

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**Nr. 45 din 22.06.2023**

*privind aprobarea vânzării imobilului (construcție) situat în comuna Periam, strada Mureșului, nr. 169, ap. 1, județul Timiș aflat în proprietatea comunei Periam, către familia doamnei Maria-Simona Șerban*

*Consiliul Local al Comunei Periam, Județul Timiș, CIF 4759543, ales în condițiile stabilite de Legea nr.115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali s-a reunit în ședința ordinară din data de 29.06.2023.*

**Analizând temeiurile juridice, respectiv:**

- a) art. 15 alin. (2), art. 44 alin. (1)-(2), art. 56, art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1)-(2) și art. 139 alin. (2) din Legea nr. 1/2003 privind Constituția României, republicată;
- b) art. 3-4 și art. 8-9 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 din Legea 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 (r2), cu modificările și completările ulterioare;
- d) Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare;
- e) O.U.G nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- f) art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- g) art. 551 pct. 1, art. 552, art. 553 alin. (1) și alin. (4), art. 555, art. 557 alin. (2) și Titlul IX din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată (r1) cu modificările și completările ulterioare;
- h) art. 183 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- i) art. 87, art. 354-355, art. 363 alin. (1) și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- j) art. 2 alin. (2), art. 3, art. 5 alin. (2), art. 6, art. 30 alin. (1) lit. c) și alin. (2), art. 40-50, art. 56-58 și art. 80-84 din Legea nr. 24/2000, republicată (r2), cu modificările și completările ulterioare.

**Ținând cont de:**

- a) cererea depusă de doamna Șerban Maria-Simona domiciliată în comuna Periam, str. Mureșului, nr. 169, județul Timiș, prin împuternicit Maria-Mihaela Colompar, cu același domiciliu, conform procurii speciale autentificată sub nr. 4759 și eliberată la data de 21 octombrie 2022 de către Societatea Profesională Notarială Daniel Aman, Eduard Lambert, Emil-Simion Grui și Alexandra Emilia Frunză, cerere înregistrată la primăria comunei Periam sub nr. 3172/05.05.2023, prin care solicită cumpărarea locuinței al cărei chiriaș este;
- b) contractul de închiriere încheiat cu doamna Șerban Maria-Simona și înregistrat la primăria comunei Periam sub nr. 3308/30.04.2015, cu modificările și completările ulterioare;
- c) raportul de evaluare întocmit de către S.C. IRCONS EVAL S.R.L., evaluator autorizat bunuri imobile ing. Lupșa Ioana Livia și înregistrat la primăria comunei Periam sub nr. 3953/06.06.2023;
- d) faptul că imobilul situat în comuna Periam, strada Mureșului, nr. 169, et. P, ap. 1, județul Timiș, unitate individuală care are destinație de locuință, reprezentând apartamentul nr. 1 (*unitate individuală*) în suprafață utilă de 71,82 mp, cote părți comune 2707/10000 și cote teren 451/1667, se află în

proprietatea comunei Periam, conform extrasului de carte funciară pentru informare având nr. 400925-C1-U1 Periam, lit. B. Partea II. Proprietari și Acte: pct. B2: Comuna Periam, Intabulare drept de proprietate dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, nu a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare;

e) faptul că prin vânzarea imobilului cu destinație de locuință mai sus descris se va aduce o creștere la venitul bugetului local al comunei Periam.

**Luând act de:**

a) referatul de aprobare nr. 4451/22.06.2023 prezentat de primarul comunei Periam, județul Timiș, în calitatea sa de inițiator;

b) raportul compartimentului de specialitate înregistrat la primăria comunei Periam sub nr. 4459/22.06.2023 prezentat de doamna Lorendana Dumitraș, inspector I principal în cadrul Compartimentului Financiar contabil, Impozite și taxe, al primăriei comunei Periam;

c) prevederile Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local Periam aprobat prin H.C.L. Periam nr. 85/23.10.2020;

d) avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Periam;

În temeiul prevederilor art. 108 lit. e), art. 110 alin. (1), art. 129 alin. (1), art. 129 alin. (2) lit. c), art. 129 alin. (6) lit. b), art. 134 alin. (1) lit. a), art. 134 alin. (3) lit. a), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197-200, art. 243 alin. (1) și art. 255 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PERIAM**

### **adoptă prezenta hotărâre:**

**Art. 1. (1)** Se aprobă vânzarea, fără licitație publică, a imobilului (construcție) situat în comuna Periam, strada Mureșului, nr. 169, et. P, ap. 1, județul Timiș, unitate individuală care are destinație de locuință, reprezentând apartamentul nr. 1 (*unitate individuală*) în suprafață utilă de **71,82 mp**, cote părți comune 2707/10000, imobil evidențiat în C.F. nr. 400925-C1-U1 Periam, având Nr. cadastral 400925-C1-U1 aflat în proprietatea Comunei Periam, cota actuală 1/1, către doamna **Maria-Simona Șerban**, care are calitatea de chiriaș al locuinței.

**(2)** Imobilul descris la alin. 1 reprezentând construcții în suprafață utilă de 71,82 mp, cote părți comune 2707/10000, se află în proprietatea comunei Periam, fiind compus din: 1 cameră în suprafață de 26,12 mp, 1 cameră în suprafață de 24,94 mp, 1 bucătărie în suprafață de 16,18 mp și 1 baie în suprafață de 4,58 mp.

**Art. 2.** Vânzarea imobilului descris la art. 1 se va face în baza raportului de evaluare întocmit de către S.C. Ircons Eval S.R.L.- evaluator autorizat bunuri imobile ing. Lupșa Ioana Livia, raport care a fost înregistrat la primăria comunei Periam sub nr. 3953/06.06.2023, care constituie **Anexa nr. 1** și care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3. (1)** Se aprobă raportul de evaluare întocmit de către S.C. Ircons Eval S.R.L. prin care s-a stabilit suma de **78.152 lei** pentru vânzarea imobilului cu destinație de locuință în suprafață utilă de 71,82 mp cote părți comune 2707/10000, sumă care reprezintă contravaloarea imobilului descris la art. 1 al prezentei hotărâri.

**(2)** Cheltuielile efectuate cu evaluarea imobilului vor fi suportate de către cumpărător.

**Art. 4. (1)** Prețul imobilului descris la art. 1 va fi achitat de către cumpărător cu plata în rate, în următoarele condiții:

a) un avans de 30 % din prețul de vânzare, care se achită în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de vânzare;

b) rate lunare eşalonate pe un termen de până la 60 luni.

**(2)** Prețul va fi actualizat cu coeficienții ratei inflației stabiliți de Institutul Național de Statistică.

**Art. 5.** Plata contravalorii imobilului descris la art. 1 se va face în lei la casieria primăriei comunei Periam, iar contractul de vânzare - *prevăzut în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre* - se va încheia în formă autentică în fața notarului public după achitarea ultimei rate, înscrierea în cartea funciară fiind în sarcina cumpărătorului.

**Art. 6.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează domnul primar Cornel Dumitraș care este împuternicit de către Consiliul Local Periam să semneze contractul de vânzare, precum și doamna Lorendana Dumitraș, inspector I principal în cadrul Compartimentului Financiar-contabil, impozite și taxe din cadrul primăriei comunei Periam.

**Art. 7.** Prezentul proiect de hotărâre se comunică:  
- Consiliului Local al Comunei Periam.

**INIȚIATOR PROIECT:  
PRIMARUL COMUNEI PERIAM,  
Cornel DUMITRAȘ**

**AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI PERIAM,  
Daciana BRONȚ**

# RAPORT DE EVALUARE

SC IRCONS EVAL SRL  
Timișoara, str. Dragalina, nr. 16, SAD. 1, cam. 2  
CUI 32324927, J35/2522/2013  
Tel: 0721258232, 0766706399

Unitatea Administrativ Teritorială  
COMUNA PERIAM - Jud. Timiș  
REGISTRATURĂ GENERALĂ  
Nr. 3953  
ziua 06 luna 06 an 2023

## RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare  
APARTAMENT ÎN CASĂ  
Periam, jud. Timiș, str. Mureșului, nr. 169, P, ap. 1

Proprietar: Comuna Periam  
Solicitant: Primăria Comunei Periam

Iunie 2023



## REZUMAT

<b><u>Obiectul evaluării:</u></b>	APARTAMENT ÎN CASĂ
<b><u>Adresa:</u></b>	Periam, jud. Timiș, str. Mureșului, nr. 169, P, ap. 1
<b><u>Proprietar:</u></b>	Comuna Periam
<b><u>Descriere:</u></b>	Proprietatea evaluată este formată dintr-un apartament în casă, cu aria utilă de 71,82 mp, cote părți comune 2707/10000
<b><u>Scopul evaluării:</u></b>	Aflarea valorii de piață a imobilului în vederea vânzării
<b><u>Data evaluării:</u></b>	06.06.2023
	Valoarea estimată este:

**78.152 ron**

**15.752 euro**

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunie 2023;
- cursul de schimb ron/euro considerat este de 4,9615 lei, valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

SC IRCONS EVAL SRL



Evaluator autorizat bunuri imobile  
ing. Ioana – Livia Lușșă



Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

## CUPRINS

REZUMAT .....	2
CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII .....	5
1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale .....	5
1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinația evaluării .....	5
1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății .....	6
1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate .....	6
1.5. Inspecția proprietății .....	6
1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului .....	7
1.7. Modalități și termene de plată .....	7
1.8. Metodologia de evaluare folosită .....	7
1.9. Responsabilitățile față de terți .....	7
1.10. Clauze de nepublicare .....	7
1.11. Surse de informații .....	7
CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR .....	8
2.1. Identificarea proprietății .....	8
2.2. Descrierea juridică .....	8
2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare .....	8
2.4. Descrierea amplasamentului .....	8
2.5. Descrierea construcțiilor și a amenajărilor .....	8
2.6. Analiza pieței imobiliare specifice .....	9
2.6.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale .....	9
2.6.2. Analiza cererii .....	9
2.6.3. Analiza ofertei competitive .....	9



CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII .....	9
3.1 Cea mai bună utilizare .....	9
3.2 Abordarea prin cost .....	10
3.3.1 Determinarea valorii de reconstrucție .....	10
3.3.2 Estimarea deprecierei acumulate .....	11
4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului .....	12
ANEXE .....	13
1. Certificare .....	13
2. Fișă de calcul și fotografii ale proprietății .....	13
3. Relevu .....	13
4. Extrase de carte funciară .....	13





## **CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII**

### **1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu alte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Proprietatea nu a putut fi inspectată în interior, estimarea valorii a fost făcută pe baza informațiilor primite de la reprezentantul clientului.
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.
- Orice valori estimate pe diviziuni sunt valabile numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori estimate separate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt utilizate astfel.
- Intrarea în posesie a unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare al acestuia sau al unor părți a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au efectuat astfel de înțelegeri în prealabil.

### **1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat în localitatea Periam, jud. Timiș, str. Mureșului, nr. 169, P, ap. 1. Proprietatea evaluată este formată dintr-un apartament în casă, cu aria utilă de 71,82 mp, cote părți comune 2707/10000.

Raportul de evaluare se adresează Primăriei Comunei Periam, în calitate de client și destinatar, în scopul aflării valorii de piață a imobilului în vederea vânzării.



Lucrarea se realizează în baza notei de comandă primite de la client.

Având în vedere codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

### **1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății**

La dispoziția evaluatorului a fost pus extrasul de Carte Funciară nr. 400925-C1-U1, nr. top. 400925-C1-U1, în care figurează „compus din: -la parter: bucătărie, baie și 2 camere”.

Proprietarul apartamentului evaluat este Comuna Perlam, „intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1”.

În partea privitoare la sarcini nu există mențiuni.

Extrasul CF puse la dispoziția evaluatorului este din data de 03.05.2023.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu reprezentanții proprietarului, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite.

### **1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate**

În aceste condiții, evaluatorul a estimat valoarea de piață pentru proprietăți nespecializate, așa cum este aceasta prevăzută în Standardele de Evaluare ANEVAR. Conform SEV:

*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării și tipul proprietăților.

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valorii de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (afiarea valorii de piață).

### **1.5. Inspecția proprietății**

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 06.06.2023, de către Ioana-Livia Lupșa și Ursu Romeo Petru, în prezența reprezentanților solicitantului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri și s-a fotografiat proprietatea.





### **1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului.**

Data de referință a evaluării este 14.06.2023. Moneda în care se estimează valoarea este ron.

### **1.7. Modalități și termene de plată**

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă valoare care nu include T.V.A., a proprietății imobiliare evaluate și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

### **1.8. Metodologia de evaluare folosită**

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață pentru proprietățile nespecializate, așa cum a fost definită anterior. Pentru determinarea acestei valori s-a folosit:

- Abordarea pe bază de costuri

### **1.9. Responsabilitățile față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice pieței imobiliare nu se modifică semnificativ, încât să afecteze opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (iunie 2023) în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat exclusiv scopului precizat și exclusiv pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

### **1.10. Clauze de nepublicare**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului sau al clientului.

### **1.11. Surse de informații**

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:



- Informații privind situația juridică a proprietății, extras de carte funciară, istoricul amplasamentului etc. au fost furnizate de către reprezentanții beneficiarului- Comuna Periam
- Indicii de actualizare a valorii construcțiilor elaborați de Corpul Experților Tehnici din România și aprobați de M.L.P.A.T.
- Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022
- Baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, ziare și internet.

## **CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR**

### **2.1 Identificarea proprietății**

Proprietatea imobiliară evaluată îl constituie bunul imobiliar situat în localitatea Periam, jud. Timiș, str. Mureșului, nr. 169, P, ap. 1 și este formată dintr-un apartament în casă, cu aria utilă de 71,82 mp, cote părți comune 2707/10000.

### **2.2. Descrierea Juridică**

La dispoziția evaluatorului a fost pus extrasul de Carte Funciară nr. 400925-C1-U1, nr. top. 400925-C1-U1, în care figurează „compus din: -la parter: bucătărie, baie și 2 camere”.

Proprietarul apartamentului evaluat este Comuna Periam, „Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1”.

În partea privitoare la sarcini nu există mențiuni.

Extrasul CF puse la dispoziția evaluatorului este din data de 03.05.2023.

### **2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare**

Proprietatea este amplasată în Comuna Periam pe strada Mureșului, nr. 169, pe o stradă liniștită de case.

### **2.4. Descrierea amplasamentului**

Parcela de teren pe care se află casa este fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.

Amplasamentul dispune de utilități- curent electric, racordare la rețeaua de apă a comunei.

### **2.5. Descrierea construcțiilor și a amenajărilor**

Apartamentul are aria utilă de 71,82 mp. Casa în care se află acesta are regim de înălțime P și structură de cărămidă și paiantă. Acoperișul are învelitoare din țiglă.



## 2.6. Analiza pieței imobiliare specifice

### 2.6.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară este interacțiunea dintre persoanele care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, de exemplu bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o mare putere de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general proprietățile imobiliare nu se pot cumpăra cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

### 2.6.2. Analiza cererii

Pe piața imobiliară cererea constituie numărul potențialilor cumpărători, care caută drepturi reale imobiliare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Cererea de proprietăți imobiliare de tipul proprietății analizate este în stagnare, acest tip de proprietate fiind puțin tranzacționată în prezent.

### 2.6.3. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară oferta reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, în cadrul unei anumite piețe, într-un anumit interval de timp, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

Oferta de proprietăți imobiliare de acest gen este mare.

## CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

### 3.1 Cea mai bună utilizare

*Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Practic, ținând cont de tipul proprietății (apartament la casă), de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea curentă.



Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

### 3.2 Abordarea prin cost

#### Evaluarea construcțiilor

Scopul acestei abordări este stabilirea costului de înlocuire și a valorii rămase (în funcție de gradul de deprecierea acumulată) corespunzătoare lunii iunie 2023.

Evaluarea s-a realizat pe baza "Îndreptarulul tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe" - procentual și valoric și a "Buletinului tehnic de prețuri în mica construcție și reparații în construcții" editate de către Editura MATRIX ROM București.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de înlocuire prin metoda costurilor segregate la nivelul prețurilor lunii iunie 2023;
- Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierei acumulate.

#### 3.3.1 Determinarea valorii de reconstrucție

*Costul de înlocuire - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.*

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către client și a inspecției și investigațiilor efectuate în teren. Pentru determinarea valorilor unitare și totale a obiectului de construcție ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind proprietatea ce urmează a fi evaluată prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente;
- se efectuează încadrarea clădirii în una fisele de evaluare;
- se elaborează faza de evaluare și se determină costul de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări;
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri iunie 2023;

Fișa corespunzătoare abordării prin costuri se regăsește în anexă.

Rezultă:

Vcosturi apartament casă fără deprecieri = 312.607 ron (63.006 euro)





### 3.3.2 Estimarea deprecierei acumulate

*Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.*

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de fisuri, infestari, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- neadekvare funcțională - este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionari) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

În cazul proprietății gradul de uzură fizică recuperabilă este de 75%, iar cel de depreciere din cauze externe de 0%.

În cazul proprietății evaluate nu intervine uzura fizică nerecuperabilă, deci

Deprecierea totală acumulată este de 75%.

Rezultă:

Vcosturi apartament casă cu deprecieri = 78.152 ron (15.752 euro)



## CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII

### **4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.**

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare rezultatul obtinute este:

Valoare proprietate abordare costuri:                    **78.152 ron (15.752 euro)**

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de plata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea obtinuta prin comparatia vanzarilor (estimata pe baza unor informatii de plata) pentru proprietatea evaluata.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare, tinand seama de cantitatea și calitatea, precizia și adecvarea informațiilor, este :

**78.152 ron**  
**15.752 euro**

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

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iunie 2023;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9615 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

SC IRCONS EVAL SRL

Evaluator autorizat bunuri imobile  
Ing. Ioana – Livia Lupșa





## ANEXE

1. *Certificare*
2. *Fișă de calcul și fotografii ale proprietății*
3. *Relevu*
4. *Extrase de carte funciară*



## Anexa 1 CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România evaluatorul a respectat codul deontologic al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentanților beneficiarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Evaluator autorizat bunuri imobile  
ing. Ioana Livia Lupșa





Oficiul de cadastru și funciarii, județul Timiș  
 Județul de Timișoara, Căminarii, județul Timișoara, județul Timișoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte funciară Nr. 400925-C1-U1 Periam

Tip: 10000  
 Val: 10  
 Anul: 2025



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Adresa: Loc. Periam, Str. Muresului, Nr. 169, Et. P. Ap. 1, Jud. Timis

Părți comune: alte spații comune, pod.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	400925-C1-U1	-	71,82	2707/10000	451/1667	compus din: - la parter: bucatarie, baie si 2 camere

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27149 / 13/12/2016 Act Administrativ nr. 40, din 24/11/2016 emis de COMUNA PERIAM,;	
B1 Se infinteaza cartea funciara 400925-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 400925-C1-U1/Periam, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 400925-C1) inscisa in cartea funciara 395 (identificator electronic 400925-C1).	A1
Holarare nr. 0;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PERIAM OBSERVATIE: pozitie transcrisa din CF 400925-C1/Periam, inscisa prin incheierea nr. 6134 din 24-OCT-04.	A1

**C. Partea III. SARCINI**

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



Id	Cu	Tip	Tip	Data	Val	Tip
01	10140220101	10140220101	10140220101	2023/05/03	45311867	10140220101
02	10140220101	10140220101	10140220101	2023/05/03	45311867	10140220101

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2003, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 43/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procedee administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.anepi.ro/verificare](http://www.anepi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ore generării,

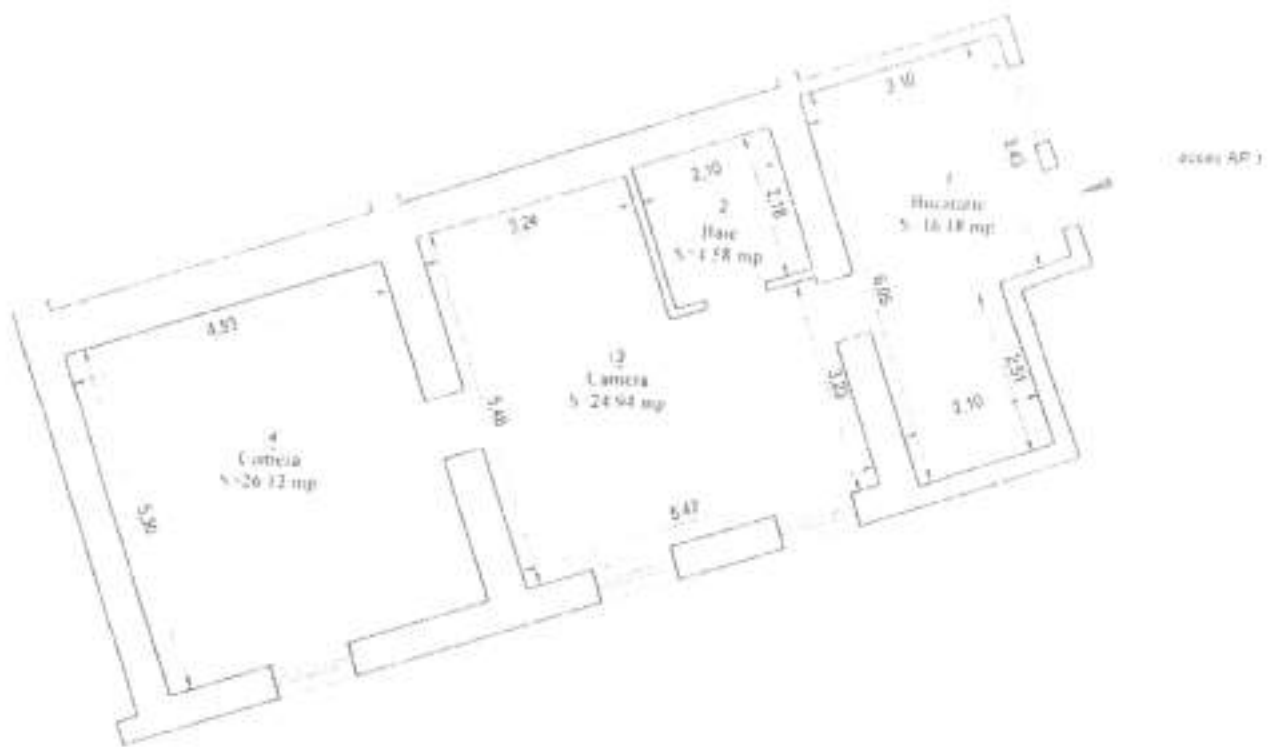
03/05/2023, 06:42



# PLANUL DE APROFUNDARE

scara 1/100

Numărul actului de construcție	Suprafața	Adresă - numărul
400925	1667	Perimetr Școlii Muresului Nr. 160
Careea Funciara	400925	SAI Faza
Cod unitate individuala (U)	400925 C.I-U	CF ind (C/I)



Nr. incaperi	Descriere incaperi	Suprafata utila (mp)
1	Bucatarie	16.18
2	Baie	4.58
3	Camera	24.94
4	Camera	26.12

Suprafata utila = 71.82 mp

Suprafata totala = 71.82 mp

Executant

(semnatura si stampila)  
PFA Comlux Sca

*[Signature]*

Receptiune  
(semnatura si stampila)



Data

09 2016

Data





# CONTRACT DE VÂNZARE

# CONTRACT DE VÂNZARE

Nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_2023

## I. PĂRȚILE

**Art. 1.** Părțile prezentului contract sunt:

**1. COMUNA PERIAM**, cu sediul în comuna Periam, str. Mureșului, nr. 1 bis, cod poștal 307315, județul Timiș, Cod de înregistrare fiscală (C.I.F.) 4759543, reprezentată legal de domnul Cornel DUMITRAȘ, în calitate de primar, în îndeplinirea atribuțiilor conferite de art. 155 alin. (4) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza Încheierii nr. 1917/14.10.2020 a Judecătorei Sănnicolau-Mare, numită în prezentul contract **Vânzător**, pe de o parte,

și

**2. Doamna MARIA-SIMONA ȘERBAN**, fiica lui Gheorghe și a Maria, născută în localitatea Întorsura Buzăului, județul Covasna, la data de 22.01.1974, având CNP 27401223539636, legitimată cu act de identitate CI seria TZ nr.565463, eliberat de SPCLEP Periam la data de 17.12.2019, cu domiciliul în comuna Periam, str. Mureșului, nr. 169, județul Timiș, în baza Decretului-lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992 republicată, ca urmare a aprobării cererii nr. 3172/05.05.2023 depusă de doamna Maria-Simona Șerban prin împuternicit Maria-Mihaela Colompar, cu domiciliul în comuna Periam, str. Mureșului, nr. 169, județul Timiș, conform procurii speciale autentificată sub nr. 4759 și eliberată la data de 21 octombrie 2022 de către Societatea Profesională Notarială Daniel Aman, Eduard Lambert, Emil-Simion Grui și Alexandra Emilia Frunză, numită în prezentul contract **Cumpărător**,

În confomitate cu Hotărârea Consiliului Local Periam nr.\_\_\_\_/\_\_\_\_2023, a intervenit următorul contract:

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art. 2.** Comuna Periam, în calitate de proprietar, vinde, iar cel de-al doilea în calitate de chiriaș, cumpără apartamentul nr. 1 al imobilului situat în comuna Periam, strada Mureșului, nr. 169, et. P, ap. 1, județul Timiș, unitate individuală care are destinație de locuință, reprezentând construcții în suprafață utilă de **71,82 mp**, cote părți comune 2707/10000, imobil evidențiat în C.F. nr. 400925-C1-U1 Periam, având Nr. cadastral 400925-C1-U1 aflat în proprietatea Comunei Periam, cota actuală 1/1, construcția fiind compusă din următoarele încăperi: o cameră în suprafață de 26,12 mp, o cameră în suprafață de 24,94 mp, o bucătărie în suprafață de 16,18 mp și o baie în suprafață de 4,58 mp (*construite din materiale inferioare, au instalație electrică*).

## III. CUANTUMUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ A PREȚULUI DE VÂNZARE

**Art. 3.** Prețul de vânzare a imobilului descris la art. 2 este cel stabilit prin raportul de evaluare întocmit de către S.C. IRCONS EVAL S.R.L., evaluator autorizat bunuri imobile ing. Lupșa Ioana Livia și înregistrat la primăria comunei Periam sub nr. 3953/06.06.2023, respectiv suma de **78.152 lei**.

**Art. 4. (1)** Prețul va fi achitat de către cumpărători cu plata în rate, în următoarele condiții:

- a) avans de 30 % din prețul de vânzare, care se achită în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de vânzare;
- b) rate lunare eșalonate pe un termen de până la 60 luni.

**(2)** Prețul va fi actualizat cu coeficienții ratei inflației stabiliți de Institutul Național de Statistică.

**(3)** În caz de neplată, se va proceda la executarea silită prin hotărâre judecătorească prin care va fi obligat să achite restanța, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

## IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

**Art. 5.** Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din Decretul-lege nr. 61/1990, cu modificările și



completările ulterioare, ale Legii nr. 85/1992 republicată (r2), cu modificările și completările ulterioare, precum și ale O.U.G nr. 40/1999, cu modificările și completările ulterioare.

## V. MODIFICAREA SAU REZILIEREA CONTRACTULUI

**Art. 6.** Orice modificare unilaterală a contractului este nulă fără nici o altă formalitate de anulare. Contractul poate fi modificat numai prin acordul părților, acord ce se va materializa printr-un **act adițional**, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract. Anexa respectivă devine parte integrantă a prezentului contract.

**Art. 7.** Contractul se reziliază, fără ca vreuna din părți să reclame prejudicii în următoarele situații:

- a) în situația în care, din diferite motive, cumpărătorul nu-și achită obligația de plată a prețului de cumpărare a imobilului menționat la art.1 la termenele convenite; sumele achitate până la data rezilierii prezentului contract, nu se vor restitui cumpărătorului, acestea constituind venit la bugetul local;
- b) în situația în care ambele părți convin, de comun acord, acest fapt părțile urmând a încheia și semna un act adițional prin care stabilesc modalitățile de stingere a obligațiilor reciproce asumate;
- c) cumpărătorul a înstrăinat ilegal imobilul în cauză înainte de a achita integral prețul stabilit.

**Art. 8.** În caz de deces al cumpărătorului, contractul de vânzare va fi preluat de către moștenitorii acestuia.

## VI. FORȚA MAJORĂ

**Art. 9.** Nici una din părți nu poate fi trasă la răspundere pentru prejudicii sau întârzieri în nerespectarea clauzelor convenite în prezentul contract în situație de forță majoră. Forța majoră este definită în condițiile legii.

**Art. 10.** Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă, dacă aceasta anunță cealaltă parte despre intervenția evenimentului ce constituie forță majoră în maxim 3 (trei) zile de la producerea acestuia. În eventualitatea în care situația de forță majoră durează mai mult de 1 (una) lună, părțile vor conveni cum să acționeze.

## VII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

**Art. 11.** În eventualitatea apariției unor neînțelegeri sau litigii privind derularea acestui contract, părțile vor încerca soluționarea acestuia pe cale amiabilă și nu se vor adresa justiției fără a încerca în prealabil o conciliere directă.

**Art. 12.** În caz de litigiu, competența revine instanței judecătorești în raza căreia își are sediul pârâtul. Legea aplicabilă este legea română, iar părțile vor utiliza limba română.

**Art. 13.** Prin semnarea acestui contract, părțile renunță la orice declarații și acorduri anterioare, indiferent dacă acestea au fost făcute în forma scrisă sau orală.

*Încheiat astăzi \_\_\_\_\_ 2023 în 3 (trei) exemplare originale.*

**VÂNZĂTOR,**  
**COMUNA PERIAM**  
prin reprezentant legal

**PRIMARUL COMUNEI,**  
**Cornel DUMITRAȘ**

**CUMPĂRĂTOR,**  
**Maria-Simona ȘERBAN**  
prin împuternicit cu procura specială  
autentificată sub nr. 4759/21.10.2022

**Maria-Mihaela COLOMPAR**

\_\_\_\_\_  
L.S.

\_\_\_\_\_  
**SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,**  
**Daciana BRONȚ**

## PROCES - VERBAL

de predare-primire

al imobilului cu destinație de locuință, reprezentând apartamentul nr. 1 în suprafață utilă de 71,82 mp, situat în comuna Periam, str. Mureșului, nr. 169, județul Timiș

În conformitate cu contractul de vânzare nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2023, se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între **COMUNA PERIAM**, reprezentată legal prin primarul comunei **Cornel DUMITRAȘ**, care **predă** apartamentul nr. 1 al imobilului situat în comuna Periam, strada Mureșului, nr. 169, et. P, ap. 1, județul Timiș, unitate individuală care are destinație de locuință, reprezentând construcții în suprafață utilă de **71,82 mp**, cote părți comune 2707/10000, imobil evidențiat în C.F. nr. 400925-C1-U1 Periam, având Nr. cadastral 400925-C1-U1 aflat în proprietatea Comunei Periam, cota actuală 1/1, aflat în proprietatea privată a Comunei Periam și în administrarea Consiliului Local Periam și doamna **MARIA-SIMONA SERBAN**, fiica lui Gheorghe și a Maria, născută în localitatea Întorsura Buzăului, județul Covasna, la data de 22.01.1974, având CNP 27401223539636, legitimată cu act de identitate CI seria TZ nr.565463, eliberat de SPCLEP Periam la data de 17.12.2019, cu domiciliul în comuna Periam, str. Mureșului, nr. 169, județul Timiș, care **preia**, prin împuternicit Maria-Mihaela Colompar, cu domiciliul în comuna Periam, str. Mureșului, nr. 169, județul Timiș, conform procurii speciale autentificată sub nr. 4759 și eliberată la data de 21 octombrie 2022 de către Societatea Profesională Notarială Daniel Aman, Eduard Lambert, Emil-Simion Grui și Alexandra Emilia Frunză, acest imobil (*construcție*) compus din următoarele încăperi: o cameră în suprafață de 26,12 mp, o cameră în suprafață de 24,94 mp, o bucătărie în suprafață de 16,18 mp și o baie în suprafață de 4,58 mp (*construite din materiale inferioare, au instalație electrică*), construcția având o suprafață utilă totală de **71,82 mp**.

Imobilul cu destinație de locuință reprezentând o construcție în suprafață utilă totală de 71,82 mp care se vinde, se află într-o stare bună.

Inventarul și starea spațiului locativ:

- pereții, dușumelele și tavanele - stare bună;
- ușile, ferestrele - stare bună.

Prezentul proces verbal s-a întocmit astăzi, \_\_\_\_\_ 2023, în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru B.C.P.I. Sânnicolau-Mare.

**VÂNZĂTOR,**  
**COMUNA PERIAM**  
prin reprezentant legal

**PRIMARUL COMUNEI,**  
**Cornel DUMITRAȘ**

**CUMPĂRĂTOR,**  
**Maria-Simona ȘERBAN**  
prin împuternicit cu procura specială  
autentificată sub nr. 4759/21.10.2022

**Maria-Mihaela COLOMPAR**

\_\_\_\_\_ L.S.

\_\_\_\_\_ **INSPECTOR I PRINCIPAL,**  
**Lorendana DUMITRAȘ**