



HOTĂRÂREA NR. 475

DIN 09.10.2024

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița,
Strada Vladeasa, bl. 4, et. P, ap. 2, proprietate privată a Municipiului Reșița, către numita
Iana Maria-Mihaela-Iuliana, aceasta având calitatea de chiriaș**

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data de 09.10.2024;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 85730/07.10.2024 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr.85729/07.10.2024, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr.86061/07.10.2024;

Ținând cont de cererea nr. 76242/09.09.2024, prin care doamna Iana Maria-Mihaela-Iuliana, cu domiciliul în Municipiul Reșița, Alea Vladeasa, bl. 4, sc. 1, ap. 2, solicită cumpărarea locuinței situate în Municipiul Reșița, str. Vladeasa, bl. 4, et. P, ap. 2, pe care o deține cu titlu de chiriaș;

Văzând Raportul de evaluare nr.176/20.09.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 31670-C1-U4 Reșița, nr. topografic/cadastral G100/n/5/P/II;

Văzând H.C.L nr. 251 din 30.05.2023 în baza căreia a fost schimbată destinația unor imobile care au aparținut rețelei școlare, din domeniul public în domeniul privat, respectiv în locuințe convenabile și s-a încheiat ultimul contract de închiriere nr.66322/27.09.2023;

Conform H.C.L nr.673/21.12.2023 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat poziția 618 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. 176/20.09.2024, 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 numita Iana Maria-Mihaela-Iuliana, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, str. Vladeasa, bl. 4, et. P, ap. 2, jud. Caraș-Severin, imobilul



identificat în C.F. individuală nr. 31670-C1-U4 Reșița, nr. topografic/cadastral G100/n/5/P/II la preț de **38.000euro**, conform raportului de evaluare prevăzut la art. 1.

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

(3) Prețul locuinței se va achita în rate, pe o perioadă de 10 ani, cu avans de 30% din valoarea contractului, 1,5 % comision și o dobândă de 4% , conform Decretului-Lege nr. 61/1990 și Legii nr. 85/1992.

Art.3.

(1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale (soț, soție) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

(2) În cazul nedepunerii acestor documente, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

Art.4. Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în urma punerii în aplicare a prezentei hotărâri;

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art.6. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință pe durata existenței construcției, cota de teren în suprafață de 18,44 mp. din suprafața totală de 206 mp. teren înscris în C.F 31670 Reșița, număr cadastral/topografic G100/n/5, situat în Municipiul Reșița, Str. Vladeasa bl. 4.

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;
- Numitei Iana Maria-Mihaela-Iuliana.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
HURUIALĂ TOM LUCIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

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

INTRARE NR. 82041
 Ziua 25 Luna 09 Anul 2024

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



Nr. Raport evaluare	176/20.09.2024	solicitare	76734/18.09.2024
---------------------	----------------	------------	------------------

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	Adresa	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita - Orașul: Resita jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1 A.
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita Solicitare de cumparare : Iana Maria Mihaela Iuliana
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ		Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 3 camere, situat la eparter, în bloc cu P+4 nivele, fara spații comerciale la parter Data constructiei - 1982
	Proprietar	MUNICIPIUL RESITA- Domeniul Privat; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin LEGE, cota actuala 1/1
	Adresa proprietății	- Orașul: Resita judetul Caras-Severin - Str.Vladeasa, Bl.4, Et.Parter, Ap.2, CP 320227



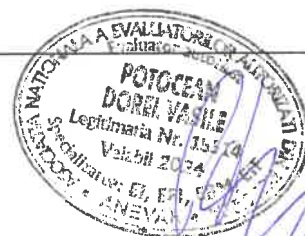
4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATILOR DIRECTE	38.000 EURO ECHIVALENT 189122 LEI
VALOAREA NU CONTINE 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	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 20.09.2024
	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 31670-C1-U4 Resita : Proprietar : Municipiul Resita-Domeniul Privat, drept de proprietate, dobandit prin Lege , cota actuala 1/1
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Apartament 1 compus din : 3 camere, bucatarie, camera, baie, debara, hol, Sc= 76,16 mp., din folosinta comuna revine cota de 18,44 mp. teren
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect îngrijit, utilități complete etc.
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Îngrijit</u>
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona B
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Bd. Republici ▪ Calitatea rețelilor 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 ▪ Institutii 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	- Linistit - Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta mediana cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	1982
DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc locuite P+4 ETAJE - Regim de înălțime – P+4 - Anul construirii – 1982 - Suprafata Sc = 76,16 mp, - Cartea construcției -- nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din beton; izolatie termica partiala. 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 = 76,16 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: usa metal la intrare, usa metal la intrare bloc.
FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune, - Pardoselii: parchet si gresie - În grupul sanitar gresie, peretii finisati cu faianta - Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare metal, - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare bună; - Curenți slabi (cablu TV, interfon)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Centrala gaz



INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orașului ▪ Instalații bune.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ 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 PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 400 Euro/ mp ▪ Maxim: 1000 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 2 euro/mp / lună ▪ Maxim: 6 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- 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 referinta ai evaluarii (IVS 101); ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102); ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230); Aplicatii ale evaluarii ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	▪ Legislatia nationala in vigoare la data evaluarii
Alte reglementari	▪ Publicatii de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	38.000 EURO ECHIVALENT 189122LEI
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	39.000 EURO ECHIVALENT 194099LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

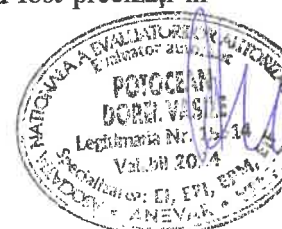
▪ VALOREA DE PIAȚĂ

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 verificador, 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 verificador (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 facut 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 proprietatii, 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 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. DECLARATIE 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	38.000 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 189122 LEI
COMPARATILOR 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 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)	?	42,900 €	47,900 €	45,000 €
Numar camere apartament:	3	3	3	3
Suprafata construita (mp) apartament:	76.16	65.00	74.00	75.00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		660 €	647 €	600 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20.00%	-20.00%	-20.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-8,580	-9,580	-9,000
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		34,320	38,320	36,000
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditiile de finantare / conditiile 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)		34,320	38,320	36,000
Conditii de piata	20/09/2024	8/31/2023	8/31/2023	8/31/2023
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		1716	1916	1800
Pret ajustat (Eur)		36,036	40,236	37,800
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Micro IV	Moroasa	Lunca	Micro I
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	-5.00%	-5.00%
Ajustare (Eur)		0	-2012	-1890
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	76.16	65	74	75
Ajustare pentru suprafata		1.17	1.03	1.02
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		0	0	0
Nivel	P/P+4E	P/P+4E	3/P+4E	etaj 5/P+8E
Ajustare pentru nivel (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1982	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%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0		0



Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

ANEXA 2

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI			
Suprafata utila (mp)		76.16	
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		2.00	
Chiria lunara (EUR/luna)		152	
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		1,828	
Total VBP (eur/an)		1,828	
Grad de ocupare - 12 luni pe an		100.00%	
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		1,828	
Total VBE (EUR/an)		1,828	
	2	4%	73
Costuri reamenajare (reparatii)			
Venit net efectiv (EUR/an)		1,755	
Total VNE (EUR/an)		1,755	
Rata de capitalizare		4.50%	
Valoare randament (EUR)		38,994 €	
Valoare randament (EUR), rotunjit		39,000 €	
Valoare randament (LEI)		194,099	
Curs BNR Eur/Lei la 02.11.2023		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):	42,900	47,900	45,000
Rata de capitalizare (%)	4.30	4.81	4.10
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 +	Ti p	Locali zare	Sc	Pret oferta	Eta j	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	Micro 1	65	53.000 €	P/P+ 4E	1977	02.11.2023	Vand apartament cu trei camere decomandat, parter, este situat intr-o zona foarte buna cu scoli si gradinite.
2	apt.	Lunca	72	62.000 €	P/P+ 4E	1985	02.11.2023	Vand apartament cu doua trei semidecomandat, etaj parter, este situat intr-o zona foarte buna cu scoli si gradinite, aproape de piata, Lidl si Kaufland, zona Lunca
3	apt.	Lunca	71	62.000 €	P/P+ 4E	1983	02.11.2023	Vand apartament cu trei camere decomandat, parter, este situat intr-o zona foarte buna cu scoli si gradinite, aproape de piata, zona micro 1
4	apt.	Govan dari		300,00	eur luna	simila r	02.11.2023	
5	apt.	Govan dari		250,00	eur luna	simila r	02.11.2023	
6	apt.	Govan dari		300,00	eur luna	simila r	02.11.2023	

Vand 3 camere Govandari Micro 1
53 000 EUR 815€/m²

Caras-Severin, Romania • Vizi pe harta



Urmare, Parchet

Pereti

Faiana, Vopsea lavabila

Bucatarie

Mobilata, Utilitate

Confortizare

Apometre, Contor gaz

Mobilat

Complet

Descriere

Agenția Imobiliară Alfa House din Reșița vă pune la dispoziție spre cumpărare un apartament confort 2 compus din 3 camere, baie, bucatărie, balcon, hol. Apartamentul este situat în Govandari, Micro 1. Suprafață 65 mp.
- Uși metalice
- Centrală termică instalată pe cupru
- Găsimuri termopan
- Uid intercom schimbale
- Prodele laminare
- Mobilat și utilitat
- Gresie si faiana
- Baie provazuta cu geam
- Zonă foarte bună
Apartamentul poate fi achiziționat atât cash cât și prin credit bancar, acesta fiind liber de sarcini. Vă punem la dispoziție extras CF, certificat energic și intrarea documentației necesare în vederea obținerii unui credit bancar. Pentru mai multe detalii și pentru a stabili o întâlnire în vederea vizionării imobilului, contactați-ne cu încredere atât telefonic cât și pe Whatsapp.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/proprietate-rezidentiala/3-camere/semidecomandat-3-camere-govandari-micro-1/157>

<https://www.publi24.ro/anunturi/proprietate-rezidentiala/3-camere/semidecomandat-3-camere-govandari-micro-1/157>

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

[illegible]

ANEXA 6 Extras de Carte Funciara

Carte funcțiuni Nr. 31670-CI-UM Cumana/Dras/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unite individuale, Adresa: Loc. Restița, Str.Vlădușii, nr. 4, Rt. P. 20, Jud. Caraș-Severin

Fișele cadastrale: terenul pe care este construit bld cu suprafața de 206 mp, suprafața teren pe care s-au construit ap de la parter=152,52 mp, suprafața de teren pe care s-a construit parterul comune de la parter=152,52 mp, suprafața pe care este construit traseul din jurul bldului =20,08 mp; bld, șșan și casa sunt =33,60 mp/lot casa, casa soare și pâr și 14=14,80 mp/capacitate=11,17 mp; sublot=18,97 mp;

Nr. cfr.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (m ²)	Cote părți comună	Cote teren	Observații /Referințe
A1	Op: G100m/5m/1	76.16			18.44	apartament nr.1 campus înălț. 1 camera, bucatarie, camera, baie, debara, hol, cu suprafața construită de 76.16 mp. Din fațada comună cu celălalt teren de 18.44 m. teren.

Extrasi de carte funcțiuni generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciari active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 44/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru autentificări și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă în formă fizică a cartii funciari, la cererea titularului, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat producerea acestuia extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la Adresa

www.ampl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anket. Codul de verificare este valabil

30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
25/10/2023, 11:07

CONTRASEN NEAZĂ
SECRETĂ GENERAL,
DUCUZA ALICAM CORNEC

