



**HOTĂRÂREA NR. 81
DIN 26.02.2026**

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița,
Str. Văliugului, bl. 77, sc. 1, et. 1, ap. 3, Statul Român prin Municipiul Reșița proprietate
privată , către numitul Orbulescu Aurel, acesta având calitatea de chiriaș**

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 26.02.2026;
Văzând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr.11858/11.02.2026 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr.11857/11.02.2026, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;
Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 13264/17.02.2026;
Ținând cont de cererea nr. 73642/03.09.2025, prin care domnul Orbulescu Aurel , cu domiciliul în Municipiul Reșița, Str. Văliugului, nr. 77, ap. 3, solicită cumpărarea locuinței situate în Municipiul Reșița, Str. Văliugului, bl. 77, sc. 1, et. 1, ap. 3, pe care o deține cu titlu de chiriaș;
Văzând Raportul de evaluare nr.169/26.09.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, înregistrat sub nr. 81775/29.09.2025;
Luând în considerare extrasul C.F. nr. 31949-C1-U8 Reșița, nr. topografic/cadastral 31949-C1-U8 și C.F. nr. 31949 Reșița;
Văzând ultimul act adițional nr. 53919 din data de 01.06.2024 încheiat cu Municipiul Reșița la contractul de închiriere nr.1599 din data de 28.08.1975, încheiat cu I.J.G.C.L. Reșița;
Ținând cont de H.C.L nr. 180 din 25.04.2024 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat poziția 552 din anexa nr.10.1;
Luând în considerare Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare;
Având în vedere prevederile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
În conformitate cu prevederile 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. 169/26.09.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, care răspunde în condițiile legii, pentru corectitudinea informațiilor cuprinse în acest raport, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă vânzarea către numitul Orbulescu Aurel, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, Str. Văliugului, bl. 77 , sc. 1, ap. 3, jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. individuală nr. 31949-C1-U8 Reșița, nr. topografic/cadastral 31949-C1-U8 la prețul total de



26.910 euro, din care locuința **22.825 euro**, respectiv boxă (parter) la prețul de **4.085 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.

(4) Prețul boxei (parter) se va achita **integral** odată cu achitarea avansului.

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, a cotei de teren în suprafață de 61,91 mp. din suprafața totală de 440 mp. teren înscris în C.F 31949 Reșița, număr cadastral/topografic 31949 ,situat în Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, str. Văliugului, nr. 77.

Art.7. Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în condițiile Decretului-Lege nr. 61/1990, are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu.

Art.7. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

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;
- Domnului Orbulescu Aurel.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE



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@primariaresita.ro		
INTRARE NR. <u>81775</u>		
Ziua <u>29</u>	Luna <u>09</u>	Anul <u>2025</u>

Catre:

PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC

La solicitarea dumneavoastra am evaluat un apartament situat în municipiul Reșița, strada Valiugului, bl.77, CF 31948-C1-U8 Reșița, solicitare 79439/22.09.2025 . În ipotezele prezentate , valoarea de piață a imobilului, în opinia evaluatorului , este :

CF 31948-C1-U8- 105.4 mp. 26910 EUR 136629 LEI

Din care anexa Parter 16mp.

4085 EUR 20740 LEI

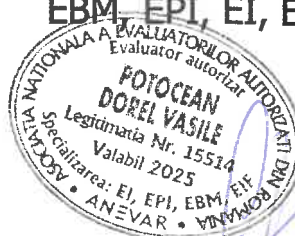
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt :

- Valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea se referă la vânzarea bunurilor imobiliare .
- Pretul final de tranzacționare se va putea situa și deasupra sau sub valoarea opinată fiind influențat de condițiile concrete ale negocierii și de intensitatea cererii;
- Valoarea este o predicție.
- Valoarea este subiectivă.
- Valoarea este exprimată în EUR și lei (RON).

În conformitate cu dinamica datelor privind piața imobilelor de tip imobil, data de sursele de informare la care a avut acces evaluatorul , apreciem că valoarea determinată mai sus este corect determinată pe baza datelor respective și este valabilă pentru un termen de 6 luni de la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

DATA 26.09.2025

EVALUATOR : Ing.Potocean Dorel Vasile
EBM, EPI, EI, EIF



proprietate rezidentiala

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255/212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 80775
Ziua 29 Luna 09 Anul 2025

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



Nr. Raport evaluare	169/26.09,2025	Solicitare	70439/ 22..09.2025
---------------------	----------------	------------	--------------------

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: ORBULESCU AUREL
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara conform CF 31949-C1-U8 Resita, Str. Valiugului, bl.77, sc.1, et.1, ap.3, compusa din: CAD 31949-C1-U8 Sc.105.4 mp., anul construcției 1923,
Proprietar	STATUL ROMAN.



Adresa proprietății	▪ Orașul: Resiat judetul Caras-Severin, Str. Valiugului., bl.77, sc.1, et.1, ap.3, CP 320018
---------------------	--

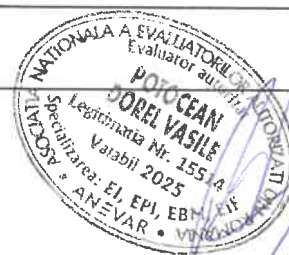
4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI	26.910 EURO ECHIVALENT 136.629 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare-cumparare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	26.09.2025
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5,0772 LEI 26.09.2025
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing. Potocean Dorel la data de 26.02.2025
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Descrierea proprietatii, conform CF 319949-C1-U8 Sc.= 105.4 mp. Resita-. Proprietar : STATUL ROMAN. Apartamentul nr.3 compus din 2 camere, bucatarie, camara, baie, hol in suprafata construita de 105.4mp., boxa parter de 16 mp. Dinfolosinta terenului revine 61.91 mp.
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA FISCALA	Suprafața înregistrată în documentația fiscală: Sc.=105.4mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este satisfacatoare ▪ Aspect satisfacator utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Satisfacatoare</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : zona C
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: Str.Valiugului ▪ Calitatea rețelelor de transport: pietruit
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , case si vile În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun ▪ Unități comerciale la o oarecare distanta.
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>da</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>



GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusa
AMBIENT	▪ Liniștit ▪ Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta periferica cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfacatoare. Poluare redusa. Ambient linistit
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	▪ 1923
DATE GENERALE	▪ Tipul constructiei – apartament la casa din caramida. ▪ Regim de inaltime – P ▪ Anul construirii – 1923 - Suprafata Ad = 105.4 mp. ▪ Cartea constructiei – nu are ▪ Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : E , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatie usoara; suprastructura zidarie caramida, planseu din lemn cu pamant ; inchideri si compartimentari din zidarie caramida . b) Acoperiș: sarpanta lemn si invelitoare tigla c) Aspect exterior: satisfacator, d) Aspect interior: satisfacator e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este corespunzatoare Aspect satisfacator, utilități parțiale etc.
11. DESCRIEREA IMOBILULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Suprafata Ad = 105.4 mp.
GRADUL DE CONFORT TÂMLĂRIE	▪ Tamplarie: usi lemn si ferestre PVC cu termopan.
FINISAJE	▪ Finisaje exterioare : pereti tencuiti si driscuiti, ▪ Pardoselii: parchet laminat ▪ Tamplarie - interioara usi lemn, exterioara usa de la intrare metal, ferestre PVC cu termopan ▪ - Starea actuala : satisfacator
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale; ▪ Curenți slabi - fara
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Centrala. ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orasului



INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Da
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: 1 euro/mp / lună ▪ Maxim: 5 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. Reglementări și cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2017	SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru 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 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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	26.910 EURO ECHIVALENT 136.629 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	24.800 EUR Echivalent 125.915 Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

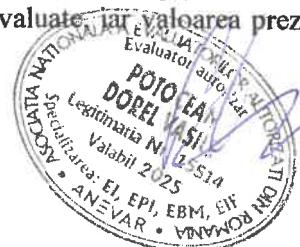
▪ VALOREA DE PIAȚĂ

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 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 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 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 făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și 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: 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, 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 legal 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	26.910 EURO ECHIVALENT 136.629 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

POTOCEAN DOREL VASILE



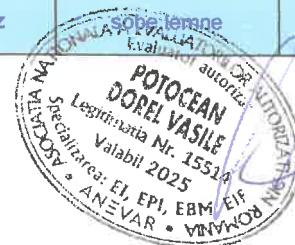
ANEXE

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

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)	?	39,000 €	55,000 €	43,990 €
Numar camere apartament:		4	10	4
Suprafata construita (mp):	105.4	120.00	240.00	120.00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		325 €	229 €	367 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20.00%	-20.00%	-20.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-7,800	-11,000	-8,798
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		31,200	44,000	35,192
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)		31,200	44,000	35,192
Conditii de piata	26/09/2025	20/11/2024	20/11/2024	20/11/2024
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		31,200	44,000	35,192
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Valiugului	Muncitoresc	Muncitoresc	Muncitoresc
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	105.40	147	240	120
Ajustare pentru suprafata		0.72	0.44	0.88
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-28.30%	-56.08%	-12.17%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-8,829	-24,677	-4,282
Nivel	P	P	P	P
Ajustare pentru nivel (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1923	similar	similar	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	Centrala gaz	Centrala gaz	Centrala gaz	Centrala gaz



proprietate rezidentiala

Ajustare pentru utilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
Finisaje si facilitati	satisfacator	satisfacator	satisfacator	normal
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	-4000
Balcoane, terase	fara	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	Teren	Teren	Teren	Teren
Alte ajustari (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Alte ajustari (Eur)				
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):</i>		-8829	-24677	-8282
Pret ajustat (Eur)		22,371	19,323	26,910
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)		22,371	19,323	26,910
Componente non-imobiliare				
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		22,371	19,323	26,910
<i>Ajustare neta</i>		-8,829	-24,677	-8,282
<i>Ajustare neta %</i>		-22.64%	-44.87%	-18.83%
<i>Ajustare bruta</i>		8,829	24,677	8,282
<i>Ajustare bruta %</i>		22.64%	44.87%	18.83%
<i>Numar ajustari</i>				
VALOARE PROPUISA (Eur)	26,910 €			
rotunjit	26,910 €			
<i>Curs BNR Eur/Lei la 04.01.2023</i>	5.0772			
VALOARE PROPUISA (Lei)	136,629 lei			
			255	eur/mp



ANEXA 2 Metoda veniturilor

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI	
Suprafata utila (mp)	86.00
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)	1.00
Chiria lunara (EUR/luna)	86
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	1,032
Total VBP (eur/an)	1,032
Grad de ocupare - 12 luni pe an	100.00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	1,032
Total VBE (EUR/an)	1,032
Cheltuieli exploatare	4% 41
Costuri reamenajare (reparatii)	
Venit net efectiv (EUR/an)	991
Total VNE (EUR/an)	991
Rata de capitalizare	4.00%
Valoare randament (EUR)	24,768 €
Valoare randament (EUR), rotunjit	24,800 €
	125,915
Valoare randament (LEI)	lei
Curs BNR Eur/Lei la 04.01.2023 5.0772	

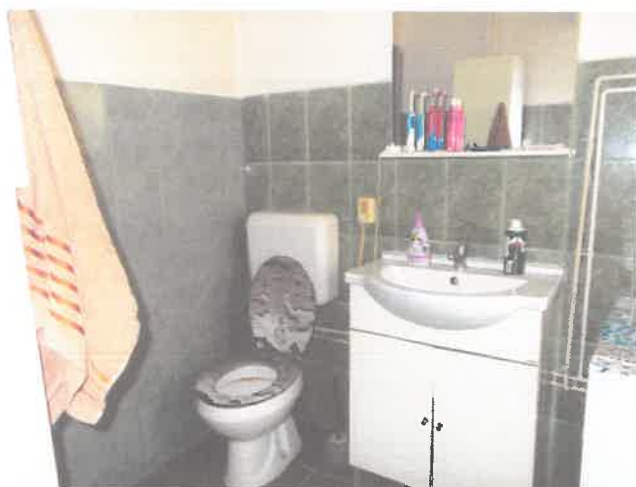
CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	150	150	175
Venit Brut Potential (EUR/an)	1,800	1,800	2,100
Grad de neocupare (5% din VBP)	360	360	420
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,440	1,440	1,680
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	58	58	67
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,382	1,382	1,613
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	39,000	55,000	27,000
Rata de capitalizare (%)	3.54	2.51	5.97
Rata de capitalizare medie (%)	4.01		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	4.00		



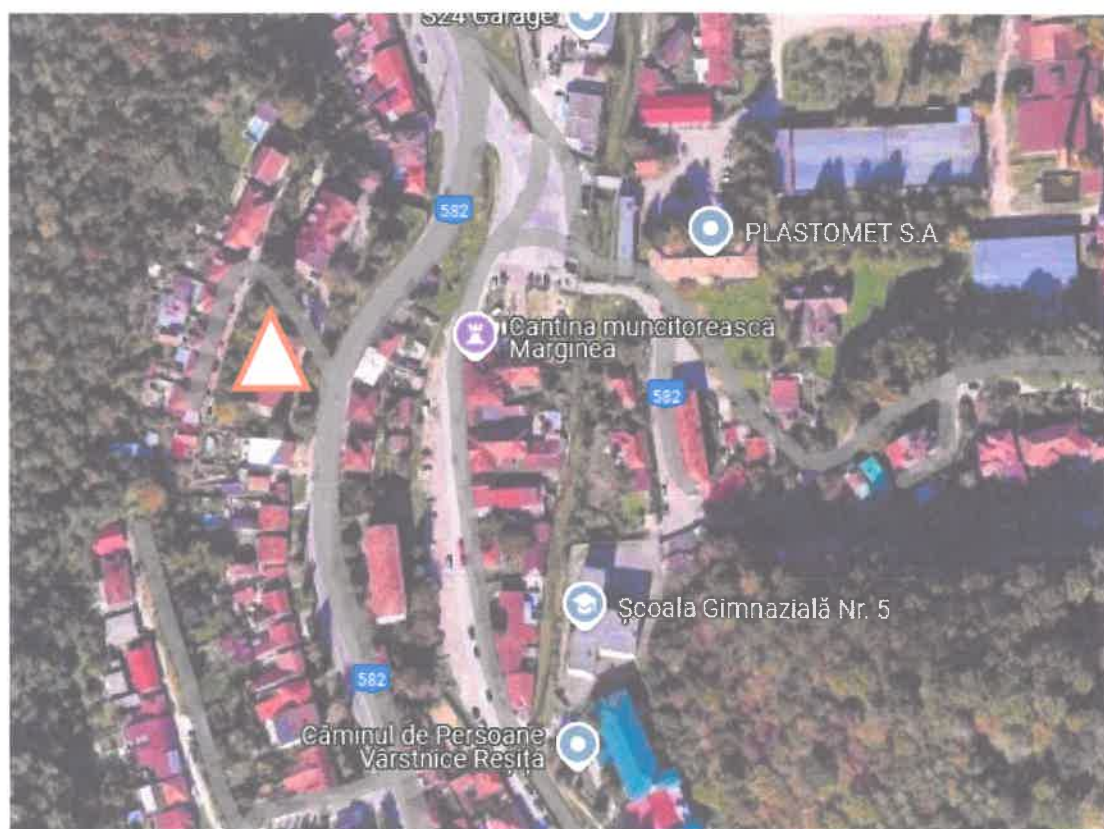
ANEXA 4 FOTO



proprietate rezidentiala



proprietate rezidentiala



ANEXA 5 COMPARABILE

Lista comparabile								
Nr crt	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	Muncitoresc	147	39,000 €	P	similar	20/11/2024	Vand apartament la casa, 2 camere si baie, Muncitoresc, Linga padure
2	apt.	Muncitoresc	240	55,000 €	P	similar	20/11/2024	Vand ap. la casa , l sosea.
3	apt.	Muncitoresc	120	43,990 €	P	similar	20/11/2024	Casa cu doua apartamente, Stavil 27000/ap.
4	apt.	Muncitoresc		150.00	eur luna	similar	20/11/2024	
5	apt.	Muncitoresc		150.00	eur luna	similar	20/11/2024	
6	apt.	Muncitoresc		175.00	eur luna	similar	20/11/2024	

PRESEDINTE DE SEDINTA,
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE




CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

