

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 115
DIN 20.03.2020

privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița,
Ale. Albăstrelelor, , proprietatea privată a municipiului Reșița, către numiții
Osain Nicușor Cristian și soția Osain Angela Ana, aceștia având calitatea de chiriași

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 20.03.2020;
Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 20.228/12.03.2020 și
Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 20.234/
12.03.2020, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Ținând cont de cererea nr. 3831/17.01.2020, prin care domnul Osain Nicușor Cristian și soția
Osain Angela Ana, cu domiciliul în Reșița, solicită cumpărarea apartamentului situat în Municipiul
Reșița, Aleea Albăstrelelor, , pe care îl dețin cu titlu de chiriași;

Văzând Raportul de evaluare nr. 23/11.02.2020, întocmit de evaluator autorizat
Potocean Dorel Vasile;

Luând în considerare extrasul de C.F. nr. 31910-C1-U10 Reșița, nr. top. G200/1/ScV/P/I;

Ținând cont de Raportul nr. 19434/10.03.2020;

Văzând Contractul de închiriere nr. 93022/03.12.2019;

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;

În temeiul art. 108 lit. e, art. 129 alin. 2 lit. c, coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 2 lit. g
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.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 23/
11.02.2020, 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 Osain Nicușor Cristian și soția Osain Angela Ana,
a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, Aleea Albăstrelelor,
jud. Caraș-Severin, imobil identificat în C.F. individuală nr. 31910-C1-U10 Reșița, nr. top.
G200/1/ScV/P/I, la prețul de **11.200 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 10 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:

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

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

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

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

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

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

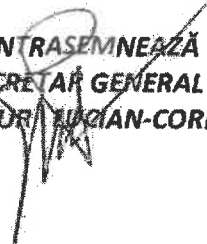
Art.8. Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Domnului Osain Nicușor Cristian și soției Osain Angela Ana.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORU MIHAIL ILIUȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN-CORNEL



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



Nr. Raport evaluare	23/11.02.2020		
---------------------	---------------	--	--

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 fizică: OSAIN NICUSOR CRISTIAN	
Adresa		▪ Orașul: Resita jud Caras-Severin ▪ Al Albastrelelor,	
DESTINATARUL RAPORTULUI		Persoană Juridică: Primaria Municipiului Resita	
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ		Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 2 camere, situat la parter, în bloc cu P+4 nivele, fara spații comerciale la parter Data constructiei - 1976	
Proprietar		Statul Roman	
Adresa proprietății		▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ AL Albastrelelor,	



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN METODA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	11.200 EURO ECHIVALENT 53420 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piata în vederea vanzarii-cumpararii imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	11.02.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,7696 LEI 11.02.2020
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 11.02.2020
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 31910-C1-U10 Resita : Proprietar : Statul Roman, 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, camera alimente, hol, logie, Sc = 43,5 mp., din folosinta comuna revine cota de 12,99 mp, teren.
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 C
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Calea Caransebesului, Calea Terovei. ▪ 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: Complex Intim, magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da



UTILITAȚI 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	1976
DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc locuite P+4 ETAJE - Regim de inaltime – P+4 - Anul construirii – 1976 - Suprafata Sc = 43,5 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 cadre din beton armat; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din beton b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație + tabla c) Aspect exterior: fără degradări ale finisajelor, d) Aspect interior: degradat 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 = 43,5 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: usi lemn si ferestre degradate, usa metalica la intrare
FINISAJE	- Finisaje exterioare :fara, - Pardoselii: ciment - In grupul sanitar pardoseala este degradata, peretii fara finisaj - Tamplarie - interioara usi lemn , degradate - exterioara usa de la intrare metal, - Pereti placati cu faianta : degradati - Starea actuala : degradat
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare slaba, fara a fi intretinute; - Curenți slabi (telefonie, cablu TV, interfon) fara
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Instalații lipsa; fara incalzire



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	12.000 EURO ECHIVALEN 57235 LEI
VALOAREA NU CONTINE 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 CONTINE 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	11.200 EURO ECHIVALEN 53420 LEI
VALOAREA NU CONTINE 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



[Handwritten signature]

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 folosit în scop, de către orice



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

11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau 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: 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. 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	11.200 EURO ECHIVALENT 53420 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT
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 I

Abordarea prin piață / Grila datelor de piață

Analiza pe perechi de date

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoarea de ofertă / tranzacție (Eur)	?	13.500 €	16.500 €	20.500 €
Număr camere apartament:	2	2	2	2
Suprafața utilă (mp) apartament:	43,5	32,50	50,50	48,00
Pret de ofertă / tranzacție (Eur/mp)		422 €	329 €	433 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-2.700	-3.300	-4.100
Valoare după negocierea ofertei (Eur)		10.800	13.200	16.400
Ajustări specifice tranzacționării				
Elemente de comparație:				
Drepturi de proprietate tranzacționate / condiții de finanțare / condiții de vânzare / oferi, necesare după cum urmează:	depline	similare	similare	depline
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		10.800	13.200	16.400
Condiții de piață	11.02.2020	11.02.2020	11.02.2020	11.02.2020
Ajustare pentru condițiile de piață (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru condițiile de piață (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		10.800	13.200	16.400
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Raia / Al. Băstărele	Luncă	Luncă	Luncă 2
Ajustare (%)		-10,00%	-10,00%	-6,00%
Ajustare (Eur)		-1.080	-1.320	-984
Caracteristici fizice:				
Suprafața utilă apt. (mp)	43,50	32	50	48
Ajustare pentru suprafață		1,35	0,97	0,81
Ajustare pentru diferența supra. (%)		-30,30%	-15,00%	-5,30%
Ajustare pentru diferența supra. (Eur)		-5.200	-1.710	-1.560
Nivel	P+P+1E	etaj 2/P+1E	etaj 1/P+1E	etaj 1/P+1E
Ajustare pentru nivel (%)		-1,65%	-0,30%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		-200	-400	0
Vechime cladire	1978	înalt de 1980	înalt de 1990	înalt de 1990
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilități (semin. înaltare, etc.)	fara	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilități (%)		-0,28%	-2,52%	-0,01%
Ajustare pentru utilități (Eur)		-1000	-1000	-1000
Finisaje și facilități	fara	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare finisaje și facilități (%)		-4,48%	-6,30%	0,00%
Ajustare finisaje și facilități (Eur)		-700	-700	-700
Balcón, terasă	nu	balcon	balcon	balcon
Ajustare balcon, terasă (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcon, terasă (Eur)		0	0	0
Alte ajustări		similare/comandă	similare/comandă	similare/comandă
Alte ajustări (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Alte ajustări (Eur)		0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (Eur)		1.902	-4.338	-4.092
Pret ajustat (Eur)		12.102	8.864	12.348
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)		12.102	8.864	12.348
Componente non-închiriate	nonchiriat	nonchiriat	nonchiriat	nonchiriat
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		12.102	8.864	12.348
Ajustare netă		1.902	-4.338	-4.092
Ajustare netă %		0,04%	-20,28%	-19,67%
Ajustare brută		6.692	5.130	4.092
Ajustare brută %		50,63%	31,13%	15,67%
Număr ajustări				
VALOARE PROPUȘA (Eur)	12.102 €			
retururi:	12.000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 11.04.2018	4.7698			
VALOARE PROPUȘA (Lei)	57.235 lei			
			276 euro	

395,0694

-20,00% -20,00% -20,00%

Ajustări suprafețe:

12	-7	-5 mp
338	284	347 eur mp
3.881	-1.716	-1.560 ajustare
35,94%	-13,00%	-9,38%

ponderat cu 1/2 conform info piață la C3 și C1



[Handwritten signature]

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		43,50
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		1,20
Chiria lunara (EUR/luna)		52
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		626
Total VBP (eur/an)		626
Grad de ocupare - 12 luni pe an		100,00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		626
Total VBE (EUR/an)		626
Cheltuieli exploatare	5%	31
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		595
Total VNE (EUR/an)		595
Rata de capitalizare		5,30%
Valoare randament (EUR)		11.228 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		11.200 €
Valoare randament (LEI)		53.420 €
Curs BNR Eur/Lei la 11.04.2018		4,7696



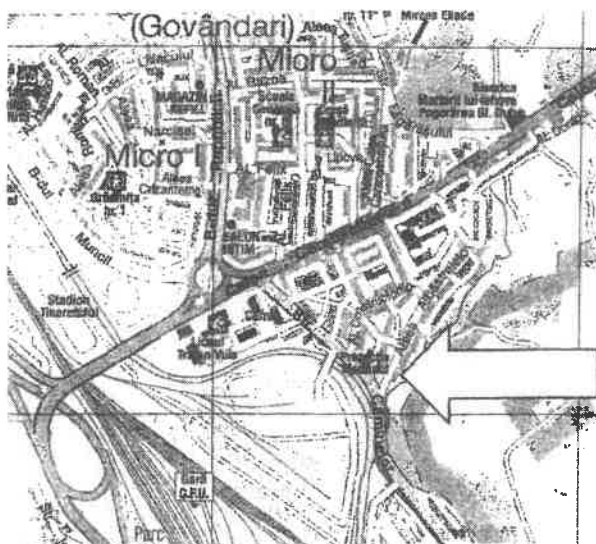
CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	80	100	120
Venit Brut Potential (EUR/an)	960	1.200	1.440
Grad de neocupare (5% din VBP)	192	240	288
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	768	960	1.152
Cheltuieli aferente proprietarii (4% din VBE)	31	38	46
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	737	922	1.106
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	13.500	16.500	20.800
Rata de capitalizare (%)	5,48	5,59	5,32
Rata de capitalizare medie (%)	5,45		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	5,30		



Lista comensabile

Id	Tip	Localizare	Adresa	Pret oferta	Etaaj	An P/P	Data anunt	Statut	Data contact	Descriere detaliata
1	apt.	Lunca	32	13.500 €	etaj 2/P+4E	inainte de 1990	11.02.2020	inregistrat	DANSER IMOBILIARE	Vand apartament cu doua camere semidecomandat, etaj 1, finisat complet mobilat si utilitat, este situat intr-o zona foarte buna cu scoala si gradinita, aproape de plaja, Lidl si Kaufland, dispune si de un loc de parcare in fata blocului zona Lunca
2	apt.	Lunca	50	16.500 €	etaj 4/P+4E	inainte de 1990	11.02.2020	dezactivat	DANSER IMOBILIARE	Apartament la etajul 4 semidecomandat, renovat si imbunatatit, compus din: 2 camere, 1 bucatarie inechipata, 1 balcon inchis cu termopan inclus in chiria (cu posibilitate de convertire in logie), 1 camera de baie, 1 intrare, 1 scara si 1 terasa (pozitionata pe scara blocului), in suprafata utila de 41,20 mp, situat intr-un bloc izolat termic, din zona Lotus. Finisajele moderne incluz: gresie, faianta, parchet laminat, tehnopane cu termopane din pvc, usi interioare impecabile, usa metalica la intrare. Apartamentul este dotat cu centrala termica proprie. Avantajul pozitiei imobilului il reprezinta: zona linistita, vecini de buna credinta, hipermarket-uri in apropiere, magazine, policlinici private, piețe, gradinita, scoala, stație transport în comun. Apartamentul se vinde pentru pretul de 16.500 euro negociabil. Este locuibil fara a necesita imbunatatiri sau se poate inchiria pentru a obtine astfel un venit fixat. Dacă imobilul corespunde cerințelor dvs. sau doriți informații suplimentare despre acesta, respectiv să-l vizualizați, nu ezitați să ne
3		Micro 2	48	20.800 €	etaj P/P+4E	inainte de 1990	11.02.2020	inregistrat	STORIA.ro	Vand apartament cu 2 camere situat in apropiere de Kaufland, strada Zorilor. Apartamentul este situat la etajul 4, este complet mobilat si utilitat. Dispunem si de loc de parcare. Cerem si oferte serioase.

Anexa 3 : Amplasament



Anexa 4 Fotografii

