras-Severin (judet), Resita

22 800 €

507 €/m²

9/7/2020 2 camere, apartament de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 4509117 • www.storia.ro

<https://www.storia.ro/oferta/apartment-renovat-2-camere-micro-4-negociabil-IDW1H.html#bd5966a4073/5>

Numarul de camere: 2 Tip locuinta: **locuinta noua**

Tip proprietate: **apartment** Stare: **renovat**

Compartimentare: **semidecomandat** Numarul de bai: 1

Etaj: 4

Caracteristici

Negociabil

Pretul pietei

2 Camere, Apartamente, Resita

Apartmentul este situat in Govandari, micro 4, suprafata oca 40 mp, 2 camere, semidecomandat. Etajul 4 din 4, bloc izolat. Centrala, termopane, gresie si faianta, laminate, usa metalica. Este bine intretinut si curat. Locuri de parcare in zona. Este situat intr-o zona linistita, cu spatii verzi, aproape de statia de autobuz si magazine!!!! Intabulat, fara sarcini, pretul este negociabil!!!!

Vand apartament 2 camere

Caras-Severin (judet), Resita

25 000 €

521 €/m²



9/7/2020 2 camere, apartament de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 4814926 • www.storia.ro
<https://www.storia.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-IDkcA6.html#bd5966a407> 3/5

Numarul de camere: 2 Tip locuinta: **locuinta utilizata**

Tip proprietate: **apartament**

Descriere anunt

Caracteristici

Negociabil

Pretul pietei

2 Camere, Apartamente, Resita

25 000 € 520.83 €/m²

Vand apartament 2 camere, dotat cu centrala termica, termopane, parchet, gresie si faianta, anvelopat termic.
Se afa la etaj intermediar si se vinde mobilat.

Resita, 2 Cam. Mobilat+Utilat, Micro 1

Caras-Severin (judet), Strada 1 Decembrie 1918

26 900 €

560 €/m²

9/7/2020 2 camere, apartament de vanzare - Caras-Severin (judet), Strada 1 Decembrie 1918 - 4811173 • www.storia.ro
<https://www.storia.ro/oferta/resita-2-cam-mobilat-utilat-micro-1-IDkbBz.html#93c88458ca> 2/4

Descriere anunt

2 Camere, Apartamente, Strada 1 Decembrie 1918

26 900 €

Preturi medii: 33 358.1 €

-19%

560.42 €/m²

Preturile medii (m2): 545.292 €/m²

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

1. Apartamentul are 2 camere confort 2, semidecomandat, o bucatarie deschisa, mobilata si utilata, se afa la etajul 4 din 4 al unui bloc cu acoperis cu tabla lindab si are o suprafata de cca. 48 de MP.

ANEXA 6 Extras de Carte Funciara



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 30598-C1-U32 Resița

Nr. cerere 46196
Ziua 05
Luna 11
Anul 2020

Cod verificare
100089746518



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 5662- CILNIC

Adresa: Loc. Resița, Str. Lipova, Nr. 1, Bl. 1, Sc. 1, Et. 4, Ap. 19, Jud. Caraș-Severin

Parti comune: PARTI DE FOLOSINTA INDIVIZA FORTATA: suprafata de teren pe care s-au construit ap de la parter=388 mp; suprafata de teren pe care s-au construit casele scarii; holul de intrare si intrarea in scara=93,6 mp; trotuarul din jurul blocului=59,4 mp

PARTI DE PROPRIETATE INDIVIZA FORTATA ASUPRA SUPRAFETELOR DE LA PARTERUL BLOCULUI: casa scarii I=12 mp; hol intrare sc I=12 mp; intrare sc I=2,8 mp; casa scarii II=12 mp; hol intrare sc II=12 mp; intrare sc II=2,8 mp;

PARTI DE PROPRIETATE INDIVIZA FORTATA ASUPRA SUPRAFETELOR CONSTRUITE PE VERTICALA: casa scarii I=12 mp (et 1-3) si 15,22 mp 4; casa scarii II=12 mp (et 1-3) si 15,22 mp 4; uscatorie sc I=8,78 mp (et IV); uscatorie sc II=8,78 mp (et IV); subsol sc I=218 mp; subsol sc II=218 mp; sarpanta sc I=218 mp; sarpanta sc II=218 mp;

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: G 100/I/36/Sc I/Et IV/XIX	49			15,67	AP nr 19 compus din : 2 camere, bucatarie, baie, antreu, debara = 49,00 mp. Din folosinta terenului revine cota de 15,67 mp

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinte
457 / 20/05/1987	
Act nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5662- CILNIC)	

C. Partea III. SARCINI

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

ANEXA 7:

Conform fisei de preluare a apartamentului acesta nu a avut instalatia de incalzire, costurile fiind suportate de chirias.

ROMANIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA

ANEXA Nr. 1
la contractul nr. 299/2019.05.20/19

FIȘA

Suprafețe locative închiriate în :
Municipiul (orașul, comuna) Reșița, Aleea Lipova, bl. M, sc. 2, ap. 15, încălzire
(c) da, canalizare (d) - da, instalație electrică (e) - da.
Construite din materiale inferioare (f) - nu.



A
Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii [g]	Suprafață [mp.]	În folosință	
			Exclusivă [mp.]	Comună [mp.]
0	1	2	3	4
1	CAMERA	16,24		
2	CAMERA	9,83		
3	BUCATARIE	5,11		
4	CAMARA	0,66		
5	BAIE CU CADA	3,96		
6	HOL	3,56		
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Suprafața curții și grădini

- Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri
- Centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
- În locuință, în clădire, în curte, în stradă
- Idem
- Da sau nu
- Da sau nu
- Cameră, hol, oficiu, baie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, gară, șopron etc.

Costurile cu instalatia de incalzire centrala , calorifere, instalatie , manopera pot influenta valoarea cu eca 199,5 lei/mp., respectiv 49 mp x 199,5 = 9775,5 lei conform catalogului Costuri de reconstruție- Costuri de inlocuire- Corneliu Schiopu- IROVAL BUCURESTI 2009, si a Indicilor de actualizare pentru august 2020.

In consecinta valoarea apartamentului fara instalatia de incalzire poate scadea cu eca 9776 lei respectiv 2000 EUR

PRESENTE DE SEMNATA,
CHIOSA MĂDĂLINA MİRUNA



CONTRASEMNATA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR



