



HOTĂRÂREA NR. 564

Din 21.11.2024

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița, str. Dealul Mare ,
nr. 19, Statul Român prin Municipiul Reșița proprietate privată, către numita Iaciu Adriana,
aceasta având calitatea de chiriaș**

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data de 21.11.2024;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 97004/06.11.2024 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, nr. 97002/06.11.2024, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 98073/11.11.2024;

Ținând cont de cererea nr. 62010/15.07.2024, prin care doamna Iaciu Adriana , cu domiciliul în Municipiul Reșița ,str. Dealul Mare, nr. 19, solicită cumpărarea locuinței, situate în Municipiul Reșița, str. Dealul Mare, nr. 19 , pe care o deține cu titlu de chiriaș;

Văzând Raportul de evaluare nr. 188/23.10.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel-Vasile, înregistrat la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat sub nr. 93650/29.10.2024;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 50059 Reșița, nr. topografic/cadastral 50059 ;

Văzând contractul de închiriere nr. 82860 din 28.11.2023, încheiat cu Municipiul Reșița ;

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;

Ținând cont de Legea nr. 114/1996 privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu 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. 188/23.10.2024, 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 doamna Iaciu Adriana , a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, str. Dealul Mare, nr. 19, jud. Caraș-Severin, înscrisă în C.F. nr. 50059 Reșița, nr. topografic/cadastral 50059, la prețul de **16.000 euro**, conform raportului de evaluare prevăzut la art. 1.

(2) Plata se va efectua în lei, **la cursul BNR valabil la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare.**

(3) Prețul locuinței se va achita în rate , pe o perioadă de 5 ani , cu un avans de 30% din valoarea contractului , 1 % comision, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României, conform Legii nr. 85/1992 și Legii nr. 112/1995 .



Art.3. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente:

- a) 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 nedeunerii 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 51 mp. din suprafața totală de 135 mp. teren înscris în C.F nr. 50059 Reșița, număr cadastral/topografic 50059.

Art.7. Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în condițiile Legii nr. 85/1992, are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu.

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;
- Numitei Iaciu Adriana.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE



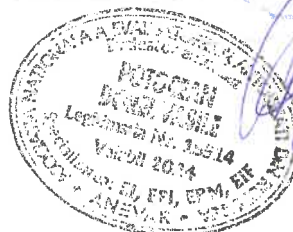
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP :REZIDENTIAL(Apartament la casa)



Nr. Raport evaluare	188/23.10.2024	Solicitare	86938/09.10.2024
---------------------	----------------	------------	------------------

1. EVALUATOR		Potocean Dorel Vasile
	Firma	DORU POTO EXPERT SRL
	Adresa evaluatorului	- Orașul: Resita - Str. N. Balcescu, nr.2, ap.2 - Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro
2. CLIENT		Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA
	Adresa	- Resita, jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, nr.1A
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA Optiune de cumparare: IACIU ADRIANA
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ		Proprietate imobiliara conform CF 50059 Resita, Str.Dealul Mare, nr.19, compusa din: CAD/Top 50059-C1. Locuinta cu regim de inaltime Parter, Sc=51 mp.anul 1983, casa cu nr.453/b
	Proprietar	STATUL ROMAN, dobandit prin nationalizare, dobandit prin LEGE, cota actuala 1/1.
	Adresa proprietății	Orașul: Resita, judetul Caras-Severin, Str.Dealul Mare, nr.19



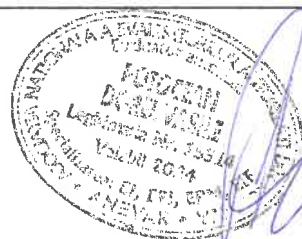
4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI	16.000 EURO ECHIVALENT 79.586 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

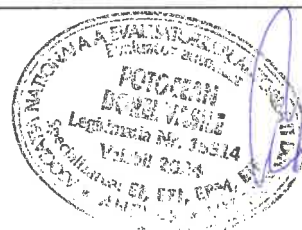
5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare-cumparare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	23.10.2024
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9741 LEI 23.0.2024
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing. Potocean Dorel la data de 23.10.2024
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Descrierea proprietatii, conform CF 50059 Resita, Str.Dealul Mare, nr.19, compusa din: CAD/Top 50059-C1. Locuinta cu regim de inaltime Parter, Sc=51 mp.anul 1983, casa cu nr.453/b
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA FISCALA	Suprafața înregistrată în documentația fiscală: Apartament la casa, regim de inaltime P, in suprafata construita de 51 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este buna ▪ Aspect satisfactor
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>buna</u>

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

ZONA DE AMPLASARE	Urbana : zona B
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: -str. Dealul Mare ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltat- in curs de reabilitare
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , case si vile În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun la o distanta medie ▪ Unități comerciale in apropiere
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>nu</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>da</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 periferica cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusa.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	▪ 1983
DATE GENERALE	▪ Tipul construcției – apartament la casa ▪ Regim de inaltime – P ▪ Anul construirii – Inainte de 1960 Suprafata Ad = 51 mp. ▪ Cartea construcției – nu are ▪ Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : E , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din piatra; suprastructura zidarie planseu din lemn cu pamant ; inchideri si compartimentari din zidarie mixta b) Acoperiș: sarpanta lemn si invelitoare tigla c) Aspect exterior: bun, d) Aspect interior: in curs de renovare e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este corespunzatoare Aspect satisfactor, utilități complete etc.
11. DESCRIEREA IMOBILULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Suprafata Ad = 51 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TĂMLĂRIE	▪ Tamplarie: usi lemn si ferestre PVC cu termopan.
FINISAJE	▪ Finisaje exterioare : pereti tencuiti si driscuiti, ▪ Pardoselii: parchet laminat, ▪ Tamplarie - interioara usi lemn, exterioara usa de la intrare PVC, ferestre PVC cu termopan - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale; ▪ Curenți slabi - fara
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ fara; ▪ Centrala gaz.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orasului ▪ Fara ramificati interioare;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Fara



12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața locuitorilor rezidențiale
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de apartamente, case, vile ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	Limitată
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În creștere
ECHILIBRUL PIEȚEI (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: 8 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA 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 2017	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); Ghiduri metodologice de evaluare ▪ GME 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului; ▪ GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile; Glosar IVS 2017
Cadru legal	▪ Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementări	▪ Publicații 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	16.000 EURO ECHIVALENT 79.586 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	17600 EUR Echivalent 87.544 Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

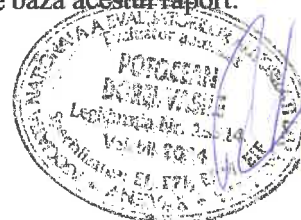
14.1 DEFINIȚII

■ VALOREA DE PIAȚĂ

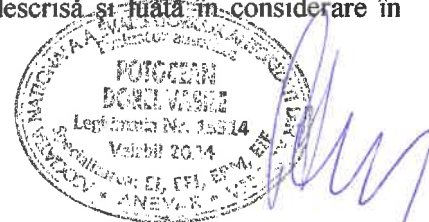
Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și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

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

- 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 destinat 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 verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.



15. Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), 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.lajumate.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.storia.ro și www.lajumate.ro

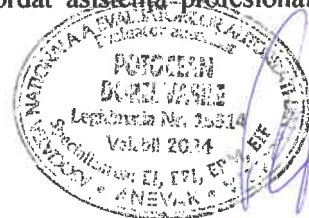
15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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 bancar garantat, 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:

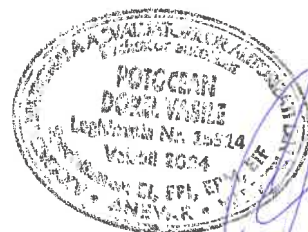
1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și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



17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

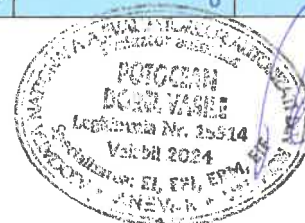
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	16.000 EURO ECHIVALENT 79586 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR**POTOCEAN DOREL VASILE****ANEXE**

ANEXA Nr. 1:	Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor
ANEXA Nr. 2:	Determinarea valori prin metoda veniturilor
ANEXA Nr. 3:	Rata de capitalizare
ANEXA Nr. 4:	Foto
ANEXA Nr. 5:	Comparabile
ANEXA Nr. 6:	Carte Funciara si Certificat Fiscal
ANEXA Nr. 7:	Schita
ANEXA Nr. 7	Degradari

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)	?	54,000 €	39,000 €	55,000 €
Numar camere apartament:	2	2	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	51	125.00	100.00	200.00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		432 €	390 €	275 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20.00%	-20.00%	-20.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-10,800	-7,800	-11,000
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		43,200	31,200	44,000
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)		43,200	31,200	44,000
Conditii de piata	10/23/2024	10/23/2024	10/23/2024	10/23/2024
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		43,200	31,200	44,000
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	DEALUL MARE	Muncitoresc	Valea Domanului	Muncitoresc
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata apt. (mp)	51.00	125	100	200
Ajustare pentru suprafata		0.41	0.51	0.26
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-59.20%	-49.00%	-74.50%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-25,574	-15,288	-32,780
Nivel	P	P	P	P
Ajustare pentru nivel (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0



proprietate rezidentiala

Vechime cladire	inainte de 1980	inainte de 1980	inainte de 1980	inainte de 1980
Ajustare vechime cladire (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	fara	sobe teracota	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
Finisaje si facilitati	normal	inf.	inf.	inf.
Ajustare finisaje si facilitati (%)		20.00%	20.00%	20.00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	0
Balcoane, terase	fara	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari		camera, buc., Baie, hol', izolare interioara	dormitor sufragerie, bucatarie, baie, hol	2 camere, baie
Alte ajustari (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	0
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):</i>		-25574	-15288	-32780
Pret ajustat (Eur)		17,626	15,912	11,220
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)		17,626	15,912	11,220
Componente reconditionari	Usa intrare, faianta buc.	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		17,626	15,912	11,220
<i>Ajustare neta</i>		-25,574	-15,288	-32,780
<i>Ajustare neta %</i>		-47.36%	-39.20%	-59.60%
<i>Ajustare bruta</i>		25,574	15,288	32,780
<i>Ajustare bruta %</i>		47.36%	39.20%	59.60%
<i>Numar ajustari</i>				
VALOARE PROPUSA (Eur)	15,912 €			
rotunjit	16,000 €			
<i>Curs BNR Eur/Lei la 23.10.2024</i>	4.9741			
VALOARE PROPUSA (Lei)	79,586 lei			
			314	eur/mp



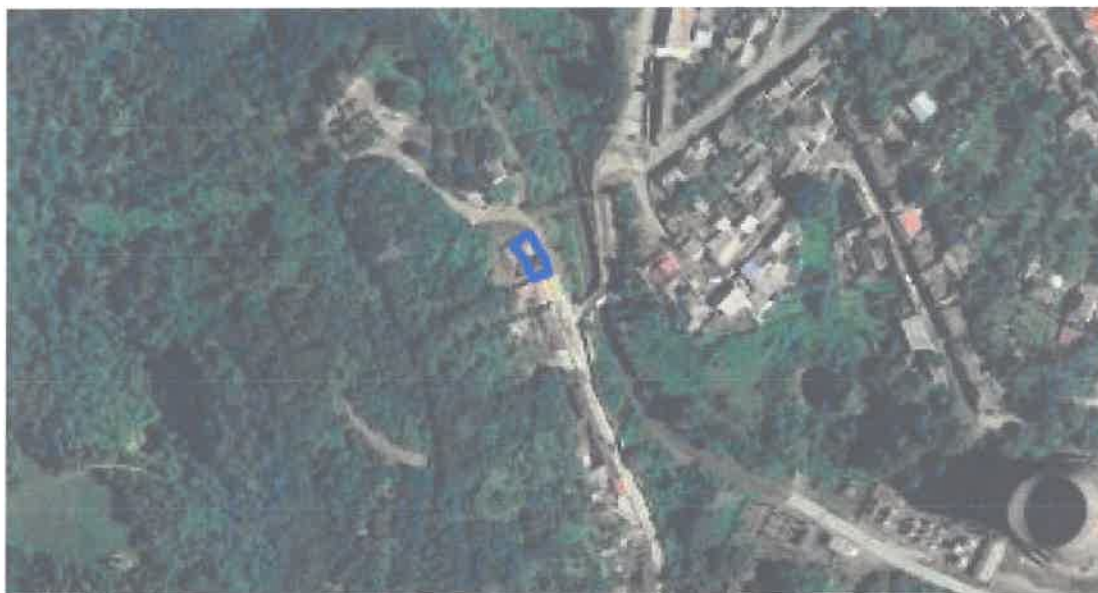
ANEXA 2 Metoda veniturilor

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		51.00
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		1.50
Chiria lunara (EUR/luna)		77
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		918
Total VBP (eur/an)		918
Grad de ocupare - 12 luni pe an		90.00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		826
Total VBE (EUR/an)		826
Cheltuieli exploatare	4%	33
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		793
Total VNE (EUR/an)		793
Rata de capitalizare		4.50%
Valoare randament (EUR)		17,626 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		17,600 €
		87,544 lei
Valoare randament (LEI)		
Curs BNR Eur/Lei la 23.10.2024		4.9741

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	200	250	220
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,400	3,000	2,640
Grad de neocupare (5% din VBP)	480	600	528
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,920	2,400	2,112
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	77	96	84
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,843	2,304	2,028
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	54,000	39,000	55,000
Rata de capitalizare (%)	3.41	5.91	3.69
Rata de capitalizare medie (%)	4.34		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	4.50		



AMPLASAMENT



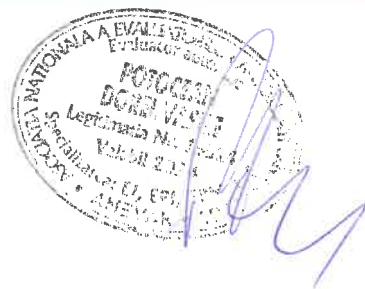
ANEXA 4 FOTO





ANEXA 5 COMPARABILE

Lista comparabile								
Nr crt	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	Muncitoresc	125	54,000 €	P	inainte de 1980	10/23/2024	Vand apartament la casa, camere si baie, Muncitoresc
2	apt.	Valea Domanului	100	39,000 €	P	inainte de 1980	10/23/2024	Vand apartament la casa, camere si baie, Valea Doman
3	apt.	Muncitoresc	200	55,000 €	P	inainte de 1980	10/23/2024	Vand apartament la casa doua camere si baie, Muncitoresc
4	apt.	Muncitoresc		100.00	eur luna	similar	10/23/2024	
5	apt.	Valea Domanului		250.00	eur luna	similar	10/23/2024	
6	apt.	Muncitoresc		150.00	eur luna	similar	10/23/2024	



ACTIV IMOB - CASA te bucuri >

[Înapoi la listă](#)



Resita Casa la Pret de Apartament

39 000 € 390 €/m²

Resita, Caras-Severin

Rata lunară de la 871 RON >

Case de vânzare

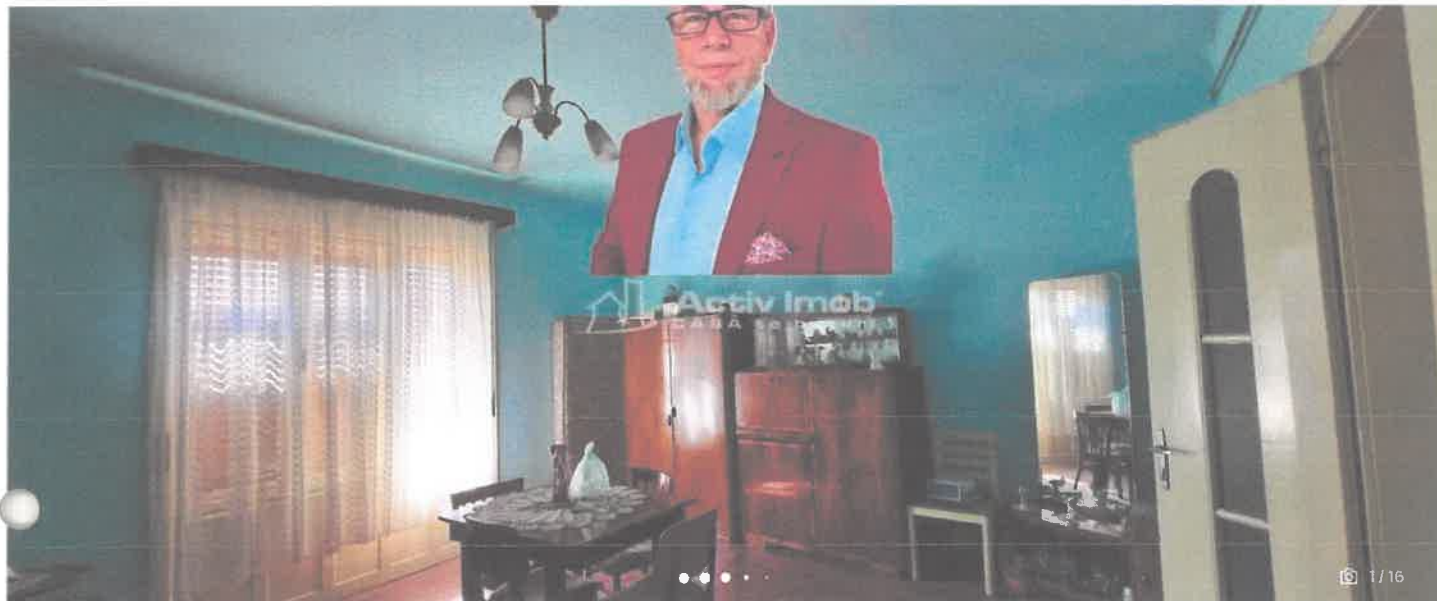
100m² 4 camere

Tip clădire:	singur in curte
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	centrală pe gaz
Informații suplimentare:	mansardă

Detaliile clădirii

Parcelă și împrejurimi

Descriere



Resita Casa 5 Camere Zona Muncitoresc

54 000 € 432 €/m²

Rata lunară de la 1.206 RON >

📍 Resita, Caras-Severin

Case de vânzare🏠 125m²

🏠 5 camere

Tip clădire:

singur in curte

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Chirie:

fără informații

Tip încălzire:

☑ sobă

☑ centrală pe gaz

Informații suplimentare:

fără informații

Detaliile clădirii**Parcelă și împrejurimi**



Resita Casa 10 Camere Zona Muncitoresc

55 000 € 275 €/m²

Rata lunară de la 1.228 RON >

📍 Resita, Caras-Severin

Case de vânzare

🏠 200m² 🛏 10 camere

Tip clădire:

Stare:

Tip proprietate:

Liber de la:

Tip vânzător:

Chirie:

Tip încălzire:

Informații suplimentare:

Detaliile clădirii**Parcelă și împrejurimi**

singur in curte

gata de utilizare

locuință utilizată

fără informații

agenție

fără informații

centrală pe gaz

mansardă

PRESEDINTE DE SEDINTA
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE

[Signature]



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

Descriere