



**HOTĂRÂREA NR. 500
DIN 21.10.2024**

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița, Localitatea Doman ,
nr. 210, ap. 1, Statul Român prin Municipiul Reșița proprietate privată, către numita Trif Carmen-
Maria și soțul Trif Ciprian, aceștia având calitatea de chiriași**

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data de 21. 10 .2024;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr.89948/17.10.2024 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, nr.89944/ 17.10.2024, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 90625/21.10.2024;

Ținând cont de cererea nr. 46576/23.05.2024, prin care doamna Trif Carmen-Maria și sotul Trif Ciprian , cu domiciliul în localitatea Doman , nr. 210, solicită cumpărarea apartamentului la casă, situat în Municipiul Reșița, localitatea Doman , nr. 210 , ap. 1, pe care îl dețin cu titlu de chiriași;

Văzând Raportul de evaluare nr. 87/28.05.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel-Vasile;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 46931-C1-U1 Reșița, nr. topografic/cadastral 46931-C1-U1 și C.F nr. 46931 Reșița;

Văzând primul contract de închiriere nr. 11055 din 07.09.2010 ,în baza căruia s-a încheiat ultimul act adițional nr. 49777 din 01.06.2024;

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 alin. 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. 87/28.05.2024, 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 doamna Trif Carmen-Maria și soțul Trif Ciprian , a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, Localitatea Doman , nr. 210, ap. 1, jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. individuală C.F. nr. 46931-C1-U1 Reșița, nr. topografic/cadastral 46931-C1-U1, la prețul de **15.000 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 10 ani , cu un avans de 30% din valoarea contractului , 1 % comision și o dobândă de referință a Băncii Naționale Române, conform Legii nr. 85/1992.

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 50,92 mp. din suprafața totală de 900 mp. teren înscris în C.F 46931 Reșița, număr cadastral/topografic 46931, iar din părțile de folosință comună îi revine cota de 225,27 mp, teren curte.

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;
- Numiților Trif Carmen-Maria, Trif Ciprian.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
CHIOSA MĂDĂLINA MIRUNA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

proprietate rezidentiala

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

INTRARE NR. 49100

Ziua 30 Luna 05 Anul 2024

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



Nr. Raport evaluare	87/28,05,2024	Solicitare	47558/27.05.2024
---------------------	---------------	------------	------------------

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: Trif Carmen Maria
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ		Proprietate imobiliara conform CF 46931 Doman 210 compusa din: C AD 46931-C1-U1- Apartament la casa-2 camere Sc=50,92 mp., regim de inaltime P, fundatie de piatra si zidarie din caramida, suprafata desfasurata de 50,92 mp. Data constructiei -
	Proprietar	STATUL ROMAN, intabulare, drept de administrare Intreprinderea Judeteana de Gospodarire Comunala si Locativa Caras Severin
	Adresa proprietății	- Orașul: Resiat judetul Caras-Severin - Doman Cartier, nr 210, CP 320071



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI	15.000 EURO ECHIVALENT 74.659 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare-cumparare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	28.05.2024
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9759 LEI 28.05.2024
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing. Potocean Dorel la data de 28.05.2024
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Descrierea proprietatii, conform CF 46931-C1-U1 Resita- 2 camere; Proprietar: STATUL ROMAN , intabulare, drept de administrare Intreprinderea Județeană de Gospodărire Comunala și Locativa Caras Severin
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA FISCALA	Suprafața înregistrată în documentația fiscală: Apartament la casa, regim de înălțime P, în suprafața construită de 50,92 mp fără teren , parti comuna: Podul casei
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generală a imobilului este corespunzătoare ▪ Aspect îngrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Îngrijit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : zona D
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: -str. Slamina ▪ Calitatea rețelelor de transport: pietruit
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidențial de , case și vile În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun la o distanță medie ▪ Unități comerciale la o oarecare distanță.
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>nu</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 referinta periferica cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient in apropierea padurii.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	▪ Inainte de 1960
DATE GENERALE	▪ Tipul constructiei – apartament lacasa unifamiliara ▪ Regim de inaltime – P ▪ Anul construirii – Inainte de 1960 - Suprafata Ad = 50,92 mp. - Teren = 1548 mp ▪ Cartea constructiei – 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 b) Acoperiș: sarpanta lemn si invelitoare tigla c) Aspect exterior: ingrijit, d) Aspect interior: ingrijit e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este corespunzatoare Aspect bun, utilități complete etc.
11. DESCRIEREA IMOBILULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Suprafata Ad = 50,92 mp. Fara teren
GRADUL DE CONFORT TÂMLĂRIE	▪ Tamplarie: usi lemn si ferestre lemn cu geam dublu,
FINISAJE	▪ Finisaje exterioare : pereti tencuiti si driscuiti, ▪ Pardoselii: parchet si podele laminate ▪ Tamplarie - interioara usi lemn, exterioara usa de la intrare metal, ferestre PVC cu termopan - Starea actuala : ingrijit
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale; ▪ Curenți slabi - fara
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Instalații intretinute; ▪ Sobe lemn.
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



proprietate rezidentiala

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	15.000 EURO ECHIVALENT 74.659 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	15100 EUR Echivalent 75.136 Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA 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 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 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 reglementarilor 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. Afirmările 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	15.000 EURO ECHIVALENT 74.639 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

POTOCEAN DORELVASILE



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

LOCALIZARE



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)	?	20.000 €	31.000 €	20.000 €
Numar camere apartament:	2	1	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	50,92	42,00	68,00	38,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		476 €	456 €	526 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-4.000	-6.200	-4.000
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		16.000	24.800	16.000
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)		16.000	24.800	16.000
Conditii de piata	28.05.2024	16.06.2023	16.06.2023	16.06.2023
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		16.000	24.800	16.000
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Doman-Slamina	Muncitoresc	Gradina Zoologica	Muncitoresc
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Ajustare (Eur)		-3200	-4960	-3200
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	50,92	42	68	38
Ajustare pentru suprafata		1,21	0,75	1,34
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		21,24%	-25,12%	34,00%



proprietate rezidentiala

Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		3.398	-6.229	5.440
Nivel	P	P	P	P
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	inainte de 1960	1955	1958	1960
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	sobe lemne	CT+ teracota gaz	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		-6,25%	-4,03%	-6,25%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-1000	-1000	-1000
Finisaje si facilitati	normal	normal	normal	normal
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
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	2 camere, baie, camera	camera, buc., Baie, hol', izolatie interioara	dormitor sufragerie, bucatarie, baie, hol	2 camere, baie
Alte ajustari (%)		0,00%	10,00%	0,00%
Alte ajustari (Eur)		-1000	2480	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-1802	-9709	1240
Pret ajustat (Eur)		14.198	15.091	17.240
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)		14.198	15.091	17.240
Componente non-imobiliare	fara teren	fara teren	50mp	200mp.
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	-11,60%
Ajustare (Eur)		0	0	-2000
Pret ajustat (Eur)		14.198	15.091	15.240
Ajustare neta		-1.802	-9.709	-760
Ajustare neta %		-9,01%	-31,32%	-3,80%
Ajustare bruta		8.598	14.669	11.640
Ajustare bruta %		42,99%	47,32%	58,20%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	15.091 €			
rotunjit	15.000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 16.06.2022	4,9759			
VALOARE PROPUSA (Lei)	74.639 lei			
			295	eur/mp



ANEXA 2 Metoda veniturilor

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)	50,92	
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)	2,00	
Chiria lunara (EUR/luna)	102	
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	1.222	
Total VBP (eur/an)	1.222	
Grad de ocupare - 12 luni pe an	90,00%	
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	1.100	
Total VBE (EUR/an)	1.100	
Cheltuieli exploatare	4%	44
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)	1.056	
Total VNE (EUR/an)	1.056	
Rata de capitalizare	7,00%	
Valoare randament (EUR)	15.084 €	
Valoare randament (EUR), rotunjit	15.100 €	
Valoare randament (LEI)	75.136 lei	
Curs BNR Eur/Lei la 16.06.2022	4,9759	

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):	20.000	31.000	20.000
Rata de capitalizare (%)	6,91	5,95	6,91
Rata de capitalizare medie (%)	6,59		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	7,00		



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	42	20.000 €	P	1955	16.06.2023	Vand apartament la casa, camere si baie, Muncitoresc
2	apt.	Gradina Zoologica	68	31.000 €	P	1958	16.06.2023	Vand ap. la casa, Gradina Zoologica , la sosea, 5 incaperi
3	apt.	Muncitoresc	38	20.000 €	P	1960	16.06.2023	Vand apartament la casa doua camere si baie, Muncitoresc
4	apt.	Muncitoresc		100,00	eur luna	similar	16.06.2023	
5	apt.	Gradina Zoologica		100,00	eur luna	similar	16.06.2023	
6	apt.	Muncitoresc		120,00	eur luna	similar	16.06.2023	

