

HOTĂRÂREA NR. 639

DIN 06.12.2023

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița,
str. Ion Luca Caragiale, nr. 19, bl. 19, et. X, ap. 39, proprietate privată a Municipiului Reșița,
către numiții Popescu Lorena-Elisabeta și soțul Popescu Hadrian-Constantin, aceștia având
calitatea de chiriași**

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data de 06.12.2023;
Văzând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 84205/04.12.2023 și
Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 84204/
04.12.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 84914/06.12.2023;

Ținând cont de cererea nr. 82071/23.11.2023, prin care doamna Popescu Lorena-Elisabeta ,
cu domiciliul în Municipiul Reșița, solicită cumpărarea locuinței situate în Municipiul Reșița, str.
Ion Luca Caragiale, nr. 19, et. X, ap. 39, pe care îl deține cu titlu de chiriaș;

Văzând Raportul de evaluare nr. 219/02.12.2023, întocmit de evaluator autorizat
Potocean Dorel Vasile;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 31989-C1-U26 Reșița, nr. topografic/cadastral 31989-
C1-U26;

Văzând H.C.L nr. 570 din 25.11.2022 în baza căreia a fost schimbată destinația din locuință
de serviciu în locuință convenabilă și s-a încheiat ultimul act adițional la Contractul de închiriere
nr.102044/19.12.2018;

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;

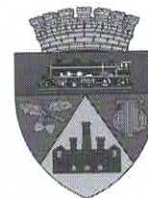
În temeiul art. 108 lit. e, art. 129 alin. 2 lit. c, coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 2,
art. 196 alin.1 lit.a, art. 197 alin. 1 și 2, art. 199 alin. 1 și 2, art. 243 alin. 1 lit. a, din O.U.G. nr.
57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Consiliul Local al Municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 219/
02.12.2023, 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 numiții Popescu Lorena-Elisabeta și soțul Popescu
Hadrian-Constantin, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, str. Ion Luca Caragiale,
nr. 19, bl.19,et.X, ap. 39, jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. individuală nr. 31989-C1-
U26 Reșița, nr. topografic/cadastral 31989-C1-U26 la prețul de **46.000 euro**, conform raportului de
evaluare prevăzut la art. 1.

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



(3) Prețul locuinței se va achita în rate, pe o perioadă de 5 ani, cu avans de 50% 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 nedeunerii acestor documente, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

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

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

Art.6. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință pe durata existenței construcției, cota de teren în suprafață de 22,82 mp. din suprafața totală de 1.010 mp. teren înscris în C.F 31989 Reșița, număr cadastral/topografic 31989.

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;
- Doamnei Popescu Lorena-Elisabeta și domnului Popescu Hadrian-Constantin.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADRIAN LAURENȚIU DACICA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

INSTRUMENTARE NR.

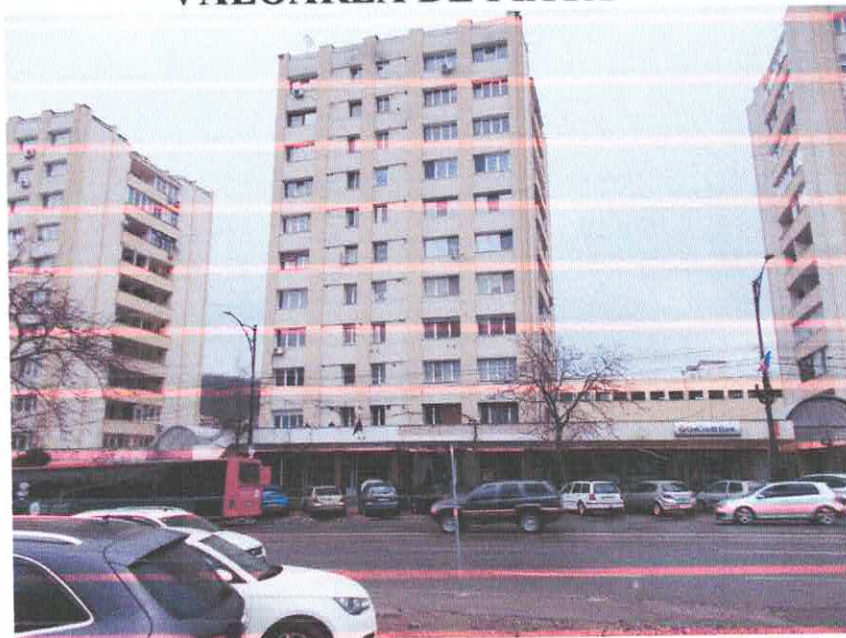
84093

Ziua 04

Luna 12

Anul 2023

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



Nr. Raport evaluare	219/02.12.2023	solicitare	83730/29.11.2023
---------------------	----------------	------------	------------------

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 1A.
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita Optiune de cumparare
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ		Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 3 camere, situat la etajul 10, în bloc cu P+10 nivele, cu spații comerciale la parter Data constructiei - 1984
	Proprietar	Statul Roman; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin CONVENTIE cota actuala 1/1
	Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. I.L.Caragiale, nr.19, bloc 19,etajul 10, apartament 39.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	46.000 EURO ECHIVALENT 228740 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	02.12.2023
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9726 LEI 02.12.2023
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 02.12.2023
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Descrierea proprietatii, conform CF 31989-C1-U26 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin Conventie , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Apartament 3 camere compus din : 3 camere, bucatarie, camara, baie, Wc, debara, hol, balcon, Sc = 87,21 mp., din folosinta terenului revine cota de 22,82 mp.
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 : median- zona A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - str. I.L.Caragiale. ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfalt



CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ 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
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referința centrală cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	▪ 1984
DATE GENERALE	▪ Tipul construcției – bloc locuite P+10 ETAJE ▪ Regim de înălțime – P+10 ▪ Anul construirii – 1984 Suprafața Sc = 82,71 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 beton; planșee din beton armat ; închideri și compartimentări din BCA 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 = 87,21 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	▪ Tamplarie: usi lemn, usa metalică la intrare



FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune. - Pardoselii: gresie si parchet laminat - In grupul sanitar gresie, peretii faianta - Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara PVC, usa de la intrare metal, - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare buna; - Curenți slabi (cablu TV, interfon)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Instalații centrala termica pe gaz.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orasului - Instalații bune si intretinute.;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	Piata locuitelor rezidentiale
NATURA ZONEI	- Zonă rezidențială de apartamente. - Din punct de vedere edilitar: in stagnare - Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie in stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	In stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	In stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 400 Euro/ mp - Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 2 euro/mp / lună - Maxim: 8 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piata este in echilibru - Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor si 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	46.000 EURO ECHIVALEN 228740 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	45.600 EURO ECHIVALEN 226715 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 verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și / sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau



altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat 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.imobiliare.ro și www.olx.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.imobiliare.ro și www.olx.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	46.000 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 228740 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

- | | |
|--------------|---|
| ANEXA nr. 1: | Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor directe |
| ANEXA Nr. 2: | Grila de capitalizare |
| ANEXA Nr. 3: | Amplasament |
| ANEXA Nr. 4: | Fotografii |
| ANEXA Nr. 5: | Comparabile |

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)	?	61.000 €	70.000 €	68.900 €
Numar camere apartament:	3	3	3	3
Suprafata utila (mp) apartament:	87,21	80,00	100,00	100,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		763 €	700 €	689 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-12.200	-14.000	-13.780
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		48.800	56.000	55.120
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)		48.800	56.000	55.120
Conditii de piata	24.02.2023	24.02.2023	24.02.2023	24.02.2023
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		48.800	56.000	55.120
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Centru	Resita	Resita	Centru
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	87,21	80	100	100
Ajustare pentru suprafata		1,09	0,87	0,87
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		9,01%	-12,79%	-12,79%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		4 398	-7 162	-7 050
Nivel	10/P+10E	4/P+4	1/P+10	10/P+10E
Ajustare pentru nivel (%)		-10,25%	-5,36%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		-5.000	-3.000	0
Vechime cladire	1984	similar	similar	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0



Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
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)		0	0	0
Balcoane, terase	da	da	Da	da
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
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-602	-10162	-7050
Pret ajustat (Eur)		48.198	45.838	48.070
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)		48.198	45.838	48.070
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	prtial mobilat
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	-4,16%
Ajustare (Eur)		0	0	-2000
Pret ajustat (Eur)		48.198	45.838	46.070
Ajustare neta		-602	-10.162	-9.050
Ajustare neta %		-0,99%	-14,52%	-13,13%
Ajustare bruta		9.398	10.162	9.050
Ajustare bruta %		15,41%	14,52%	13,13%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	46.070 €			
rotunjit	46.000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 02.12.2023	4,9726			
VALOARE PROPUSA (Lei)	228.740 lei			
			527	eur/mp



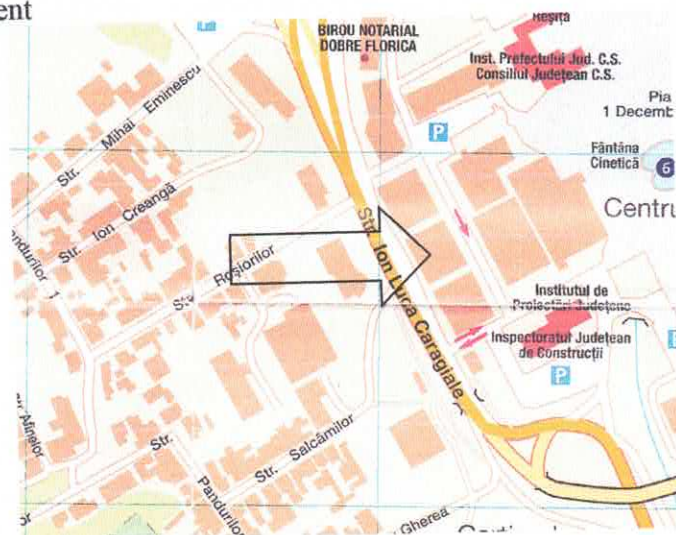
ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)	87,21	
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)	2,20	
Chiria lunara (EUR/luna)	192	
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	2.302	
Total VBP (eur/an)	2.302	
Grad de ocupare - 12 luni pe an	95,00%	
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	2.187	
Total VBE (EUR/an)	2.187	
Cheltuieli exploatare	4%	87
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)	2.100	
Total VNE (EUR/an)	2.100	
Rata de capitalizare	4,60%	
Valoare randament (EUR)	45.646 €	
Valoare randament (EUR), rotunjit	45.600 €	
	226.751	
Valoare randament (LEI)	€	
Curs BNR Eur/Lei la 02.12.2023		4,9726

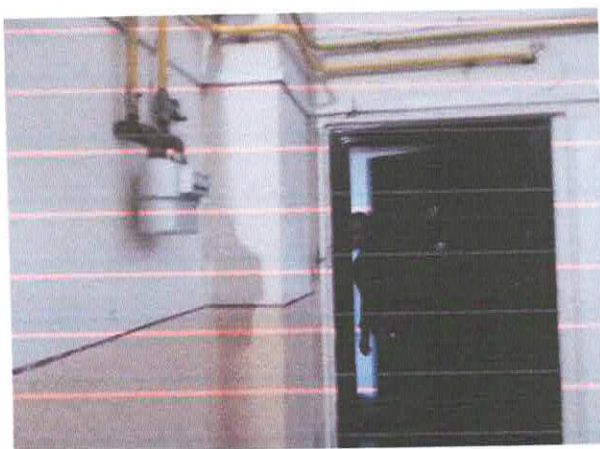
CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	300	350	350
Venit Brut Potential (EUR/an)	3.600	4.200	4.200
Grad de neocupare (5% din VBP)	720	840	840
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2.880	3.360	3.360
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	115	134	134
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	2.765	3.226	3.226
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	61.000	70.000	68.900
Rata de capitalizare (%)	4,53	4,61	4,68
Rata de capitalizare medie (%)	4,61		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	4,60		

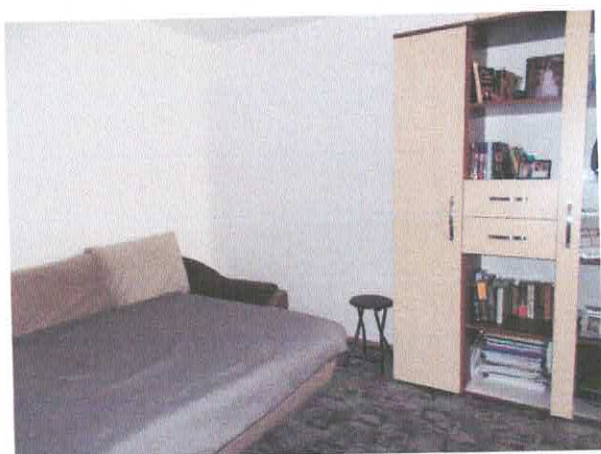


ANEXA 3 : Amplasament



ANEXA 4 Fotografii





ANEXA 5 : Comparabile

Lista comparabile								
Nr crt	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta c
1	apt.	Resita	80	61.000 €	4/P+4	similar	24.02.2023	Vand apartame camere decom Resita Est.
2	apt.	Resita	100	70.000 €	1/P+10	similar	24.02.2023	Vand apartame camere decom intermediar, ba
3	apt.	Centru	100	68.900 €	10/P+10E	similar	24.02.2023	Vand apartame camere decom zona centrala.
4	apt.	Resita		300,00	eur luna	similar	24.02.2023	
5	apt.	Resita		350,00	eur luna	similar	24.02.2023	
6	apt.	Resita		350,00	eur luna	similar	24.02.2023	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN LAURENȚIU DĂCICA

[Signature]



CONTRASEMNAREA,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEZ MUR

[Signature]

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

[illegible]

ANEXA 6 Extras de Carte Funciara



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31989-C1-U26 Reșița

Nr. cerere 7516
Ziua 10
Luna 02
Anul 2023

Cod verificare
100127817452



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 11306 - Resita Romana
Nr. topografic: R203/22/Et.X/XXXIX

Unitate individuală

Adresa: Loc. Resita, Str. I.L. Caragiale, Nr. 19, Bl. 19, Et. X, Ap. 39, Jud. Caraș-Severin

Părți comune: A. Partile de folosință fortată-indiviză: Terenul pe care sunt apart. de la parter=688,55 mp. Terenul pe care sunt scara intrare, casa scării, tub gunoi, camera trolu=96,60 mp. Trotuarul din jurul blocului=224,85 mp. B. Partile de proprietate fortată-indiviză: Intrare scara=50,04 mp. Casa scării și scara=29,79 mp. Tub gunoi=13,88 mp. Camera trolu=2,89 mp. C. Partile de proprietate fortată-indiviză pe verticală: Casa scării=29,79 mp. Subsol=338,46 mp. Camera tub gunoi=3,97 mp. Camera trolu=2,89 mp. Uscătorie=35,10 mp. Ferasa=289,80 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	31989-C1-U26	87,21	-	-	22,82	Apartamentul nr. 39 compus din: 3 camere, bucatarie, camera, baie, WC, debara, hcl, balcon în suprafața construită de 87,21 mp. Din folosință terenului revine 22,82 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14022 / 28/03/2018		
Act Notarial nr. 1161, din 08/03/2018 emis de Neamtu Cornelia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RESITA	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini					Referințe
NU SUNT					