



HOTĂRÂREA NR. 93

Din 27.02.2025

privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița, Str. Horea , bl. A5, sc. 1, et. 2, ap. 8, jud. Caraș-Severin, Statul Român, prin Municipiul Reșița, proprietate privată, către numita Selejan Monica și soțul Selejan Lucian-Emanuel, aceștia având calitatea de chiriași

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2025;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 10921/10.02.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr.10920/10.02.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 12582/13.02.2025;

Ținând cont de cererea nr. 94779/31.10.2024, prin care doamna Selejan Monica , cu domiciliul în Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, solicită cumpărarea locuinței situate în Municipiul Reșița, str. Horea, bl. A5, sc. 1, et. 2, ap. 8 , jud. Caraș-Severin ,pe care o deține cu titlu de chiriaș;

Văzând ultimul contract de închiriere nr. 50436 din 07.08.2020, încheiat cu Municipiul Reșița jud. Caraș-Severin,;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 30490-C1-U29 Reșița, nr. topografic/cadastral R207/4/Et II/VIII;

Văzând Raportul de evaluare nr.200/01.11.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Ținând cont de H.C.L nr.180/25.04.2024 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat poziția 243 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;

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;

Având în vedere Legea 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. 200/01.11.2024, 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 numita Selejan Monica și soțul Selejan Lucian-Emanuel, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, Str. Horea, bl. A5, sc. 1, et. 2, ap. 8, jud. Caraș-Severin, imobil identificat în C.F. individuală nr. 30490-C1-U29 Reșița, nr. topografic/cadastral R207/4/Et II/VIII la prețul de **47.900 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 15 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 12,00 mp. din suprafața totală de 490 mp. teren înscris în C.F 30490 Reșița, număr cadastral/topografic R207/4, situat în Municipiul Reșița, Str. Horea, bl. A5, 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;
- Numiților Selean Monica, Selean Lucian-Emanuel.

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
PEIA LUCIA ELENA CARMEN**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL**



INTRARE NR.

98046

Ziua

11

Luna

Anu

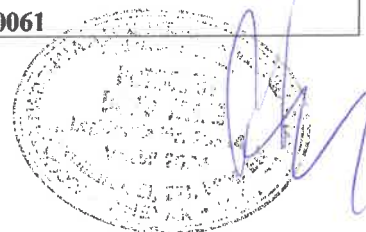
2024

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP :REZIDENTIAL(APARTAMENT 3 CAMERE) VALOAREA DE PIATA



Nr. Raport evaluare	200/01.11.2024	solicitare	95256/01.11.2024
---------------------	----------------	------------	------------------

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 Selejean Monica		
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 3 camere, situat la etajul II, în bloc cu P+8 nivele, spații comerciale la parter Data constructiei - 1989		
Proprietar	Statul Roman; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin CONSTRUIRE, cota actuala 1/1		
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. Horea, Nr.5, Sc.1, Et.II, Ap.8, CP 320061		

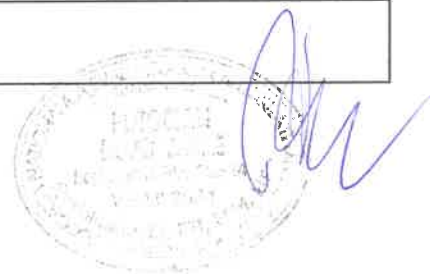


4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	47.900 EURO ECHIVALENT 238336 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	07.11.2024
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9757 LEI 07.11.2024
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 07.11.2024
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 30490-+-C1-U29 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin construire , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Apartament 8 compus din 3 camere, bucatarie, baie, hol, 2 debarale, wc serviciu, logie, balcon, Sc= 98,80 mp., din folosinta comuna revine cota de 12mp. teren
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 A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str.Horea ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfalt
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- ▪ 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 normal
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință mediana cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	1989
DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc locuite P+9 ETAJE - Regim de înălțime – P+9 - Anul construirii – 1989 - Suprafața Sc = 98,80 mp, - Cartea construcției – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina roșie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundații din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; planșee din beton armat ; închideri și compartimentări din BCA; izolație termică în curs de execuție. b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație c) Aspect exterior: fără degradări evidente ale finisajelor. d) Aspect interior: îngrijit 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 = 98,80 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: ușa metal la intrare, ușa PVC la intrare bloc.
FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune, - Pardoselii: parchet laminat și mozaic - În grupul sanitar gresie, pereții finisați cu faianță - Tamplarie - 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	Centrala gaz, corpuri de încălzit noi.



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 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: 200 Euro/ mp - Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 2 euro/mp / lună - Maxim: 6 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIATA PROPRIETĂȚII	- Piata 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	47.900 EURO ECHIVALENT 238336LEI
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	50.800 EURO ECHIVALENT 252766 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 dupa 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

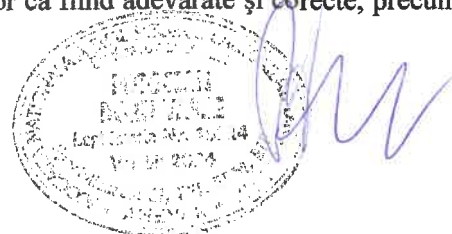
15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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.



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.

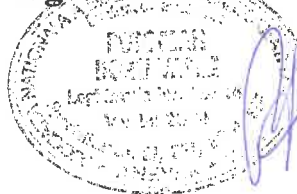
17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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	47.900 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 247900 LEI
COMPARATIILOR DIRECTE	
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing. Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

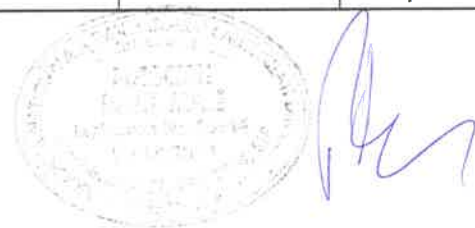
ANEXA nr. 1:	Determinarea valorii de piață, comparatia directa
ANEXA Nr. 2:	Grila de capitalizare
ANEXA Nr. 3:	Amplasament
ANEXA Nr. 4:	Fotografii
ANEXA Nr. 5:	Comparabile
ANEXA Nr. 6:	Extras de Carte Funciara
ANEXA Nr. 7:	Calculul deprecieri pentru sistemul de incalzire

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)	?	60,000 €	72,000 €	70,000 €
Numar camere apartament:	3	3	3	3
Suprafata construita (mp) apartament:	98	96.00	92.00	74.00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		625 €	783 €	946 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)	TVA+NEG.	-20.00%	-20.00%	-20.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-12,000	-14,400	-14,000
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		48,000	57,600	56,000
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)		48,000	57,600	56,000
Conditii de piata	11/7/2024	11/7/2024	11/7/2024	11/7/2024
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		48,000	57,600	56,000
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Str. Horea A5	Horea A4	Central	Central
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	98.00	96	92	74
Ajustare pentru suprafata		1.02	1.07	1.32
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		2.08%	6.52%	32.43%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		1,000	3,757	18,162
Nivel	2/P+9E	4/P+9E	4/P+4	1/P+4
Ajustare pentru nivel (%)		0.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1989	1987	similar	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0

Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT- montata de chiras	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		-6.46%	-5.38%	-5.54%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-3100	-3100	-3100
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)		2000	0	0
Balcoane, terase	logie + balcon	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Alte ajustari (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	0
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):</i>		-100	657	15062
Pret ajustat (Eur)		47,900	58,257	71,062
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)		47,900	58,257	71,062
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		47,900	58,257	71,062
<i>Ajustare neta</i>		-100	657	15,062
<i>Ajustare neta %</i>		-0.17%	0.91%	21.52%
<i>Ajustare bruta</i>		6,100	6,857	21,262
<i>Ajustare bruta %</i>		10.17%	9.52%	30.37%
<i>Numar ajustari</i>				
VALOARE PROPUSA (Eur)	47,900 €			
rotunjit	47,900 €			
<i>Curs BNR Eur/Lei la 07.11.2024</i>	<i>4.9757</i>			
VALOARE PROPUSA (Lei)	238,336 lei			
			489	eur/mp

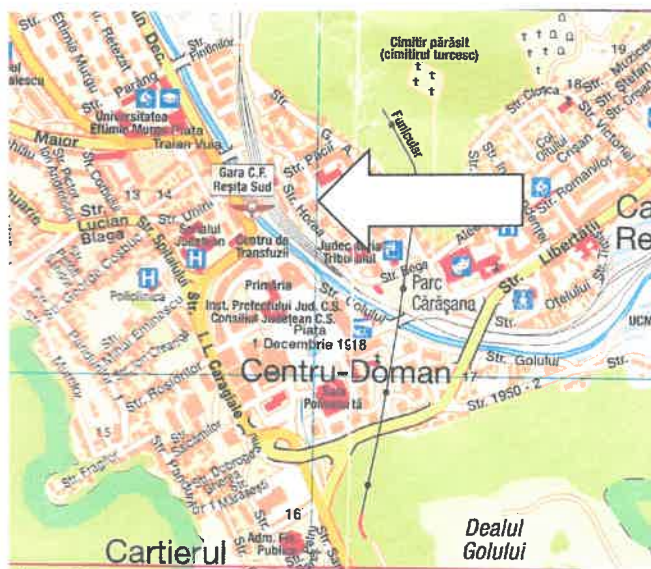


ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		98.00
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		2.50
Chiria lunara (EUR/luna)		245
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2,940
Total VBP (eur/an)		2,940
Grad de ocupare - 12 luni pe an		90.00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2,646
Total VBE (EUR/an)		2,646
Cheltuieli exploatare	4%	106
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		2,540
Total VNE (EUR/an)		2,540
Rata de capitalizare		5.00%
Valoare randament (EUR)		50,803 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		50,800 €
		252,766
Valoare randament (LEI)		lei
Curs BNR Eur/Lei la 07.11.2024		4.9757

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	300	320	300
Venit Brut Potential (EUR/an)	3,600	3,840	3,600
Grad de neocupare (5% din VBP)	720	768	720
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2,880	3,072	2,880
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	115	123	115
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	2,765	2,949	2,765
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	60,000	72,000	70,000
Rata de capitalizare (%)	4.61	4.10	3.95
Rata de capitalizare medie (%)	4.22		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	5.00		

ANEXA 3 : Amplasament



ANEXA 4 Fotografii





Lista comparabile								
Nr cr t	Ti p	Localiz are	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	Horea A4	96	60,000 €	4/P+9 E	1987	11/7/2024	Vand apartament cu trei camere decomandat,etaj intermediar,finisat, centrala, Centru
2	apt.	Piata Sud	92	72,000 €	4/P+4	similar	11/7/2024	Apartament la etajul 6 semidecomandat, renovat și îmbunătățit, Finisajele moderne, termopane cu tâmplărie din pvc, ușă metalică la intrare. Apartamentul este dotat cu: centrală termică proprie.
3	apt.	Piata Sud	74	70,000 €	1/P+4	similar	11/7/2024	Vand apartament cu 2 camere situat in apropiere de centru. Apartamentul este situat la etajul 8. Disponem si de loc de parcare.
4	apt.	Piata Sud		300.00	eur luna	similar	11/7/2024	
5	apt.	Piata Sud		300.00	eur luna	similar	11/7/2024	
6	apt.	Piata Sud		300.00	eur luna	similar	11/7/2024	

🏠 > Vânzare > Apartamente > Județul Caraș Severin > Reșița > Central > 3 cam > Apa



Apartament 3 camere de comandat, et.4, ID 889

60.000 €

Central, Județul Caraș Severin

Rate de la 1.361 RON/lună [simulează credit](#)

3 cam

96 mp

Etaj 4

Decomandat

Bloc de apartamente



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază



Raportează anunț

Descriere

Apartament 3 camere de comandat, et.4, ID 889

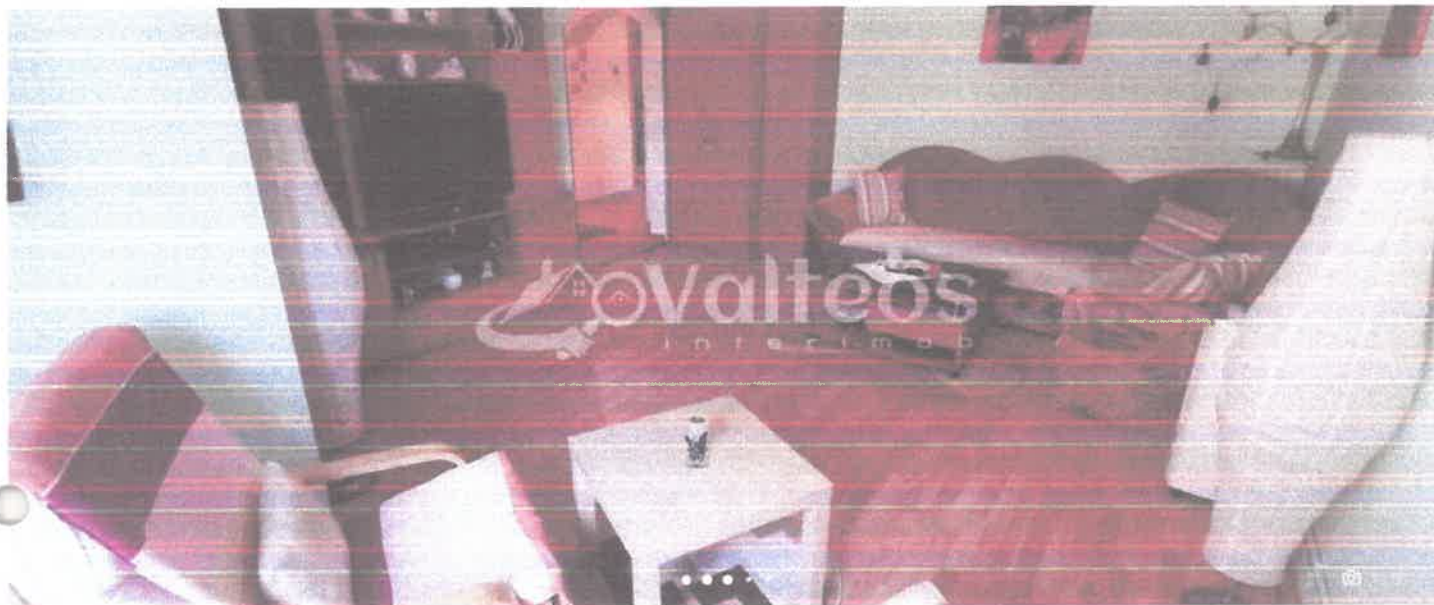
Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispoziție o oferta de Vanzare

Apartament 3 camere de comandat

Situat la 5 minute de centrul civic

Suprafata de 96 mp construiti - 78 mp utili

Compus din 2 dormitoare, living, baie cu aerisire naturala (geam),
posibilitate creare a 2-a baie și bucătărie cu un balcon în suprafață de 8
mp



Reșița, apartament 3 camere, 92 mp., decomandat, zona Piața Sud

72 000 € 783 €/m²

Rata lunară de la 1.608 RON >

📍 Resița, Caras-Severin

Apartment de vânzare

🏠 92m² 🛏 3 camere

Încălzire:**Etaj:****Chirie:****Stare:****Tip proprietate:****Forma de proprietate:****Liber de la:****Tip vânzător:****Informații suplimentare:**

centrală pe gaz

3/4

fără informații

gata de utilizare

locuință utilizată

drept de proprietate

fără informații

agenție

☑ balcon

☑ debara

Clădire și materiale**Facilități**

🏠 > Vânzare > Apartamente > Județul Caraș Severin > Reșița > Centrul Civic > 3 cam >



Ap. 3 camere, Centru (Piata Sud)

70.000 €

945 € / mp

Centrul Civic, Județul Caraș Severin

Rate de la 1.587 RON/lună [simulează credit](#)

3 cam 74 mp P+4E Etaj 1 / 4 Confort 1 Decomandat Bloc de



Whatsapp



facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț

Descriere

Ap. 3 camere, Centru (Piata Sud)

Jervil Imobiliare va recomanda spre vanzare, un apartament cu 3 camere, zona Centrul Civic (Piata Sud) , confort 1, decomandat, etaj 1 din 4, cu 2 grupuri sanitare si 1 balcon. Dotat cu centrala termica, instalatie cupru, termopane, parchet. Se vinde mobilat si utilat. Bloc anvelopat, scara zugravita recent. . Imobilul este situat in apropiere de piata, statie RATB, parc, scoli, gradinita. Pentru orice alte detalii, nu ezitati sa ma contactati. ID intern: 3974.

