



**HOTĂRÂREA NR. 578
DIN 28.11.2023**

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița,
Bulevardul Republicii, nr. 6, sc. 2, et. 8, ap. 29, proprietate privată a Municipiului Reșița, către
numiții, Radu Samuel-Alin și Radu Gabriela-Adriana, aceștia având calitatea de chiriași**

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.11.2023;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 81222/21.11.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 81221/21.11.2023,

Ținând cont de cererea nr. 64945/21.09.2023, prin care domnul Radu Samuel-Alin și soția Radu Gabriela-Adriana, cu domiciliul în Municipiul Reșița, solicită cumpărarea locuinței situate în Municipiul Reșița, Bulevardul Republicii, nr. 6, sc. 2, et. 8, ap. 29, pe care îl dețin cu titlu de chiriași;

Văzând Raportul de evaluare nr.192/12.10.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 30054-C1-U90 Reșița, nr. topografic/cadastral G100/i/4/Sc.II/Et.VIII/XXIX și C.F nr. 30054 Reșița;

Văzând repartitia nr.92722 din 02.12.2019, precum și ultimul Act adițional la Contractul de închiriere cu nr. 29003/25.06.2020, încheiat cu Municipiul Reșița;

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;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Consiliul Local al Municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 192/12.10.2023, 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 Radu Samuel-Alin și soția Radu Gabriela-Adriana, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, Bulevardul Republicii, nr. 6, sc. 2, et. 8, ap. 29, jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. individuală nr. 30054-C1-U90 Reșița, nr. topografic/cadastral G100/i/4/Sc.II/Et.VIII/XXIX la prețul de **21.000 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 20 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 11,97 mp. din suprafața totală de 2.258 mp. teren înscris în C.F 30054 Reșița, număr cadastral/topografic G100/i/4.

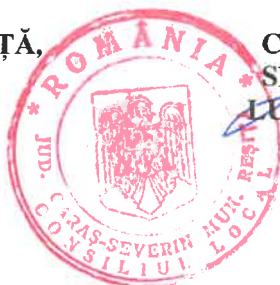
Art.7 Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în condițiile Decretului-Lege nr. 61/1990, are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu.

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;
- Domnului Radu Samuel-Alin și soției Radu Gabriela-Adriana .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
OVIDIU ROȘU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

ANEXĂ LA H.C.L. NR. 548/28.11.2023

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

Directia pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariareșita.ro
INTRARE NR. 71911
Ziua 17 Luna 10 Anul 2023

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

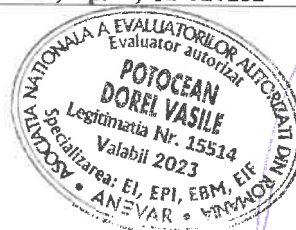


Nr. Raport evaluare	192/12.10.2023	solicitare	66731/28.09.2023
---------------------	----------------	------------	------------------

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, Radu Samuel Alin

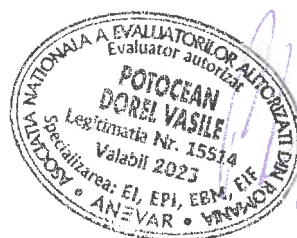
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 3 camere, situat la etajul VIII, în bloc cu P+10 nivele, cu spații comerciale la parter Data constructiei - 1975
Proprietar	Statul Roman Municipiul Resita-Domeniul Privat; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin , cota actuala 1/1
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. B-dul Republicii, Nr.6, Sc.II, Et.VIII, Ap.29, CP 320151



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	21.000 EURO ECHIVALENT 104217 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piata în vederea vanzarii-cumpararii imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	12.10.2023
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9627 LEI 12.10.2023
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 12.10.2023
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 30054-C1-U90 Resita : Proprietar : Municipiul Resita-Domeniul Privat, drept de proprietate, dobandit prin Lege , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Apartament 29 compus din : 3 camere, bucatarie, baie, logie,si hol, Sc= 79,06 mp., din folosinta comuna revine cota del 1,97 mp. teren
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect îngrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>ingrijit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona B
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - B-dul Republicii ▪ Calitatea rețelelor 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

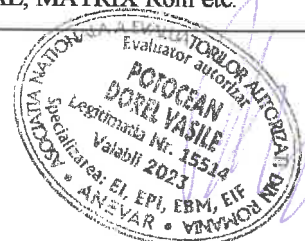


UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE 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	1975
DATE GENERALE	- Tipul constructiei – bloc locuite P+10 ETAJE - Regim de inaltime – P+10 - Anul construirii – 1975 - Suprafata Sc = 79,06 mp, - Cartea constructiei – 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 = 79,06 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMPLĂRIE	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 - exterioara 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 orașului - Instalații bune.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	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 PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 200 Euro/ mp - Maxim: 1000 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 și cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 – Implementare (IVS 102); - SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); Aplicații ale evaluării - SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementari	Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.



13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	21.000 EURO ECHIVALENT 104217LEI
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)

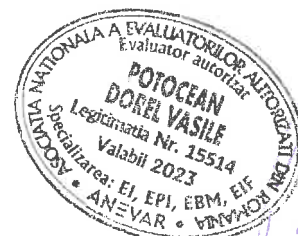
VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	57400 EURO ECHIVALENT 284859LEI
Scazind investitia 25600 EUR	21800 EUR-108186 Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

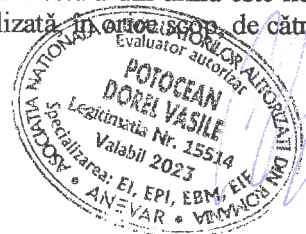
▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere



14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și / sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și 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 verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice



persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

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

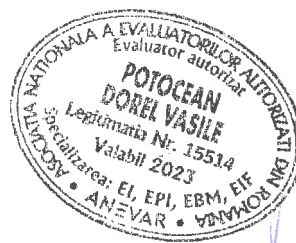
15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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. 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 DESCRISĂ (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	21.000 EURO ECHIVALENT 104217 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIILOR DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile

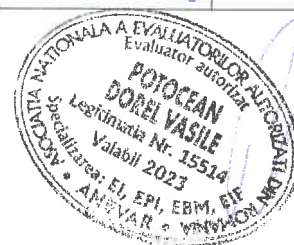


ANEXE:

- | | |
|--------------|---|
| 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)	?	62.000 €	64.500 €	52.000 €
Numar camere apartament:	3	3	3	3
Suprafata construita (mp) apartament:	79,06	80,00	84,00	80,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		775 €	768 €	650 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-12.400	-12.900	-10.400
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		49.600	51.600	41.600
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)		49.600	51.600	41.600
Conditii de piata	12.10.2023	12.10.2023	12.10.2023	12.10.2023
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		49.600	51.600	41.600
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	B-dul Republicii	B-dul Republicii	B-dul Republicii	B-dul Republicii
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	79,06	80	84	80
Ajustare pentru suprafata		0,99	0,94	0,99
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-1,18%	-5,88%	-1,18%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-583	-3.035	-489
Nivel	8/P+10E	etaj 2/P+10E	etaj 7/P+10E	etaj 4/P+4E
Ajustare pentru nivel (%)		-10,00%	0,00%	10,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1975	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

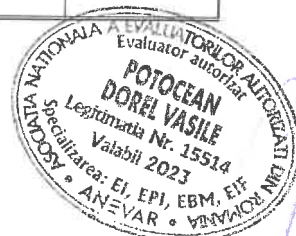
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	fara	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		-4,94%	-4,75%	-5,89%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-2450	-2450	-2450
Finisaje si facilitati	finisaje.	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje medii
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	4,81%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	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
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):</i>		-3033	-5485	-939
Pret ajustat (Eur)		46.567	46.115	40.661
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)		46.567	46.115	40.661
Componente non-imobiliare	degradari remediate	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		-54,97%	-55,00%	-55,00%
Ajustare (Eur)		-25600	0	0
Pret ajustat (Eur)		20.967	20.752	18.298
<i>Ajustare neta</i>		-28.633	-5.485	-939
<i>Ajustare neta %</i>		-46,18%	-8,50%	-1,81%
<i>Ajustare bruta</i>		28.633	5.485	4.939
<i>Ajustare bruta %</i>		46,18%	8,50%	9,50%
<i>Numar ajustari</i>				
VALOARE PROPUSA (Eur)	20.967 €			
rotunjit	21.000 €			
<i>Curs BNR Eur/Lei la 12.10.2023</i>	4,9627			
VALOARE PROPUSA (Lei)	104.217 lei			
			266	eur/mp



ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		79,06
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		3,50
Chiria lunara (EUR/luna)		277
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3.321
Total VBP (eur/an)		3.321
Grad de ocupare - 12 luni pe an		90,00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.988
Total VBE (EUR/an)		2.988
Cheltuieli exploatare	4%	120
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		2.869
Total VNE (EUR/an)		2.869
Rata de capitalizare		5,00%
Valoare randament (EUR)		57.379 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		57.400 €
		284.859
Valoare randament (LEI)		lei
<i>Curs BNR Eur/Lei la 12.10.2023</i>		
		4,9627

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	300	350	300
Venit Brut Potential (EUR/an)	3.600	4.200	3.600
Grad de neocupare (5% din VBP)	720	840	720
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2.880	3.360	2.880
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	115	134	115
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	2.765	3.226	2.765
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	62.000	64.500	52.000
Rata de capitalizare (%)	4,46	5,00	5,32
Rata de capitalizare medie (%)	4,93		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	5,00		



ANEXA 3 : Amplasament



ANEXA 4 Fotografii





Lista comparabile								
Nr cr t	Ti p	Localiz are	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	B-dul Republi cii	80	62.000 €	etaj 2/P+1 0E	similar	12.10.2023	Vand apartament cu trei camere decomandat, etaj 7, finisat, centrala, Micro II
2	apt.	B-dul Republi cii	84	64.500 €	etaj 7/P+1 0E	similar	12.10.2023	Apartament la etajul 2 decomandat, renovat și îmbunătățit, compus din: 3 camere, 1 bucătărie ireproșabilă, 1 balcon inchis, 1 cămară de alimente, 1 antreu, în suprafață totala de 80mp, Finisajele moderne, termopane cu tâmplărie din pvc, uși interioare impecabile, ușă metalică la intrare. Apartamentul este dotat cu: centrală termică proprie.
3	apt.	B-dul Republi cii	80	52.000 €	etaj 4/P+4 E	similar	12.10.2023	Vand apartament cu 3 camere situat in Micro3. Apartamentul este situat la etajul 4. Disponem si de loc de parcare.
4	apt.	B-dul Republi		300,00	eur luna	similar	12.10.2023	
5	apt.	B-dul Republi cii		350,00	eur luna	similar	12.10.2023	
6	apt.	B-dul Republi cii		300,00	eur luna	similar	12.10.2023	

ANEXA 5 : Comparabile



Apartment 3 camere cf 1

62 000 €
775 €/m²

Preț nou, un preț

Rata estimată: 1.529 RON /luna
Avans: 46.035 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Fotoșește calcul



Apartment cu 3 camere semidecomandat, etaj 7 din 1

64 500 €
768 €/m²

Rata estimată: 1.591 RON /luna
Avans: 47.891 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Fotoșește calcul



Vând apartament 3 camere Decomandat 2 bai 2 balco

52 000 €
650 €/m²

Preț nou, un preț

Rata estimată: 1.282 RON /luna
Avans: 38.610 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Fotoșește calcul

Prezentare generală

Suprafață	80 m²
Forma de proprietate	drept de proprietate
Numărul de camere	3
Stare	gata de utilizare
Etaj	2

Prezentare generală

Suprafață	84 m²
Forma de proprietate	drept de proprietate
Numărul de camere	3
Stare	gata de utilizare
Etaj	4/4

ANEXA 6 Extras de 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. 30054-C1-U90 Resița

Nr. cerere: 46542
Zona: 28
Luna: 09
Anul: 2023
Cod verifică: 00054530072

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Resița, Bdul Republicii, Nr. 6, Bl. 6, Sc. II, Et. VIII, Ap. 29, Jud. Caras-Severin

Nr. CF vechi: 3737 Cluj

Parti comune: Suprafata de teren pe care sunt construite apartamentele de la parter = 144,23 mp, suprafata de teren pe care sunt construite scările de la intrare, casa scailor si soclul = 305,85 mp, terenul pe care este construit trotuarul din jurul blocului = 59,85 mp. Partile de proprietate fortat indivize de la parterul blocului: scara intrare III = 6,06 mp, scara intrare IV = 6,06 mp, scara intrare V = 6,06 mp, Casa scailor I-V cu instalatia electrica = 228,59 mp, casa lift sc.I-V = 15,22 mp, camera tub gunoi = 28,66 mp, soclul = 14,58 mp. Partile de proprietate fortat indivize asupra suprafetel construite pe verticale sunt: casa scailor I-V cu instalatia electrica = 456,8 mp, camera tub gunoi = 149 mp, casa lift sc.I-V = 152,4 mp, uscatorie si spalatorie sc.I-V = 334,8 mp, uscatorie V = 29,16 mp, subsol cu instalatie tehnica sanitara = 1348,32 mp si terasa circulanta = 1525,68 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	Top: G100/14/5c. II/EL.VIII/XXIX	79,06	-	-	11,97	Apartment nr. 29 compus din: 3 camere, bucatarie, baie, logie si hol cu suprafata construita de 79,06 mp. Din folosinta comuna ii revine cota de 11,97 mp teren.

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale

Referinta

41257 / 06/10/2022

Act Administrativ nr. 310, din 28/06/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA; Act Administrativ nr. 07311, din 04/10/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA;

82 Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza HCL nr. 310/28.06.2022;

anexa 10.1 pct.6.01, debatare firm. Lege, cota actuala 1/1

1) MUNICIPIUL RESITA, Domeniul Privat

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini

Referinta

NU SUNT

Carte Funciara Nr. 30054-C1-U90 Comuna/Oraș/Municipiu: Resița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resița, Bdul Republicii, Nr. 6, Bl. 6, Sc. II, Et. VIII, Ap. 29, Jud. Caras-Severin

Parti comune: Suprafata de teren pe care sunt construite apartamentele de la parter = 144,23 mp, suprafata de teren pe care sunt construite scările de la intrare, casa scailor si soclul = 305,85 mp, terenul pe care este construit trotuarul din jurul blocului = 59,85 mp. Partile de proprietate fortat indivize de la parterul blocului: scara intrare III = 6,06 mp, scara intrare IV = 6,06 mp, scara intrare V = 6,06 mp, Casa scailor I-V cu instalatia electrica = 228,59 mp, casa lift sc.I-V = 15,22 mp, camera tub gunoi = 28,66 mp, soclul = 14,58 mp. Partile de proprietate fortat indivize asupra suprafetel construite pe verticale sunt: casa scailor I-V cu instalatia electrica = 456,8 mp, camera tub gunoi = 149 mp, casa lift sc.I-V = 152,4 mp, uscatorie si spalatorie sc.I-V = 334,8 mp, uscatorie V = 29,16 mp, subsol cu instalatie tehnica sanitara = 1348,32 mp si terasa circulanta = 1525,68 mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	Op: G100/14/5c. II/EL.VIII/XXIX	79,06	-	-	11,97	Apartment nr. 29 compus din: 3 camere, bucatarie, baie, logie si hol cu suprafata construita de 79,06 mp. Din folosinta comuna ii revine cota de 11,97 mp teren.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ii contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, combinat cu art. 3 din O.U.G. nr. 43/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura otografă, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitati care a solicitat prezentarea acestuia extras.

Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii:
28/09/2023, 08:50

PANDRU VASILIU
SOFICA REONELA
Referent

ANEXA 7: Deprecieri estimate conform Procesului Verbal de preluare-primire

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA

ANEXA Nr.2
la contractul nr. 29003/25.06. 2019

PROCES -VERBAL
de predare-primire privind locuința situată administrativ
în Reșița, B-dul Republicii, nr. 6, sc. 2, ap. 29

Încheiat azi 25.06.2020 între U.A.T - Municipiul Reșița, în calitate de **LOCATOR** și **Samuel-Alin RADU** în calitate de **LOCATAR**, cu ocazia predării-primirii locuinței situate administrativ în Reșița, B-dul Republicii, nr. 6, sc. 2, ap. 29.

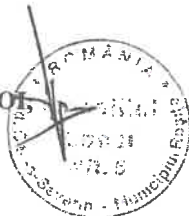
La data efectuării predării-primirii locuința se prezintă în următoarele condiții:

- a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)
stare avansată de degradare
- b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drucherele, broaște, jaluzelele, cremoanele, geamurile, etc.)
stare avansată de degradare
- c) instalația electrică (prizele, întrerupătoare, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablourile electrice, etc.)
stare avansată de degradare
- d) instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, etc.)
nu deține
- e) instalația sanitară (cazane, baie, căzi, dușuri, vase WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.)
stare de degradare
- f) curte/grădină
nu deține
- g) obiecte de inventar/mijloace fixe (mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit, centrale termice, convectoare etc.)
nu deține

Prezentul proces-verbal care face parte integrantă din contractul de închiriere, nr. 29003/25.06.2020 a fost întocmit astăzi 25.06.2020, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
Am predat
Liviu-Marius GÂRTOȘ

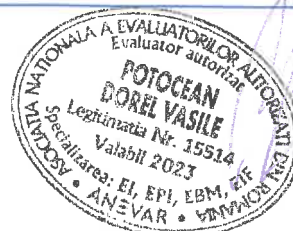
Întocmit,
Simona TOTH



LOCATAR,
Am preluat
RADU SAMUEL-ALIN

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

2. Prezentarea datelor -Conform PV predare primire-					
In vederea calculului pentru remediere adeficientelor.					
DENUMIRE OBIECTIV:	Spatiu locativ Republicii 6 et.VIII, ap.29				
DATE DE IDENTIFICARE:					
Adresa proprietății:	Republicii 6 et.VIII, ap.29		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):	B				
DATE GENERALE:					
Localizare:	median				
Caracterul edilitar al zonei:	rezidential				
Grad seismic localitate *:	VII				
Utilizare curenta:	Rezidential				
DIMENSIUNI PROPRIETATE					
Suprafața teren (mp)	11,97%	Nivel ocupat în imobil (dupa caz)	VIII		
Regim inaltime clădire:	P+10			SUBSOL	PARCARE
Suprafața construită (mp)	79,06	Se vor insera, după caz, si Sc/Su pt fiecare nivel			
Suprafața desfiurată (mp)	79,06				
Suprafața utilă (mp)		Inaltime interioara (m)	2,60		
CARACTERISTICI TEREN					
Mod deținere teren:					
Suprafața (mp)**:		Raport laturi**:	forma neregulata		
Utilități**:	R	Tip acces**:	sosea balast		
CARACTERISTICI CONSTRUCTIE					
Descriere modernizare:	An constructie	1975	An modernizare	2020-2022	
Regim de inaltime:	P+10		fara		
MEDIU DE FOLOSINTA:	agresiv				
ELEMENTE CONSTRUCTIVE:	Descriere				Stare tehnica la data inspectiei
STRUCTURA:	Fundatie:	beton			buna
	Tip structura:	beton			buna
	Inchideri perimetrare:	Tip zidarie:	beton		buna
	Scari interioare:	Grosime (cm):	30		
		Numar scari:	0		
		Structura:			
	Acoperis:	Balustrada:			
		Structura:	planseu cu bitum		buna
	FINISAJE EXTERIOARE:	Invelitoare:	bitum		buna
		Fatada:	Tip finisa:	normal	buna
Sistem termoizolant:			nu		
Suprafata opaca (mp)**:					
FINISAJE INTERIOARE:		Tamplarie exte rioara:	degradata		satisfacatoare
	Zugraveli:	degradata		satisfacatoare	
	Pardoseli:	degradata		satisfacatoare	
	Altele:				
INSTALATII:	Electrice:	degradata		satisfacatoare	
	Sanitare (descriere / tip obiecte sanitare / ansambluri sanitare)****:	fara			
	Termice:	nu			
ALTE ELEMENTE:	Altele:	nu			



ABORDAREA PRIN COST

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

1. Catalogele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladiri rezidentiale- pag.36 - Cladire P+10 "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti; Nota: intrucat investitia a fost facuta in perioada 2020-2021 s-au utilizat indici de actualizare din acea perioada.

Denumire obiectiv	Imobil locativ Republicii 6 et.VIII, ap.29	An construire	1975
Adresa obiectiv:	Republicii 6 et.VIII, ap.29	Subgrupa cladire	
Loc Judet / Sector:	Resita Caras-Severin	Structura	beton
Data evaluării:	12.10.2023	Mediu de folosinta	normal
Suprafata construită	Sc (mp) = 79,1	Grad seismic loc.	VII
Suprafata utila	Su (mp) =	Regim inaltime	P+10
Suprafata desfaşurat construită	Sdc (m p) = 79,1	Inaltime interioara	2,60

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Infrastructură							
	Total						0,0
Suprastructură / Structură							
1	FTERMO5			0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0
Finisaj interior							
1		79,1	1.618,2	127.934,9	1,000	1,000	127.934,9
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						127.934,9
	Total						0,0
Instalații electrice							
1	ELINGR10E	79,1	142,0	11.226,5	1,000	1,000	11.226,5
	Total						11.226,5
Instalații sanitare							
1	CHFOBO10E	1,0	1.483,1	1.483,1	1,000	1,000	1.483,1
2	CALAWC10E	1,0	4.103,4	4.103,4	1,000	1,000	4.103,4
	Total						5.586,5
Instalații de încălzire							
1	INCCONV10E	79,1	166,9	13.195,1	1,000	1,000	13.195,1
	Total						13.195,1
Învelitori							
1				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0
	Total						0,0
TOTAL COST (CIB) CUT TVA (LEI)							157.943,0
TOTAL COST (CIB) CUT TVA (LEI/MP)							1.997,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							127.373,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							1.611,1
VALOAREA REFACERE CLADIRE							

4,9627 Lei/EUR

12.10.2023

324,64 EUR/MP

25666,15 EUR

PREȘEDINTE AGENȚIA,
DINȚIU ROSU



CONFIRMARE
SECRETAR GENERAL
DUCIAN CORNEL POPUR

