



HOTĂRÂREA NR. 403

DIN 27.08.2024

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița,
B-dul. Republicii, bl. 1, sc. 3, et. P, ap. 2, proprietate privată a Municipiului Reșița, către
numitul Bagiu Petru, acesta având calitatea de chiriaș**

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 27.08.2024;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 70646/19.08.2024 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr.70638/19.08.2024, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 71381/21.08.2024;

Ținând cont de cererea nr. 22380/13.03.2024, prin care domnul Bagiu Petru, cu domiciliul în Municipiul Reșița, B-dul. Republicii, bl. 1, sc. 3, et. P, ap. 2, solicită cumpărarea locuinței situate în Municipiul Reșița, B-dul. Republicii, bl. 1, sc. 3, et. P, ap. 2, pe care o deține cu titlu de chiriaș;

Văzând Raportul de evaluare nr.77/14.05.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 30469-C1-U90 Reșița, nr. topografic/cadastral 30469-C1-U90;

Văzând H.C.L nr. 251 din 30.05.2023 în baza căreia a fost schimbată destinația unor imobile care au aparținut rețelei școlare, din domeniul public în domeniul privat, respectiv în locuințe convenabile și s-a încheiat ultimul contract de închiriere nr. 8637/01.02.2024;

Conform H.C.L nr.673/21.12.2023 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat poziția 614 din anexa nr.10.1;

Având în vedere prevederile Decretului-Lege nr. 61/1990, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 85/1992, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii nr. 114/1996 privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând art. 555 și art.876 din Noul Cod Civil;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Consiliul Local al Municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 77/14.05.2024, 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 numitul Bagiu Petru, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, B-dul. Republicii, bl. 1, sc. 3, et. P, ap. 2, jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. individuală nr. 30469-C1-U90 Reșița, nr. topografic/cadastral 30469-C1-U90 la prețul de **20.920 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 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 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. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință pe durata existenței construcției, cota de teren în suprafață de 9,10 mp. din suprafața totală de 1.124 mp. teren înscris în C.F 30469 Reșița, număr cadastral/topografic G100/h/57, situat în Municipiul Reșița, B-dul. Republicii nr. 1.

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;
- Numitului Bagiu Petru.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

Dr. Tofa
sp

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
 și Privat al Municipiului Reșița
 Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
 Email: patrimoniu@primariaresita.ro

INTRARE NR. **43712**

15 Luna **05** Anul **2024**

Evaluator Potocean Dorel Vasile

Zona proprietate rezidentiale

ANEXĂ LA HCL NR. 403/27.08.2024

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



Nr. Raport evaluare	77/14.05.2024	solicitare	42361/10.05.2024
---------------------	---------------	------------	------------------

1. EVALUATOR	Ing. Potocean Dorel Vasile		
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Resita ▪ Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. ▪ Telefon: 0730104509 ▪ E-mail: dorupoto@yahoo.ro		
2. CLIENT	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita		
Adresa	▪ Orașul: Resita jud Caras-Severin ▪ Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1 A.		
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita Optiune de cumparare Bagiu Petru		
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 2 camere, situat la parter, în bloc cu P+9 nivele, fara spații comerciale la parter Data constructiei - 1967		
Proprietar	MUNICIPIUL RESITA- Domeniul Privat; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin LEGE, cota actuala 1/1		
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ B-dul Republicii, Bl.1, Sc.III, Et.Parter, Ap.2, CP 320147		



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	20.920 EURO ECHIVALENT 104104 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	14.05.2024
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9763 LEI 14.05.2024
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 14.05.2024
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 30469-C1-U90 Resita : Proprietar : Municipiul Resita-Domeniul Privat, drept de proprietate, dobandit prin Lege , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Apartament 1 compus din : 2 camere, baie, camera, 2 hol, bucatarie, debara, Sc= 61,8 mp., din folosinta comuna revine cota de 0,78/100.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect îngrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Ingrijit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona B
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Bd. Republici ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfalt – 2 benzi pe sens.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Piata agroalimentara- DA ▪ 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	1967
DATE GENERALE	- Tipul constructiei – bloc locuite P+9 ETAJE - Regim de inaltime – P+9 - Anul construirii – 1967 - Suprafata Sc = 61,8 mp, - Cartea constructiei – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din beton; fara izolatie termica la parter. b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație c) Aspect exterior: fără degradări evidente ale finisajelor. d) Aspect interior: bun 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 = 61,8 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: usa metal la intrare, usa metal la intrare bloc.
FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune, - Pardoselii: parchet laminat si gresie - In grupul sanitar gresie, peretii finisati cu faianta - Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare metal, - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare buna; - Curenți slabi (cablu TV, interfon)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Centrala gaz

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orasului - Instalații bune.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	Piata locuitelor rezidentiale
NATURA ZONEI	- Zonă rezidențială de apartamente. - Din punct de vedere edilitar: in stagnare - Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie in stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	In stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	In stagnare
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 400 Euro/ mp - Maxim: 1000 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	20.920 EURO ECHIVALENT 104104LEI
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	23.700 EURO ECHIVALENT 117938LEI
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 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 acurateței 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 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.storia.ro și www.imobiliare.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.storia.ro și www.imobiliare.ro

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

16. CERTIFICARE

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

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



- ## 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 PIATĂ RECOMANDATĂ	20.920 EURO ECHIVALENT 104104 LEI
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATILOR DIRECTE
VALOAREA DE PIATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

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

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)	?	29.900 €	36.900 €	28.500 €
Numar camere apartament:	2	2	2	2
Suprafata utila (mp) apartament:	46,34	39,00	50,00	46,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		787 €	738 €	620 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-5.980	-7.380	-5.700
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		23.920	29.520	22.800
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)		23.920	29.520	22.800
Conditii de piata	14.05.2024	14.05.2024	14.05.2024	14.05.2024
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		23.920	29.520	22.800
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Micro II	Micro II	Micro II	Micro II
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	46,34	39	50	46
Ajustare pentru suprafata		1,19	0,93	1,01
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		0	0	0
Nivel	P/P+9E	P/P+9E	P/P+4E	etaj P/P+4E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1967	similar	similar	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0



Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT pusa de locatar	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		-4,18%	-3,39%	-4,39%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-1000	-1000	-1000
Finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare finisaje si facilitati (%)		-8,36%	-6,78%	-8,77%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		-2000	-2000	-2000
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	0
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):</i>		-3000	-3000	-3000
Pret ajustat (Eur)		20.920	26.520	19.800
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)		20.920	26.520	19.800
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	mobilat si utilat	nemobilat
Ajustare (%)		0,00%	-11,31%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	-3000	0
Pret ajustat (Eur)		20.920	23.520	19.800
<i>Ajustare neta</i>		-3.000	-6.000	-3.000
<i>Ajustare neta %</i>		-10,03%	-16,26%	-10,53%
<i>Ajustare bruta</i>		3.000	6.000	3.000
<i>Ajustare bruta %</i>		10,03%	16,26%	10,53%
<i>Numar ajustari</i>				
VALOARE PROPUISA (Eur)	20.920 €			
rotunjit	20.920 €			
<i>Curs BNR Eur/Lei la 14.05.2024</i>	4,9763			
VALOARE PROPUISA (Lei)	104.104 lei			
Sc=	53,67		390	eur/mp construit



ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)	46,34	
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)	2,00	
Chiria lunara (EUR/luna)	93	
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	1.112	
Total VBP (eur/an)	1.112	
Grad de ocupare - 12 luni pe an	100,00%	
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	1.112	
Total VBE (EUR/an)	1.112	
Cheltuieli exploatare	4%	44
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)	1.068	
Total VNE (EUR/an)	1.068	
Rata de capitalizare	4,50%	
Valoare randament (EUR)	23.726 €	
Valoare randament (EUR), rotunjit	23.700 €	
Valoare randament (LEI)	117.938	
Curs BNR Eur/Lei la 14.05.2024		4,9763

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	150	200	150
Venit Brut Potential (EUR/an)	1.800	2.400	1.800
Grad de neocupare (5% din VBP)	360	480	360
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1.440	1.920	1.440
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	58	77	58
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1.382	1.843	1.382
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	29.900	36.900	28.500
Rata de capitalizare (%)	4,62	5,00	4,85
Rata de capitalizare medie (%)	4,50		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	4,50		



ANEXA 3 : Amplasament



ANEXA 4 Fotografii







ANEXA 5 : Comparabile

5/14/24, 3:51 PM 2 camera, apartament de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 8563880 - www.storia.ro

storia

← Înapoi la listă Apartamente de vânzare > Noi > 2 camere > Caras-Severin > Resita > Resi



Resita, 2 Cam. Mobilat+Utilat, Parter, Micro 2

Resita, Caras-Severin

29 900 €

787 €/m²

Propune un preț

Rata estimată: 737 RON /luna
Avans: 22.201 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	38 m²
Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2
Stare	gata de utilizare

5/14/24, 3:53 PM 2 camera, apartament de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 6282786 - www.storia.ro

storia

← Înapoi la listă Apartamente de vânzare > 2 camere > Caras-Severin > Resita > Vând aparta



Vând apartament 2camere

Resita, Caras-Severin

36 900 €

738 €/m²

Propune un preț

Rata estimată: 910 RON /luna
Avans: 27.398 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	50 m²
Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2
Stare	Cere informații

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

5/14/24, 3:58 PM

Vand 2 camere, zona Intim Resita - Romimo.ro

2

Vand 2 camere, zona Intim

28 500 EUR 620 EUR/m²

Caras-Severin, Resita [Vezi pe harta](#)

Publicat la 14.05.2024 10:51:01



ANEXA 6 Extras de Carte Funciara



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 30469-C1-U90 Reșița

Nr. cerere 37906
Ziua 10
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare

10016702654



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Resita, Bdul REPUBLICII, Bl. 1, Sc. 3, Jud. Caras-Severin, Bd. Republicii, Bl. 1, Sc. III, Parter, Ap. 2
Părți comune: Suprafata de teren pe care s-au construit apartamentele de la parter: 634,38 mp, suprafata de teren pe care sunt construite scările de la intrare, casele scarilor, scara si soclul- 251,99 mp, terenul pe care este construit trotuarul din jurul blocului- 17,63 mp. Partile de proprietate fortat indivize de la parterul blocului; intrarea scara I,II,III= 79,24 mp, casa scarii si scara I,II,III= 133,62 mp, casa lift sc.I,II,III= 21,18 mp, camera tub gunoi sc.I,II,III=5,46 mp, camera troliu sc.I,II,III= 4,32 mp, soclul-8,17 mp. Partile de proprietate fortat indivize a suprafetei construite pe verticala; casa scarii si scara I,II,III=851,25 mp, camera tub gunoi sc.I,II,III= 54,6 mp, casa lift sc.I,II,III=278,4 mp, casa troliu sc.I,II,III= 43,30 mp, uscatoria sc.I,II,III= 46,20 mp, spalatoria sc.I,II,III= 8,10 mp, subsol cu instalatie tehnico-sanitara- 843,50 mp, terasa necirculabila-543 mp

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	30469-C1-U90	61,8	46,34	0.78/100	9.10/466	Compus din baie, 2 holuri, 2 camere, debara, bucatărie, balcon

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
32515 / 10/04/2024	
Act Notarial nr. 1152, din 09/04/2024 emis de Dobro Florica:	
B1	Se infiinteaza cartea funciara nr.30469-C1-U90 / UAT Reșița a unitatii individuale cu numarul cadastral 30469-C1-U90 prin transcrierea unitatii individuale din cartea funciara nr.30469-C1-U22 / UAT Reșița, in urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuala si deschiderii cartii funciare 30469 / UAT Reșița, pentru terenul parte de uz comun.
Act Administrativ nr. 251, din 30/05/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA:	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE-in baza HCL nr.251/30.05.2023 si Anexa 1 la HCL, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL RESITA, - DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30469-C1-U22/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 34188 din 13/07/2023;	

C. Partea III. SARCINI

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

PRESEDINTE DE SEDINTA
NATIONESCU BOGDAN NICOLAE



CONTINUTUL
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL