



HOTĂRÂREA NR. 666
din 21.12.2023

privind sistarea stării de coproprietate și partajarea prin bună învoială a imobilului construcție, identificat în C.F. nr. 34748-C1-U3, nr. top 354/a/1/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 3, ap. 3, jud. Caraș-Severin, prin atribuirea cotei-părți de 3/4 deținute de Municipiul Reșița, în favoarea coproprietarului Cîrstinoiu Ioana, în schimbul unei sulte

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 21.12.2023;
Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 87942/18.12.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 87944/18.12.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Ținând cont de punctul de vedere nr. 86784/12.12.2023, întocmit de Direcția Juridică;

Văzând Certificatul de vacanță succesorală nr. 308/23.10.2023 eliberat de Notar public Dobre Florica;

Conform extrasului C.F. nr. 34748-C1-U3, nr. top 354/a/1/III;

Luând în considerare solicitarea doamnei Cîrstinoiu Ioana, având calitatea de coproprietar asupra imobilului construcție identificat în C.F. nr. 34748-C1-U3, nr. top 354/a/1/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 3, ap. 3, jud. Caraș-Severin, înregistrată sub nr. 80150/16.11.2023;

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 87543/14.12.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobilul identificat în C.F. nr. 34748-C1-U3, nr. top 354/a/1/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 3, ap. 3, jud. Caraș-Severin;

Având în vedere Inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 669, art. 670 și art. 676 alin. (2) lit. a) 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), alin. (2) și alin. (4), art. 199 alin. (1) și alin. (2), art. 240 și art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește raportul de evaluare nr. 87543/14.12.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobilul - construcție identificat în C.F. nr. 34748-C1-U3, nr. top 354/a/1/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 3, ap. 3, jud. Caraș-Severin, prin care a fost stabilită valoarea întregului imobil evaluat la suma de **18.000 euro, fără TVA**, conform acestui raport de evaluare, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz, civil sau penal, pentru exactitatea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare.

Art.2 - Se aprobă sistarea stării de coproprietate și partajarea prin bună învoială a imobilului construcție, identificat în C.F. nr. 34748-C1-U3, nr. top 354/a/1/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 3, ap. 3, jud. Caraș-Severin, prin atribuirea cotei-părți de 3/4 deținute de Municipiul Reșița, în favoarea coproprietarului Cîrstinoiu Ioana, în schimbul unei sulte în valoare de **13.500 euro, fără TVA**.



Art.3 - Plata sultei în valoare de **13.500 euro, fără TVA**, reprezentând contravaloarea cotei de 3/4 din imobilul construcție identificat în CF nr. 34748-C1-U3, nr. top 354/a/1/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 3, ap. 3, jud. Caraș-Severin, se va achita **în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății**, anterior semnării actului de sistare a coproprietății prin partaj prin bună învoială, dar nu mai târziu de 31.01.2024, sub sancțiunea revocării prezentei hotărâri.

Art.4 – Se împuternicește Primarul municipiului Reșița, să semneze la Notar înscrisurile de autentificare a sistării stării de coproprietate prin partaj voluntar cu privire la imobilului construcție, identificat în C.F. nr. 34748-C1-U3, nr. top 354/a/1/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 3, ap. 3, jud. Caraș-Severin.

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

Art.6 - Hotărârea se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Doamnei Cîrstinoiu Ioana.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
OVIDIU ROȘU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

ANEXA LA H.C.L. NR. 666/21.12.2023

proprietate rezidentiala

CRE NR. 87543

14 Luna 12

Anul 2023

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



Nr. Raport evaluare	221/14.12.2023	Solicitare	84770/05.12.2023
---------------------	----------------	------------	------------------

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 Opțiune de cumparare: CIRSTINOIU IOANA
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara conform CF 34748-C1-U3 Resita, Piata Republicii, nr.3, Ap.3, compusa din: CAD/Top 354/a/1/III. Apartament la casa-2 camere, bucatarie, camara alimente, baie, Sc=96,61 mp., sopron 5,72 mp.. Data constructiei - 1892.
Proprietar	CIRSTINOIU IOANA legatar universal, dobandit prin succesiune cota actuala 1/4; MUNICIPIUL RESITA, cota actuala 3/4
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita, judetul Caras-Severin, Piata Republicii, nr.3, Ap.3, CP 320026

4. DECLARAREA VALORII



**VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ
PRIN METODA COMPARATIEI**

**18.000 EURO
ECHIVALENT 89532. LEI**

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare-cumparare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	14.12.2023
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9740 LEI 14.12.2023
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing. Potocean Dorel la data de 14.12.2023
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Descrierea proprietatii, conform CF 34748-C1-U3 Resita, Piata Republicii, nr.3, Ap.3, compusa din: CAD/Top 354/a/1/III. Apartament la casa-2 camere, bucatarie, camara alimente, baie, Sc=96,61 mp., sopron 5,72 mp. constructie provizorie. Data constructiei - 1892..
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA FISCALA	Suprafata înregistrată în documentația fiscală: Apartament la casa, regim de inaltime P, in suprafata construita de 96,61 mp., Sopron 5,72
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este corespunzatoare ▪ Aspect in curs de renovare, utilități in curs de amenajare, fara incalzire.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>In curs de renovare</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : zona B
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: -str. Paul Iorgovici ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltat- in curs de reabilitare
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , case si vile În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun la o distanta medie ▪ 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 favorabila. Dotări si rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient in apropierea padurii.



10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	▪ 1892
DATE GENERALE	▪ Tipul construcției – apartament la casa ▪ Regim de înălțime – P ▪ Anul construirii – Înainte de 1960 - Suprafața Ad = 96,61 mp. ▪ Cartea construcției – nu are ▪ Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : E , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din piatra; suprastructura zidarie planseu din lemn cu pamant ; inchideri si compartimentari din zidarie mixta b) Acoperiș: sarpanta lemn si invelitoare tigla c) Aspect exterior: degradat, d) Aspect interior: in curs de renovare e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este corespunzatoare Aspect bun, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Suprafața Ad = 96,61 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	▪ Tamplarie: usi lemn si ferestre lemn cu geam dublu.
FINISAJE	▪ Finisaje exterioare : pereti tencuiti si driscuiti, ▪ Pardoseli: sapa ciment, ▪ Tamplarie - interioara usi lemn, exterioara usa de la intrare lemn, ferestre lemn cu geam dublu - Starea actuala : in curs de renovare
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale; ▪ Curenți slabi - fara
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ fara; ▪ Soba lemn.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orasului ▪ Fara ramificati interioare;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Fara

12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața locuitorilor rezidențiale
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de apartamente, case, vile



proprietate rezidentiala

	▪ Din punct de vedere edilitar: in stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraş , zona cu economie in stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	Limitata
CEREREA DE LOCUINŢE SIMILARE	In crestere
ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ Minim: 200 Euro/ mp ▪ Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ Minim: 2 euro/mp / lună ▪ Maxim: 8 euro/ mp / lună
CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII	- Piata este in echilibru ▪ Tendinţă de creştere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creşterii preţurilor si chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari si cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2017	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); Ghiduri metodologice de evaluare ▪ GME 520 – Evaluarea pentru pentru garantarea imprumutului; ▪ GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile; Glosar IVS 2017
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 comparaţiei directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda comparatiilor directe

VALOAREA DE PIAŢĂ DETERMINATA PRIN



METODA COMPARATIILOR DIRECTE	ECHIVALENT 89.532 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	17100 EUR Echivalent 85.055 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 schimbată, 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

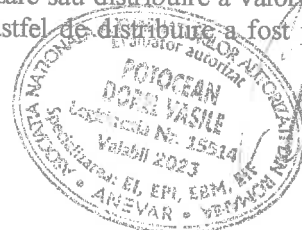
14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

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 responsabil.

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 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 aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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: site 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 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 ESTE:

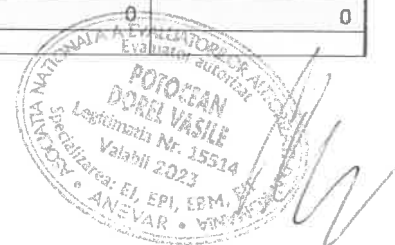
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	18.000 EURO ECHIVALENT 89.532 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

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 Nr. 7	Degradari

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)	?	11.600 €	33.000 €	57.000 €
Numar camere apartament:	2	1	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	96,61	27,00	60,00	120,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		430 €	550 €	475 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-2.320	-6.600	-11.400
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		9.280	26.400	45.600
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)		9.280	26.400	45.600
Conditii de piata	14.12.2023	04.08.2023	04.08.2023	04.08.2023
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		1,00%	1,00%	1,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		93	264	456
Pret ajustat (Eur)		9.373	26.664	46.056
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Piata Republicii	Zona retrasa		Lend
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		20,00%	-20,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		1875	-5333	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata apt. (mp)	96,61	27	60	120
Ajustare pentru suprafata		3,58	1,61	0,81
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		257,81%	61,02%	-19,49%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		24.164	16.269	-8.977
Nivel	P	P	P	P
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	inainte de 1980	inainte de 1980	inainte de 1980	inainte de 1980
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0



proprietate rezidentiala

Utilitati (sistem incalzire, etc.)	fara	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		-21,34%	-7,50%	-4,34%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-2000	-2000	-2000
Finisaje si facilitati	normal	normal	normal	normal
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	0
Balcoane, terase	fara	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	2 camera, bucatarie, baie	camera, buc., Baie, hol', izolatie interioara	dormitor sufragerie, bucatarie, baie, hol	2 camere, baie
Alte ajustari (%)		10,00%	0,00%	0,00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		24039	8937	-10977
Pret ajustat (Eur)		33.412	35.601	35.079
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)		33.412	35.601	35.079
Componente reconditionari	Conform anexa	fara	fara	fara
Ajustare (%)		-52,68%	-49,44%	-50,17%
Ajustare (Eur)		-17600	-17600	-17600
Pret ajustat (Eur)		15.812	18.001	17.479
Ajustare neta		6.532	-8.399	-28.121
Ajustare neta %		56,31%	-25,45%	-49,34%
Ajustare bruta		45.732	41.466	29.033
Ajustare bruta %		394,24%	125,66%	50,94%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUA (Eur)	18.001 €			
rotunjit	18.000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 04.01.2023	4,9740			
VALOARE PROPUA (Lei)	89.532 lei			
			186	eur/mp



ANEXA 2 Metoda veniturilor

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		96,61
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		2,00
Chiria lunara (EUR/luna)		193
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2.319
Total VBP (eur/an)		2.319
Grad de ocupare - 12 luni pe an		90,00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.087
Total VBE (EUR/an)		2.087
Cheltuieli exploatare	4%	83
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		2.003
Total VNE (EUR/an)		2.003
Rata de capitalizare		5,78%
Valoare randament (EUR)		34.659 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		34.700 €
		172.598
Valoare randament (LEI)		lei
Scazand investitiile		17.600 lei
	Lei	85055
	EUR	17.100
Curs BNR Eur/Lei la 04.01.2023 4,9740		

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	100	250	150
Venit Brut Potential (EUR/an)	1.200	3.000	1.800
<i>Grad de neocupare (5% din VBP)</i>	<i>240</i>	<i>600</i>	<i>360</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	960	2.400	1.440
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)</i>	<i>38</i>	<i>96</i>	<i>58</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	922	2.304	1.382
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	11.600	33.000	57.000
Rata de capitalizare (%)	7,94	6,98	2,43
Rata de capitalizare medie (%)	5,78		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	5,78		

AMPLASAMENT



ANEXA 4 FOTO





ANEXA 5 COMPARABILE

Lista comparabile								
Nr crt	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	Zona retrasa	27	11.600 €	P	inainte de 1980	04.08.2023	Vand apartament la casa, camere si baie, Muncitoresc
2	apt.	00.ian	60	33.000 €	P	inainte de 1980	04.08.2023	
3	apt.	Lend	120	57.000 €	P	inainte de 1980	04.08.2023	Vand apartament la casa doua camere si baie, Lend

proprietate rezidentiala

4	apt.	Zona retrasa		100,00	eur luna	similar	04.08.2023	
5	apt.	00.ian		250,00	eur luna	similar	04.08.2023	
6	apt.	Lend		150,00	eur luna	similar	04.08.2023	

↳ [Inapoi la lista](https://www.storia.ro/ro/katavul/vanzare/apartament/casa-severin-resita) (https://www.storia.ro/ro/katavul/vanzare/apartament/casa-severin-resita) Apartament:



Resita, Apartament curte comuna 1 Cam., Muncitoresc

📍 Casa-Severin Gradini, Strada 1 Decembrie 1918

20 000 €
470 €/m²

Rata eficienta: 435 RON /An
Avanz: 14.850 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata construita	42 m²
Suprafata utila	35 m²
Numarul de camere	1
Stare	renovat
Etaj	parter/0
Facilitati exterioare	care informati
Tip proprietate	apartament
Compartimentare	decomandat

<https://www.storia.ro/ro/katavul/vanzare/carte-comuna-resita-casa-severin-muncitoresc-14281031.html>

Resita, Apt la Casa 2 Cam.Zona Gradina Zoologica la sosea

1 296368



0747299251

ADAJUGA LA FAVORITE



Zona	Muncitoresc	Numar camere	2
Suprafata utila	48 m²	Suprafata teren	50 m²
An finalizare constructie	1960	Stare proprietate	Buna
Numar bai	1	Modulul/Utilitat	Memorabil
Possibilitate parcare	Da	Nr. locuri parcare	1
Utilitati	Current, Apa, Canalizare, Gaz		

BENEFICI PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE: Apartament la curtea comuna. Broul Imobiliar Activ Imob Resita va prezinta o casa pentru vanzare din Resita, Zona Gradina Zoologica enosa. Proprietate formata din 2 camere (negativ, dormitor, sufragerie, bucatarie, baie si hol, avand

<https://www.storia.ro/ro/katavul/vanzare/casa-2-cam-zona-gradina-zoologica-la-sosea-296368.html>

Casa curte comuna Resita zona Muncitoresc

Resita, Casa-Severin

Apt. 2 cam



Zona	Muncitoresc	Numar camere	2
Suprafata utila (m²)	38	An finalizare constructie	1960
Suprafata teren (m²)	200		

Casa curte comuna cu alti trei proprietari. Doua camere si baie. Are apa si canal de la retea, curent electric si gaze. Acoperis cu tigla in stare perfecta

<https://www.storia.ro/ro/katavul/vanzare/casa-comuna-resita-cam-muncitoresc-14281031.html>

ANEXA 6 Carte Funciara



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 34748-C1-U3 Reșița

Nr. cerere 50916
Ziua 23
Luna 10
Anul 2023

Cod verificare
100159674040



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 4736 Resița Montana

Adresa: Loc. Resița, Piața Republicii, Ap. 3, Jud. Caraș-Severin, Nr. 3

Părți comune: A. Parti de folosinta indiviz fortata :terenul pe care este construit imobilul =482,69 mp din care : a) terenul pe care s-au construit ap. de la parter=356,75 mp;b)terenul pa care s-au construit dependintele =125,94 mp;Curte = 236,31 mp din care revine :Ap1=173,64 mp;Ap 2=166,59 mp;Ap 3=178,89 mp;Ap 4=77,15 mp;Ap 5=122,73 mp
B. Parti de proprietate indiviz fortata de la parterul imobilului : 1 subpoarta =47,17 mp;terasa =19,60 mp; acces pod = 5,00 mp din care revine : Ap 1=24,15%;Ap 2=23,17%;Ap 3=24,88%;Ap 4=10,73 %;Ap 5=17,07%;
C. Din parti comune :Din parti comune ;pivnita =36,90 revine cota de ;Ap1=12,34 mp;Ap 2=11,84 mp;Ap 3=12,72 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 354/a/1/III					Apartament nr. 3 compus din:2 camere, bucatarie, camera alimente, baie, cu suprafata construita de 96,61 mp. Sopron=5,72 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20776 / 27/06/2013		
Somatie nr. 173/2013, din 27/06/2013 emis de BEJ GRIMACOVSKI IUSTIN;		
B4	- in baza art. 821 alin.1 din Codul de procedura civila, si a incheierii nr. 1324/7.06.2013 , pronuntata in Dosar nr. 2744/290/2013 al Judecatoriei Resița, se noteaza urmarirea silita ce face obiectul Dosarului nr. 173/2013 al BEJ GRIMACOVSKI IUSTIN , pentru suma de 11.102,02 lei suma compusa din 426,00 LEI reprezentand cheltuieli de judecata si 8.560,00 LEI reprezentind cheltuieli reparatii si 2.116,02 LEI cheltuieli executare silita la cererea creditoarei CRISTINOIU IOANA impotriva debitorilor CAREBA PETRU si CAREBA ANASTASIA .	A1
7816 / 01/03/2019		
Certificat Grefa nr. 1178/290/2019, din 27/02/2019 emis de Judecatoria Resița;		
B7	Se noteaza actiunea civila din Dosarul nr. 1178/290/2019 aflat pe rolul Judecatoriei Resița, avand ca parti pe CIRISTINOIU IOANA in calitate de reclamanta si IOVAN ALIN si CAREBA ANASTASIA, in calitate de parati, vand ca obiect partajare parti comune - pivnita	A1
50916 / 23/10/2023		
Act Notarial nr. 308, din 23/10/2023 emis de Dobre Florica; Act Notarial nr. 3398, din 23/10/2023 emis de Dobre Florica;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) CIRISTINOIU IOANA, . legatar universal	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE - succesiune vacanta, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/4 1) MUNICIPIUL REȘIȚA	A1

C. Partea III. SARCINI .

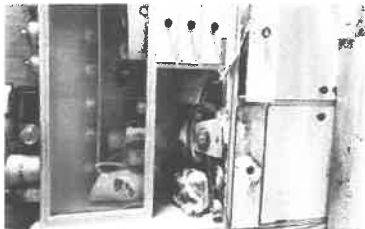
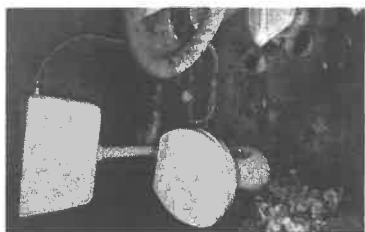
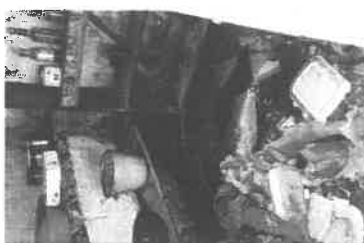
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

proprietate rezidentiala

RECTIFICARI

2. Prezentarea datelor									
In vederea calculului pentru remediere adeficientelor.									
DENUMIRE OBIECTIV:		Spatiu locativ Piata Republicii nr.3, ap.3							
DATE DE IDENTIFICARE:									
Adresa proprietății:		Piata Republicii nr.3, ap.3		Localitate		Resita			
Nr. inventar:									
Rangul atribuit localității (doar pt. rezidential):		rangul II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități;							
Zona din cadrul localității (doar pt. rezidential):		C							
DATE GENERALE:									
Localizare:		Periferic							
Caracterul edilitar al zonei:		rezidential							
Grad seismic localitate:		VII							
Utilizare curenta:		Rezidential							
DIMENSIUNI PROPRIETATE									
Suprafata teren (mp)		Nivel ocupat in imobil (dupa caz)		P					
Regim inaltime cladire:		P				SUBSOL		PARTI	
Suprafata construita (mp)		96,61		Se vor insera, dupa caz, si Sc/Su pt fiecare nivel					
Suprafata desfasurata (mp)		96,61							
Suprafata utila (mp)				Inaltime interioara (m)		3,60			
CARACTERISTICI TEREN									
Mod detinere teren:		exclusivitate - in proprietate							
Suprafata (mp) **:		0		Raport laturi **:		forma neregulata			
Utilitati **:		R		Tip acces **:		sosea balast			
CARACTERISTICI CONSTRUCTIE									
An constructie		1892		An modernizare		in curs			
Descriere modernizare:		fara							
Regim de inaltime: P									
MEDIU DE FOLOSINTA:		agresiv							
ELEMENTE CONSTRUCTIVE:		Descriere							Stare tehnica la data inspectiei
STRUCTURA:		Fundatie:		piatra				satisfacatoare	
		Tip structura:		piatra				satisfacatoare	
		Inchideri perimetrale:		Tip zidarie:		mixt		satisfacatoare	
		Scari interioare:		Grosime (cm):		30			
		Numar scari:		0					
ACOPERIS:		Structura:		fasii din lemn				satisfacatoare	
		Balustrada:							
		Invelitoare:		tigla				satisfacatoare	
FINISAJE EXTERIOARE:		Tip finisaj:		degradate				satisfacatoare	
		Sistem termoizolant:		nu					
		Fatada:							
		Suprafata opaca (mp)***							
FINISAJE INTERIOARE:		Tamplarie exterioara:		degradate				satisfacatoare	
		Zugraveli:		degradate				satisfacatoare	
		Pardoseli:		degradate				satisfacatoare	
		Altele:							
INSTALATII: Se va insera, dupa caz, pt fiecare nivel		Electrice:		ILUMINAT, PRIZA				satisfacatoare	
		Sanitare (descriere / tip obiecte sanitare / ansambluri sanitare)***:		fara					
		Termice:		nu					
		Altele:		nu					
ALTE ELEMENTE:									





proprietate rezidentiala

ABORDAREA PRIN COST

Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Cataloagele "Costuri de reconstrucție-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladiri rezidentiale- pag.36 - Cladire P "Costuri de reconstrucție-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti; Nota: intrucat investitia a fost facuta in perioada 2010-2020 nu s-au utilizat indici de actualizare.

Denumire obiectiv	Scutiu locativ Piata Republicii nr.3, ap.3	An construire	1892
Adresa obiectiv:	Piata Republicii nr.3, ap.3	Subgrupa cladire	
Loc Judet / Sector:	Resita Caras-Severin	Structura	piatra
Data evaluării:	04.08.2023	Mediu de folosinta	normal
Suprafata construită	Sc (mp) = 96,6	Grad seismic loc.	VII
Suprafata utila	Su (mp) =	Regim inaltime	P
Suprafata desfașurat construită	Sdc (mp) = 96,6	Inaltime interioara	3,60

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distantă de transport	Coef. corectie manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Infrastructură							
	Total						0,0
Suprastructură / Structură							
1	FTERM 05	96,6	165,2	15.960,0	1,000	1,000	15.960,0
	Total						15.960,0
Finisaj interior							
1	FOBFS	96,6	918,1	88.697,6	1,000	1,000	88.697,6
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						88.697,6
	Total						0,0
Instalații electrice							
1	ELCLVEST			0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0
Instalații sanitare							
1	DUSLAVWC	1,0	3.642,0	3.642,0	1,000	1,000	3.642,0
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						3.642,0
Instalații de încălzire							
1				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0
Învelitori							
1				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0
	Total						0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							108.299,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							1.121,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							87.338,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							904,0
VALOAREA REFACERE CLADIRE							lei/mp 904
							lei 87.338

4,9521 Lei/EUR 04.08.2023

182,55-EUR/mp

17636,64 LEI/mp

17636,64-EUR

17636,64-EUR

17636,64-EUR

17636,64-EUR

17636,64-EUR

17636,64-EUR

17636,64-EUR

17636,64-EUR

17636,64-EUR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
D. V. N. N. N.

CONTRASE MAREZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN VASILE

