

HOTĂRÂRE NR. 137 /2021

privind aprobarea vânzării imobilului –locuință individuală , situat în Mun. Vulcan, str. Izvor, nr. 14, ap. 2, jud. Hunedoara doamnei Dudrick Corina

Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 29.10.2021;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 146/1/30/22.10.2021 și Referatul de aprobare nr. 146/1/31/22.10.2021 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării imobilului- locuință individuală, situat în Mun. Vulcan, str. Izvor, nr. 14, ap. 2, jud. Hunedoara doamnei Dudrick Corina ;

Având în vedere Raportul nr. 141/1/32/22.10.2021 al Direcției A.D.P.P din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Vulcan;

În baza avizului Comisiei de specialitate „Activități economico-financiare și agricultură”, înregistrat sub nr. 138/1/33/29.10.2021 și a Comisiei de specialitate „Juridică și de disciplină”, înregistrat sub nr. 159/1/33/29.10.2021 a Consiliului local Vulcan;

Având în vedere cererea doamnei Dudrick Corina, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 14396/05.02.2020 prin care solicită cumpărarea locuinței;

În baza art. 1 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare, republicată, cu completările și modificările ulterioare, în condițiile Decretului-lege nr.61/1990.

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. c) , alin. (6), lit. b) ale art. 136 , alin. (1), 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 (1) Se aprobă vânzarea imobilului- locuință individuală, situat în Mun. Vulcan, str. Izvor, nr. 14, ap. 2, jud. Hunedoara, înscris în CF 1471 Vulcan, nr. Top. 305/2/29 în suprafață utilă de 32,68 mp și în suprafață desfășurată de 39,22 mp, către actualul titular al contractului de închiriere doamna Dudrick Corina la pretul de 12.011 lei stabilit prin raportul de evaluare întocmit P.F.A Herbei Roxana Claudia.

(2) Vânzarea locuinței se face cu plata prețului în rate ce va fi achitat astfel:

- 10% cu ocazia încheierii contractului de vânzare cumpărare
- 90% în rate lunare eșalonate pe o perioadă de 5 ani cu o dobândă anuală de 4%

Art.2 Se aprobă Raportul de evaluare, întocmit de către P.F.A Herbei Roxana Claudia, privind evaluarea imobilului - locuință individuală, situat în Mun. Vulcan, str. Izvor, nr. 14, ap. 2, jud. Hunedoara, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.3 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția A.D.P.P, Direcția Economică, APL Juridic și Serviciul Impozite și Taxe Locale.

Art.4 Împotriva prevederilor prezentei hotărâri se poate face contestație în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică: Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Municipiului Vulcan, Direcției Economice, Direcției ADPP, APL Juridic, Serviciul Impozite și Taxe Locale și persoanei nominalizate la art. 1.

Municipiul Vulcan, 29.10.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER VRABIE FLORIN PETRIȘOR



CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

Această hotărâre fost adoptată în ședință ordinară din data de 29.10.2021, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali:19

Prezenți :17

Pentru :17

Împotrivă:0

Abțineri:0

ANEXA 1
la H.C.L nr. 137/2021

**Raport de evaluare,
privind evaluarea imobilului locuință individuală, situat în Mun. Vulcan, str. Izvor, nr. 14,
ap. 2, jud. Hunedoara**

Prezenta anexă conține 19 file

Municipiul Vulcan, 29.10.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER VRABIE FLORIN PETRIȘOR



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the General Secretary, is written over the text.

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT IN CASA DE COLONIE

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN CHIRIAS: DUDRIK CORINA
	Adresa	▪ Localitate: VULCAN ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
	3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: CONSTRUCTII: APARTAMENT situat intr-o casa de colonie cu regim de inaltime P si CURTEA AFERENTA Su = 32,68 mp; Sd = 39,22 mp
	Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
	Adresa proprietății	▪ Localitate: VULCAN, Județul HUNEDOARA ▪ Str. Izvor, nr. 14, ap. 2

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT + CURTE	12.011 RON (2.431 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR
HERBEI ROXANA CLAUDIA
Autorizația nr. 16906
Expert evaluator proprietăți imobiliare
Membru al ANEVAR



5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare pentru vanzare
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	06.09.2021
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,9416 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este inscris in CF.
7.	SITUATIA ACTUALA A IMOBILULUI	Ocupat de chirias
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica (Cartier CRIVIDIA)
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	- Auto: Str. Izvor - Feroviar: da. - Calitatea rețelelor de transport: neasfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Municipiu. In zona se afla - Rețea de transport in comun in apropiere. - Unitati comerciale in apropiere: magazine. - Unitati de invatamant (Scoli generale, Grădinițe). - Unitati medicale: cabinete medicale individuale. - Unitati administrative: primarie.
	UTILITATI EDILITARE	- Rețea urbana de energie electrica: existenta - Rețea urbana de apa: existenta - Rețea urbana de telefonie: existenta - Rețea urbana de gaz: inexistentă
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	Trafic auto mic
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona periferica a municipiului, amplasare favorabila. Dotări si rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare medie. Ambient civilizat.
10	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	
	BILANTUL DE SUPRAFATA	Proprietate compusa din: CONSTRUCTII: APARTAMENT situat intr-o casa de colonie cu regim de inaltime P si CURTEA AFERENTA Su = 32,68 mp; Sd = 39,22 mp
	DESCRIERE CONSTRUCTIE	- Data pif: 1960. Fundație din piatra. Zidărie din caramida. - Acoperiș tip sarpana cu invelitoare din tigla (deteriorat). Tamplarie exterioara – lemn. Tamplarie interioara – lemn. Usa intrare lemn. Zugraveli – exterioare – driscuita, interioare: var. Pardoseli interioare: pamant. Utilitati: apa, canalizare, energie electrica. Incalzirea: nu exista.
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIILE	- Utilități suficiente. Încălzirea centrala NU EXISTA. - Starea construcțiilor este satisfacatoare. - Constructia necesita renovare.

11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața proprietăților imobiliare tip constructii – case de locuit.
	NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare. ▪ Din punct de vedere economic: zona în stagnare.
	OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE ▪ Ofertele sunt mai multe decât cererile pentru constructii. ▪ Piața imobiliară este pasivă.
	CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2020	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 220 – Masini, echipamente și instalații ▪ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară rezidențială**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este** permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

13. A) ABORDAREA PRIN COSTUL DE INLOCUIRE NET

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	APARTAMENT						Denumire incaperi	Su	
Amplasament	Vulcan, str. Izvor, nr. 14, ap. 2, jud. Hunedoara						camera	20	
Data PIF	1960						dependinte	12.68	
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Constructie								
Regim de inaltime	P								
Arie utila (Au) mp	32.68								
Aria desfasurata (Ad) mp	39.22								
Aria construita (Ac) mp	39.22								
Inaltime medie (m)	2.5								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT							Su		32.68
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124				Val. de inlocuire		705	lei/mp Ad	
	Constructii				lei/mp Ad		610	87%	
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad		23	3%	
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad		72	10%	
	Incalzire centrala				lei/mp Ad		0	0%	
	Total				lei/mp Ad		705	100%	
	Corectii								
	- soba				lei/mp Ad		0		
	- finisaje superioare				lei/mp Ad		0		
	- incalzire cu centrala termica				lei/mp Ad		0		
	- uscatorie				lei/mp Ad		0		
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad		705		
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la 2021						29,806		
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro						1		
	CIB (lei)				66,749	CIB/mp(lei)			1,702
	CIB (euro)				13,508	CIB/mp(euro)			344
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	40	50	25	50	17	30	18	30	43
	Depreciere fizica				43	28,702			
	Depreciere functionala				40	15,219			
	Depreciere externa				60	13,697			
	Total deprecieri					57,648			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - deprecieri				CIN	CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				9,101	232			
	CIN(euro)				1,842	47			
Valoarea constructiei (lei)					9,100				
Valoarea constructiei (euro)					1,842				
Curs euro	4.9416								



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COSTUL DE INLOCUIRE NET	
APARTAMENT + CURTE	9.100 RON (1.842 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

13. B) ABORDAREA PRIN PIATA

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (RON)	?	207,547	222,372	271,294
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzacție		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Preț ajustat (EURO)		186,792	200,135	244,164
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (RON)		186,792	200,135	244,164
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0	0	0
Preț ajustat (RON)		186,792	200,135	244,164
Condiții de piață		Sep-21	Sep-21	Sep-21
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Preț ajustat (RON)		186,792	200,135	244,164
Localizare	str. Izvor	mai favorabil	mai favorabilă	mai favorabil
Ajustare (%)		-50%	-40%	-60%
Preț ajustat (RON)		93,396	120,081	97,666
Vechime (ani)	59	30	40	40
Ajustare pentru vechime (%)		-20%	-10%	-10%
Ajustare pentru vechime (RON)		-18,679	-12,008	-9,767
Preț ajustat (RON)		74,717	108,073	87,899
Suprafața utilă (mp)	33	106	150	120
diferența suprafața		-73.32	-117.32	-87.32
Ajustare pentru dimensiunile construcției (RON)		-44,689	-71,508	-53,222
Preț ajustat (RON)		30,028	36,565	34,677
Finisaje	inferioare	superioare	superioare	superioare
Ajustare (RON)		-60%	-60%	-60%
Preț ajustat (RON)		12,011	14,626	13,871
Ajustare totală netă (RON)		-174,782	-185,509	-230,294
Ajustare totală netă (%)		-84%	-83%	-85%
Ajustare totală brută (RON)		174,782	185,509	230,294
Ajustare totală brută (%)		84%	83%	85%
VALOARE PROPUȘĂ - RON	12,011			
VALOARE PROPUȘĂ - EURO	2,431 €			
Curs euro	4.9416			

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT + CURTE	12.011 RON (2.431 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	



14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadecvare.

Abordarea prin costul de înlocuire net

Metoda are în vedere stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (funcție de gradul de depreciere) corespunzător lunii SEPTEMBRIE 2021 cu parcurgerea următoarelor etape:

- a) Determinarea valorii de reconstrucție pentru clădire.
- b) Estimarea depreciierilor cumulate.
- c) Determinarea valorii reactualizării rămase prin aplicarea depreciierilor la valoarea de reconstrucție.

Evaluarea s-a realizat pe baza Cataloagelor de reevaluare- editia 1964

S-au parcurs etapele:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție la nivelul prețurilor la nivel : 01.01.1965.
2. Actualizarea valorii de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul coeficienților de indexare elaborati de MLPTL.
3. Determinarea gradului de uzură orientativă pe baza Normativului P135/1999 și punerea acestora în concordanță cu realitatea din teren și stabilirea valorii rămase.

Valoarea de reconstrucție; - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie sau o replică a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze, **fizice, functionale sau externe**. Estimarea deprecierei în prezentul raport de evaluare s-a efectuat prin metoda bazată pe durata de viață economică.

Principalele tipuri de depreciere pentru această metodă sunt:

- **Uzura fizică:** care are două componente - uzura fizică reală și uzura fizică recuperabilă.

- **Neadecvarea functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalatiilor si echipamentelor atasate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare (modificarea cererii, conditii de urbanism, etc).

Abordarea prin piata

Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și 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. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
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 sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări

specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, 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. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, 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 nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial 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.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. 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 altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea 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.

14.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: oferte;
 - pentru COMPARABILA 2: oferte;
 - pentru COMPARABILA 3: oferte.
 - SURSE: Site-urile agențiilor imobiliare.

15. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile 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, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, 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 Internationale 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 PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT + CURTE	12.011 RON (2.431 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

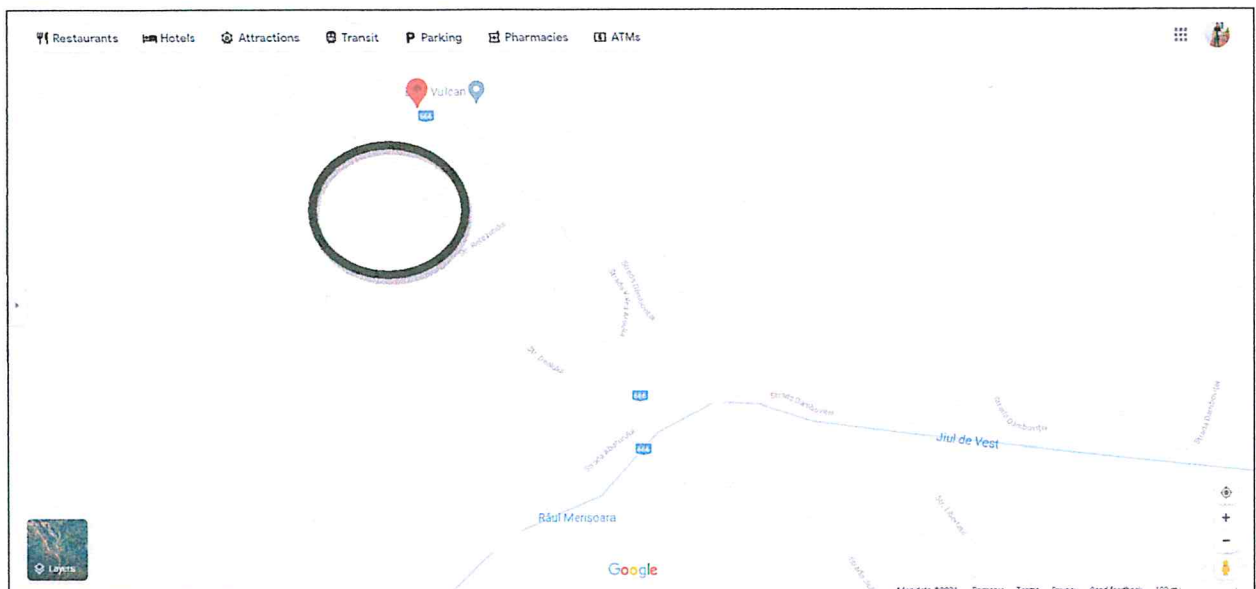
Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

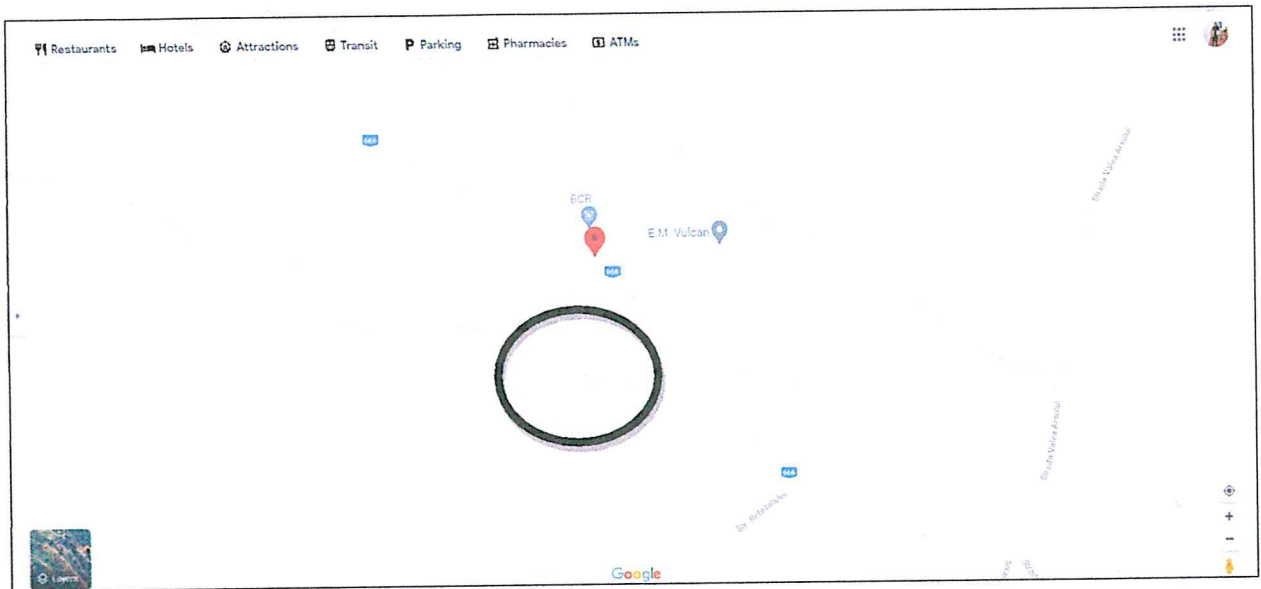
Membru al ANEVAR



INCADRARE IN ZONA



PLAN DE SITUATIE



COMPARABILE DE PIATA

COMPARABILA A

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-casa-in-vulcan-hunedoara-cartier-sohodol-paroseni-hunedoara-Ida7lAd.html#29e283664f>



Vanzator

VA
Pe OLX din ianuarie 2019
Activat la 14:15

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul Trimite mesaj

Localizare

Vulcan, Hunedoara

Vand casa in Vulcan Hunedoara cartier Sohodol-Paroseni Hunedoara

42 000 € Prețul e negociabil

☐ VREI UN CREDIT/IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Camere: 3 camere

Suprafata utila: 106 m²

Locuinta mobilata / utilata: Complet

Descriere

Descriere

Vand casa cu garaj

Casa este situata in localitatea Vulcan (cartier Paroseni - Sohodol), Judetul Hunedoara, intr-un cartier de case, zona linistita, aproape de statiunea montana Straja-Lupeni si Pasul Vulcan (Vulcan).

Descriere

Descriere

Vand casa cu garaj

Casa este situata in localitatea Vulcan (cartier Paroseni - Sohodol), Judetul Hunedoara, intr-un cartier de case, zona linistita, aproape de statiunea montana Straja-Lupeni si Pasul Vulcan (Vulcan).

Compuza din: 3 camere, 1 bucatarie, 1 pivnita, 2 camari, 2 holuri.
Imbunatatiri: tamplarie cu geam termopan, gresie, faianta, centrala pe lemne, etc.

Terenul e intravilan = 745m2;

Casa = 106 m2;

Anexe = 60 m2;

Din care:

Garajul = 20m2;

Curtea = 201 m2;

Gradina = 378 m2;

Front stradal 13.5m;

An constructie 1954 cu extindere in 1999 de la 61m2 la 106m2.

Adresa: Str. Picului, nr. 13/1

Prețul este ușor negociabil.

Pentru mai multe detalii puteți apela numărul de telefon postat.



COMPARABILA B

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-zona-centrala-vulcan-hd-IDeZlkl.html#29e283664f>



Vanzator

georgescuciprian15
Pe OLX din mai 2020
Este verificat acum

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Suna vânzătorul Trmite mesaj

Localizare

Vulcan,
Hunedoara

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

Postat 09 august 2021

Casa zona centrala Vulcan Hd.

45 000 €

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Camere: 4 sau mai multe Suprafata utila: 150 m²

Locuinta mobilata / utilata: Nemobilata / neutilata

Descriere

Vând casă proprietate personală [fostul Restaurant Tavernetta Vulcan], situată peste drum de Poliția Vulcan, compusă din sala restaurant, bar, bucatărie, două corpuri sanitare, grădina, două garaje, bucatărie de vară. Casa mai are un apt de 2 cam. Baie, curent 380 .220 tv, internet, canalizare, curent 220/380, gaz, centrala curte 600 mp



COMPARABILA C

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-deosebita-vulcan-IDfaMw2.html#29e283664f>



Vanzator

 **georgescuciprian15**
Pe OLX din mai 2020
Activ azi la 22:21

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Suna vânzătorul](#) [Trimite mesaj](#)

Localizare

 **Vulcan,**
Hunedoara



 **Credit**
ipotecar

Postat 09 august 2021

Casa deosebita Vulcan

54 900 €

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

[Persoana fizica](#) [Camere: 3 camere](#) [Suprafata utila: 120 m²](#)

[Locuinta mobila / utilata: Nemobilata / neutilata](#)

Descriere

Vând casa situata în Vulcan str. Teodora Lucaciu nr 18 cu teren aferent de 1148 de mp compusa din 3 cam .bale. câmară. Bucătărie. Beci sub casa alte dependințe în curte.racordata la canalizare.apa curenta .TV. Internet acoperișul nou cu tigla tondach mai multe detalii la tel.

ID: 224214756 Vizualizări: 2588 [Raportează](#)



POZE IMOBIL



