



**HOTĂRÂREA NR. 523
DIN 07.11.2024**

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița,
Aleea Ineu, nr. 2, bl. 2, sc. B, et. 3, ap. 7, Statul Român prin Municipiul Reșița proprietate
privată , către numitul Nagy Alexandru-Sorin, acesta având calitatea de chiriaș**

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 07.11.2024;
Văzând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 90150/18.10.2024 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr.90147/ 18.10.2024, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Ținând cont de cererea nr. 65339/26.07.2024, prin care domnul Nagy Alexandru-Sorin , cu domiciliul în Municipiul Reșița, Aleea Ineu, nr. 2, sc. B, ap. 7 , solicită cumpărarea locuinței situate în Municipiul Reșița, Aleea Ineu, nr. 2, bl.2, sc. B, et. 3, ap. 7 ,pe care o deține cu titlu de chiriaș;

Văzând Raportul de evaluare nr.175/20.09.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 39924-C1-U1 Reșița, nr. topografic/cadastral G.100/m/1/16/Et.III/7;

Văzând primul contract de închiriere nr.16966/19.10.2010 , precum și ultimul act adițional la contractul de închiriere, nr. 44230/01.06.2024, încheiat cu Municipiul Reșița ;

Conform H.C.L nr.673/21.12.2023 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat poziția 248 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;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Consiliul Local al Municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 175/20.09.2024, 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 Nagy Alexandru-Sorin, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, Aleea Ineu, nr. 2, bl.2, sc. B, et. 3, ap. 7, jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. individuală nr. 39924-C1-U1 Reșița, nr. topografic/cadastral G.100/m/1/16/Et.III/7, la prețul de **51.575 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 20 ani, cu avans minim 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 22,66 mp. din suprafața totală de 212 mp. teren înscris în C.F 39924 Reșița, număr cadastral/topografic G.100/m/1/16, situat în Municipiul Reșița, Aleea Ineu, nr. 2, Jud. Caraș-Severin.

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 Nagy Alexandru-Sorin.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL**

INTRARE NR.

82038

Ziua

25

Luna

09

Anul

2024

ANEXĂ la HCL Nr. 523/07.11.2024

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR
IMOBILIARE TIP :REZIDENTIAL(APARTAMENT 4 CAMERE)
VALOAREA DE PIATA**

Nr. Raport evaluare	175/20.09.2024	solicitare	79720/18.09.2024
---------------------	----------------	------------	------------------

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 Solicitare de cumparare : NAGY ALEXANDRU SORIN		
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 4 camere, situat la etajul 3, în bloc cu P+4 nivele, fara spații comerciale la parter Data constructiei - 1980		
Proprietar	STATUL ROMAN; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1		
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Al. Ineu, nr.2, Bl.2, Et.3, Ap.7, CP 320216		

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	51.575 EURO ECHIVALENT 256684 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	20.09.2024
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9769 LEI 20.09.2024
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 20.09.2024
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 39924-C1-U1 Resita : Proprietar : STATUL ROMAN ; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Apartament 7 compus din : 4 camere, bucatarie, camara, baie, debara, hol, WC, Sc= 96,84 mp., din folosinta comuna revine cota de 22,66 mp.
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 – 4 benzi
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- Nu ▪ 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 redusă
AMBIENT	- Liniștit - Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință mediană cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	1980
DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc locuite P+4 ETAJE - Regim de înălțime – P+4 - Anul construirii – 1980 - Suprafața Sc = 96,84 mp, - Cartea construcției – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundații din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; planșee din beton armat ; închideri și compartimentări din beton; izolație termică. 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 generală a blocului este corespunzătoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 96,84 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tâmplărie: ușa metal la intrare, ușa metal la intrare bloc.
FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune, - Pardoselii: parchet și gresie - În grupul sanitar gresie, pereții finisați cu faianță - Tâmplărie - interioară uși lemn - exterioară ușa de la intrare metal, - Starea actuală : bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare bună; - Curenți slabi (cablu TV, interfon)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Centrală 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	Piața locuitorilor 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: 400 Euro/ mp - Maxim: 1200 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 2 euro/mp / lună - Maxim: 6 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 si 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, 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 DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	51.575 EURO ECHIVALENT 246854LEI
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	49.600 EURO ECHIVALENT 246854LEI
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:

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



raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului 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 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.Publi24.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.



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	51.575 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 246854 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ 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 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)	?	70,000 €	72,000 €	72,000 €
Numar camere apartament:	4	4	4	4
Suprafata construita (mp) apartament:	96.84	90.00	100.00	100.00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		778 €	720 €	720 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20.00%	-20.00%	-20.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-14,000	-14,400	-14,400
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		56,000	57,600	57,600
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)		56,000	57,600	57,600
Conditii de piata	20/09/2024	20/09/2024	20/09/2024	20/09/2024
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		56,000	57,600	57,600
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Micro IV	Micro IV	Micro IV	Micro IV
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	96.84	90	100	100
Ajustare pentru suprafata		1.08	0.97	0.97
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		0	0	0
Nivel	3/P+4E	3/P+4E	3/P+4E	3/P+4E
Ajustare pentru nivel (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1980	1980	1980	1980
Ajustare vechime cladire (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem Incalzire, etc.)	CT	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%



Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

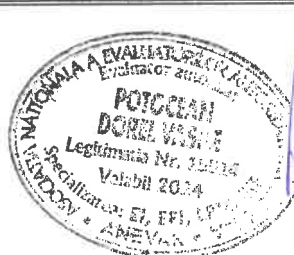
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
Finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii,
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	0
Balcoane, terase	Nu	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	degradari la preluare 2010	finisat	finisat	finisat
Alte ajustari (%)	finisaj degradat 10%	0.00%	0.00%	0.00%
	finisaj conf.catalog 918,1/mp.			
Alte ajustari (Eur)	96,84*918,1*0,1/4,9769	-4425	-4425	-4425
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):</i>		-4425	-4425	-4425
Pret ajustat (Eur)		51,575	53,175	53,175
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)		51,575	53,175	53,175
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	mobilat si utilat	nemobilat
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		51,575	53,175	53,175
<i>Ajustare neta</i>		-4,425	-4,425	-4,425
<i>Ajustare neta %</i>		-6.32%	-6.15%	-6.15%
<i>Ajustare bruta</i>		4,425	4,425	4,425
<i>Ajustare bruta %</i>		6.32%	6.15%	6.15%
<i>Numar ajustari</i>				
VALOARE PROPUSA (Eur)	51,575 €			
rotunjit	51,575 €			
<i>Curs BNR Eur/Lei la 20.09.2024</i>	4.9769			
VALOARE PROPUSA (Lei)	256,684 lei			
			533	eur/mp construit



ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)	96.84	
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)	2.00	
Chiria lunara (EUR/luna)	194	
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	2,324	
Total VBP (eur/an)	2,324	
Grad de ocupare - 12 luni pe an	100.00%	
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	2,324	
Total VBE (EUR/an)	2,324	
	2	4%
Costuri reamenajare (reparatii)		93
Venit net efectiv (EUR/an)	2,231	
Total VNE (EUR/an)	2,231	
Rata de capitalizare	4.50%	
Valoare randament (EUR)	49,582 €	
Valoare randament (EUR), rotunjit	49,600 €	
Valoare randament (LEI)	246,854	
Curs BNR Eur/Lei la 20.09.2024		4.9769

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	200	250	200
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,400	3,000	2,400
Grad de neocupare (5% din VBP)	480	600	480
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,920	2,400	1,920
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	77	96	77
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,843	2,304	1,843
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	70,000	72,000	72,000
Rata de capitalizare (%)	2.63	3.20	2.56
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

Lista comparabile								
Nr cr +	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	Micro IV	90	70,000 €	3/P+4 E	1980	20/09/2024	Vand apartament cu patru camere decomandat,et.3,este situat intr-o zona foarte buna cu scoli si gradinite ,zona Micro 4
2	apt.	Micro IV	100	72,000 €	3/P+4 E	1980	20/09/2024	Vand apartament cu patru camere decomandat,et.3,este situat intr-o zona foarte buna cu scoli si gradinite ,zona Micro 4
3	apt.	Micro IV	100	72,000 €	3/P+4 E	1980	20/09/2024	Vand apartament cu patru camere decomandat,et.3,este situat intr-o zona foarte buna cu scoli si gradinite ,zona Micro 4
4	apt.	Govandari		200.00	eur luna	similar	20/09/2024	
5	apt.	Govandari		250.00	eur luna	similar	20/09/2024	
6	apt.	Govandari		200.00	eur luna	similar	20/09/2024	

PRESEDINTE DE SEDINTA
MATICHESCU Bogdan Nicolae



CONTRASEHNAREA
SECRETAR GENERAL,
LUCIAN CAMER