

**HOTĂRÂREA NR. 79
DIN 23.02.2024**

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița,
Calea Caransebeșului, bl. 17, sc. 1, et. 7, ap. 31, Statul Român prin Municipiului Reșița
proprietate privată , către numiții, Teleptean Daniel și Teleptean Mihaela-Mileana, aceștia
având calitatea de chiriași**

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data de 23.02.2024;
Avînd în Vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 13975/16.02.2024 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 13973/ 16.02.2024, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzînd Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 14815/20.02.2024;

Ținînd cont de cererea nr. 53304/01.08.2023, prin care domnul Teleptean Daniel și soția Teleptean Mihaela-Mileana , cu domiciliul în Municipiul Reșița, solicită cumpărarea locuinței situate în Municipiul Reșița, Calea Caransebeșului, nr. 17, sc. 1, ap. 31 ,pe care îl dețin cu titlu de chiriași;

Văzînd Raportul de evaluare nr.159/10.08.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Luînd în considerare extrasul C.F. nr. 30352-C1-U10 Reșița, nr. topografic/cadastral 1230/1/Et.VII/XXXI și C.F nr. 30352 Reșița;

Văzînd repartiția nr.72629 din 19.09.2019 , precum și ultimul Contract de închiriere cu nr. 76898/07.10.2019, încheiat cu Municipiul Reșița ;

Avînd 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;

Văzînd art. 555 și art.876 din Noul Cod Civil;

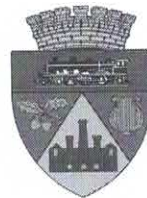
În temeiul art. 108 lit. e, art. 129 alin. 2 lit. c, coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 2, art. 196 alin.1 lit.a, art. 197 alin. 1 și 2, art. 199 alin. 1 și 2, art. 243 alin. 1 lit. a, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Consiliul Local al Municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 159/10.08.2023, 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 Teleptean Daniel și soția Teleptean Mihaela-Mileana, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, , Calea Caransebeșului, nr. 17 , sc. 1, ap. 31 , jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. individuală nr. 30352-C1-U10 Reșița, nr. topografic/cadastral 1230/1/Et.VII/XXXI la prețul de **23.500 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 30% din valoarea contractului, 1,5 % comision și o dobândă de 4% , conform Decretului-Lege nr. 61/1990 și Legii nr. 85/1992.

Art.3. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale (soț, soție) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

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

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

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

Art.6. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință pe durata existenței construcției, cota de teren în suprafață de 8,15 mp. din suprafața totală de 317 mp. teren înscris în C.F 30352 Reșița, număr cadastral/topografic 1230/1.

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;
- Numiților Teleptean Daniel, Teleptean Mihaela-Mileana .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NELU MLADIN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

ANEXA 2A P.C.L. NR. 79/23.02.2024

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

Ministerul Administrației și Internelor
 și Privatizării Municipiului Reșița
 Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
 Email: patrimoniul@primariareșita.ro
 INTRARE NR. 55770
 Luna 08 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP :REZIDENTIAL(APARTAMENT 2 CAMERE) VALOAREA DE PIATA



Nr. Raport evaluare	159/10.08.2023	solicitare	54438/07.08.2023
---------------------	----------------	------------	------------------

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 1 A.
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita Optiune de cumparare, Teleptean Daniel
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 2 camere, situat la etajul VII, în bloc cu P+10 nivele, fara spații comerciale la parter Data constructiei - 1982
Proprietar	Statul Roman; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin CONSTRUIRE, cota actuala 1/1
Adresa proprietății	- Orașul: Resita judetul Caras-Severin - Str. Calea Caransebesului, Bl.17, Sc.1, Et.VII, Ap.31, CP 320170

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	23.500 EURO ECHIVALENT 116132 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	10.08.2023
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9418 LEI 10.08.2023
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 10.08.2023
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 30352-C1-U10 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin construire , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Apartament 31 compus din : 2 camere, bucatarie, camara, baie, debara, hol, logie, Sc= 60,78 mp., din folosinta comuna revine cota de 8,15 mp. teren
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect îngrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Neingrijit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona B
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Calea Caransebesului ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfalt – 4 benzi
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Piata agroalimentara- ▪ 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 redusa
AMBIENT	- Liniștit - Trafic auto normal
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta mediana cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	1982
DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc locuite P+8 ETAJE - Regim de inaltime – P+8 - Anul construirii – 1982 - Suprafata Sc = 60,78 mp, - Cartea construcției – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din beton; fara izolatie termica. b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație c) Aspect exterior: fără degradări evidente ale finisajelor. d) Aspect interior: slab e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generala a blocului este corespunzatoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.
11. DESCRIEREA IMOBILULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 60,78 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: usa metal la intrare, usa PVC la intrare bloc.
FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune, - Pardoselii: parchet si mocheta - In grupul sanitar mozaic, peretii finisati cu faianta - Tamplarie - interioara usi lemn - exteriora usa de la intrare metal, - Starea actuala : slaba
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare buna; - Curenți slabi (cablu TV, interfon)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Fara

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orasului ▪ Instalații bune.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața locuitorilor rezidențiale
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de apartamente. ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 200 Euro/ mp ▪ Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 2 euro/mp / lună ▪ Maxim: 6 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piața este în echilibru ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari si cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale ▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101); ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102); ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230); Aplicatii ale evaluarii ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	▪ Legislatia nationala in vigoare la data evaluarii
Alte reglementari	▪ Publicatii de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	23.500 EURO ECHIVALENT 116132LEI
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	23.900 EURO ECHIVALENT 118109LEI
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 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 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.storia.ro și www.imobiliare.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.storia.ro și www.imobiliare.ro

15. 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. Afirmățiile 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	23.500 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 116132 LEI
COMPARATIILOR DIRECTE	
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

ANEXA nr. 1:	Determinarea valorii de piață, comparatia directa
ANEXA Nr. 2:	Grila de capitalizare
ANEXA Nr. 3:	Amplasament
ANEXA Nr. 4:	Fotografii
ANEXA Nr. 5:	Comparabile
ANEXA Nr. 6:	Extras de Carte Funciara
ANEXA Nr. 7:	Calculul deprecieri pentru sistemul de incalzire

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)	?	33.800 €	27.900 €	36.000 €
Numar camere apartament:	2	2	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	60,78	57,00	42,00	58,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		593 €	664 €	621 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-6.760	-5.580	-7.200
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		27.040	22.320	28.800
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)		27.040	22.320	28.800
Conditii de piata	10.08.2023	10.08.2023	10.08.2023	10.08.2023
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		27.040	22.320	28.800
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Calea Caransebesului	Micro II	Micro III	Micro II
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	60,78	57	42	58
Ajustare pentru suprafata		1,07	1,45	1,05
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		6,63%	44,71%	4,79%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		1.793	9.980	1.380
Nivel	7/P+8E	etaj 9/P+10E	etaj 4/P+4E	etaj 9/P+10E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

Vechime cladire	1989	similar	similar	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	fara	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		-12,39%	-15,01%	-11,63%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-3350	-3350	-3350
Finisaje si facilitati	finisaje slabe.	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje medii
Ajustare finisaje si facilitati (%)		-7,40%	-8,96%	-6,94%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		-2000	-2000	-2000
Balcoane, terase	logie	similar	similar	similar
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):		-3557	4630	-3970
Pret ajustat (Eur)		23.483	26.950	24.830
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)		23.483	26.950	24.830
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat, izolat	nemobilat, izolat
Ajustare (%)		0,00%	-7,42%	-8,05%
Ajustare (Eur)		0	-2000	-2000
Pret ajustat (Eur)		23.483	24.950	22.830
Ajustare neta		-3.557	2.630	-5.970
Ajustare neta %		-10,52%	9,43%	-16,58%
Ajustare bruta		7.143	17.330	8.730
Ajustare bruta %		21,13%	62,12%	24,25%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUA (Eur)	23.483 €			
rotunjit	23.500 €			
Curs BNR Eur/Lei la 09.09.2021	4,9418			
VALOARE PROPUA (Lei)	116.132 lei			
			387	eur/mp



ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI	
Suprafata utila (mp)	60,78
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)	2,20
Chiria lunara (EUR/luna)	134
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	1.605
Total VBP (eur/an)	1.605
Grad de ocupare - 12 luni pe an	90,00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	1.444
Total VBE (EUR/an)	1.444
Cheltuieli exploatare	4% 58
Costuri reamenajare (reparatii)	
Venit net efectiv (EUR/an)	1.386
Total VNE (EUR/an)	1.386
Rata de capitalizare	5,80%
Valoare randament (EUR)	23.903 €
Valoare randament (EUR), rotunjit	23.900 €
Valoare randament (LEI)	118.109 lei
Curs BNR Eur/Lei la 09.09.2021 4,9418	

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	200	200	200
Venit Brut Potential (EUR/an)	2.400	2.400	2.400
Grad de neocupare (5% din VBP)	480	480	480
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1.920	1.920	1.920
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	77	77	77
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1.843	1.843	1.843
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	33.800	27.900	36.000
Rata de capitalizare (%)	5,45	6,61	5,12
Rata de capitalizare medie (%)	5,73		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	5,80		

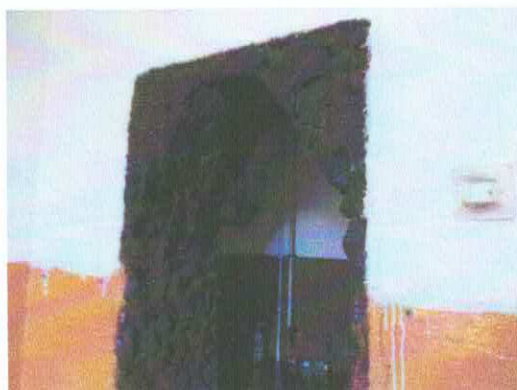


ANEXA 3 : Amplasament



ANEXA 4 Fotografii





ANEXA 5 : Comparabile

Lista comparabile								
Nr crt	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	Micro II	57	33.800 €	etaj 9/P+10E	similar	10.08.2023	Vand apartament c 2 camere decomandat,etaj 8,finisat, centrala, Micro II
2	apt.	Micro III	42	27.900 €	etaj 4/P+4E	similar	10.08.2023	Apartament la etaju 4/4 decomandat, renovat și îmbunătățit, compu din: 2 camere, 1 bucătărie, 1 balcon inchis, 1 cămară de alimente, 1 antreu, Finisajele , termopane cu tâmplărie din pvc, uși interioare impecabile, ușă metalică la intrare. Apartamentul este dotat cu: centrală termică proprie. Bl izolat
3	apt.	Micro II	58	36.000 €	etaj 9/P+10E	similar	10.08.2023	Vand apartament c 2 camere situat in Micro II. Apartamentul este situat la etajul 9/10 Disponem si de loc de parcare.
4	apt.	Micro III		200,00	eur luna	similar	10.08.2023	
5	apt.	Micro III		200,00	eur luna	similar	10.08.2023	
6	apt.	Micro III		200,00	eur luna	similar	10.08.2023	

7/1 6:47 PM Rezita, 2 Cam., Micro 3, 27,900 eur - HomeZZ.ro 8/11/23, 6:43 PM Reșta, ap. 2 camere, 58 mp, mobilat și utilat, Micro II, 38,000 eur - HomeZZ.ro

[illegible]

ANEXA 6 Extras de Carte Funciara

 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița		Nr. Cererere 35356 Ziua 06 Luna 06 Anul 2021 Cod unic de verificare 16010-043150 				
EXTRAS DE CARTA FUNCIONARĂ PENTRU INFORMARE Carte Funciunăr Nr. 30352-C1-U10 Resița						
A. Partea I. Descrierea imobilului						
Unitate individuală Nr. CF vechi: 5070 Cîlcin Adresa: Loc. Resița, Str. Calea Caransebesului, Bl. 17, Sc. I, Et. VI, Ap. 31, Jud. Caraș-Severin Partii comune: PROPRIETATE INDIVIZA LA PARTERUL BLOCULUI : scara intrare principala = 7,53 mp, holul cu instalatie electrica= 11,44 mp, scara si cada scari cu instalatia electrica = 24,69 mp, liftul cu putul liftului = 3,56 mp, uscatorie si camera rezidui menajere = 9,45 mp PROPRIETATE INDIVIZA PE VERTICALA : subsol cu instalatie electrica = 299,79 mp, depozit gunoi pt fiecare etaj = 9,45 mp, casa si casa scari si pt fiecare etaj = 26,69 mp, liftul si putul liftului pt fiecare etaj = 3,56 mp, terasa si etaj tehnic = 299,79 mpPARTI DE FOLOSINTA INDIVIZA : 1 Terenu pe care s-a construit blocul. = 299,79 mpdin care : a) terenul pe care s-au construit ap la parter= 243,12 mp, b) teren pe care s-au construit scările de la intrare, hol, camera rezidui, putul liftului, casa scarii = 56,67 mp, 2) Trotauri din jurul blocului = 17,21 mp						
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	21230/1/ET-VII/XXXI	60,78	-	8,15		Apartament nr. 31 compus din: 2 camere, bucatarie, camera, baie, debar, hol, logie cu suprafata construita de 60,78 mp. Din folosinta comuna ii revine cota de 8,15 mp teren
B. Partea II. Proprietari si acte						
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale						
Referinte						
718 / 04/04/1992 Act nr. 0 (Documentatie tehnica): (b) Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actiune 1/7 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6070 Cîlcin)						
C. Partea III. SARCINI						
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini						
Referinte						
Nu sunt						
Carte Funciunăr Nr. 30352-C1-U10 Comuna/Oraș/Municipiu: Resița Anexa Nr. 1 La Partea I Unitate individuală, Adresa: Loc. Resița, Str.Calea Caransebesului, Bl. 17, Sc. I, Et. VI, Ap. 31, Jud. Caraș-Severin Partii comune: PROPRIETATE INDIVIZA LA PARTERUL BLOCULUI : scara intrare principala = 7,53 mp, holul cu instalatie electrica= 11,44 mp, scara si cada scari cu instalatia electrica = 24,69 mp, liftul cu putul liftului = 3,56 mp, uscatorie si camera rezidui menajere = 9,45 mp PROPRIETATE INDIVIZA PE VERTICALA : subsol cu instalatie electrica = 299,79 mp, depozit gunoi pt fiecare etaj = 9,45 mp, casa si casa scari si pt fiecare etaj = 26,69 mp, liftul si putul liftului pt fiecare etaj = 3,56 mp, terasa si etaj tehnic = 299,79 mpPARTI DE FOLOSINTA INDIVIZA : 1 Terenu pe care s-a construit blocul. = 299,79 mpdin care : a) terenul pe care s-au construit ap la parter= 243,12 mp, b) teren pe care s-au construit scările de la intrare, hol, camera rezidui, putul liftului, casa scarii = 56,67 mp, 2) Trotauri din jurul blocului = 17,21 mp						
Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	21230/1/ET-VII/XXXI	60,78	-	8,15		Apartament nr. 31 compus din: 2 camere, bucatarie, camera, baie, debar, hol, logie cu suprafata construita de 60,78 mp. Din folosinta comuna ii revine cota de 8,15 mp teren
Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciunara originala, pastrata de acest ofrout. Prezentul extras de carte funciunara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care s-a sting drepturile reale si la depunerea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt acceptabile de orice modificare, in conditiile legii. I-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.						
Data soluționării, 10-05-2021		Asistent Registrator, IONELA MARINELA TIMOFTE		Referent,		
Data eliberării, / /		Ionela Timofte Mareșal și Notar Public Timofte		(perata și semnatura)		

ANEXA 7: Deprecieri estimate pentru sistemul de incalzire.

La inspectia asupra apartamentului acesta nu are instalatia de incalzire; apartamentul este fara incalzire.

Costurile cu instalatia de incalzire centrala , calorifere, instalatie , manopera pot influenta valoarea cu cca. 199,0 lei/mp., respectiv $60,78 \text{ mp} \times 272,3 = 16550,39$ lei conform catalogului Costuri de reconstrucie-Costuri de inlocuire- Corneliu Schiopu- IROVAL BUCURESTI 2010 si a Indicilor de actualizare pentru august 2023.

In consecinta valoarea apartamentului fara instalatia de incalzire poate scadea cu cca 116550 lei respectiv 3350 EUR



PRESEDINTE DE SEHINTA,
NELU MLANIN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEZ BUCUR