



HOTĂRÂREA NR. 413

din 28.08.2025

privind sistarea stării de coproprietate și partajarea prin bună învoială a imobilului construcție A1.1, identificat în C.F. nr. 45558, nr.top 41/a/4, situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Țerovei, nr. 7, jud. Caraș-Severin, prin atribuirea cotei-părți de 2/3 deținute de Municipiul Reșița, în favoarea coproprietarului Aconstantinsei Silvia, în schimbul unei sulțe

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.08.2025;
Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 66683/08.08.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 66684/08.08.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;
Ținând cont de avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 66686/08.08.2025;
Conform extrasului C.F. nr. 45558, nr. topo/cadastral 41/a/4;
Având în vedere adresa înregistrată sub nr. 71423/16.10.2023, prin care doamna Aconstantinsei Silvia, solicită cumpărarea cotei de 2/3 deținută de Municipiul Reșița;
Văzând înștiințarea nr. 51914/18.06.2025 a Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat privind intenția de vânzare a imobilului- casă situată în Reșița, str. Țerovei nr. 7, înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Caraș-Severin;
Având în vedere H.C.J. nr. 148/30.06.2025 privind neexercitarea de către județul Caraș-Severin, prin Consiliul Județean Caraș-Severin, a dreptului de preemțiune la vânzarea imobilului parte din Ansamblul urban "Zona Șapte Case", situat în municipiul Reșița, str. Țerova, nr. 7, județul Caraș-Severin;
Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 42453/20.05.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobilul identificat în C.F. nr. 45558, nr. topo/cadastral 41/a/4 situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Țerovei, nr. 7, jud. Caraș-Severin;
Având în vedere HCL nr. 180/2024 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
În temeiul prevederilor art. 669 - 676 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 alin. (2), art. 199 alin. (1) și alin. (2), art. 240, art. 243 alin. (1) lit. a) și art. 364 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește raportul de evaluare nr. 42453/20.05.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobilul - construcție identificat în C.F. nr. 45558, nr. topo/cadastral 41/a/4, situat administrativ în Municipiul Reșița str. Țerovei, nr. 7, jud. Caraș-Severin, prin care a fost stabilită valoarea întregului imobil teren și construcție, evaluat la suma de **18.750 euro, fără TVA**, conform acestui raport de evaluare, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz, civil sau penal, pentru exactitatea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare.



Art.2 - Se aprobă sistarea stării de coproprietate și partajarea prin bună învoială a imobilului construcție A1.1, identificat în C.F. nr. 45558, nr. topo/cadastral 41/a/4, situat administrativ în Municipiul Reșița str. Țerovei, nr. 7, jud. Caraș-Severin, prin atribuirea cotei-părți de 2/3 deținute de Municipiul Reșița, în favoarea coproprietarului Aconstantinsei Silvia, în schimbul unei sulte în valoare de 11.250 euro, fără TVA.

Art.3 - Plata sultei în valoare de 11.250 euro, fără TVA, reprezentând contravaloarea cotei de 2/3 din imobilul construcție A1.1, identificat în C.F. nr. 45558, nr. topo/cadastral 41/a/4, situat administrativ în Municipiul Reșița str. Țerovei, nr. 7, jud. Caraș-Severin, se va achita în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății, anterior semnării actului de sistare a coproprietății prin partaj prin bună învoială.

Art.4 - Se împuternicește Primarul municipiului Reșița, să semneze la Notar înscrisurile de autentificare a sistării stării de coproprietate prin partaj voluntar cu privire la imobilului construcție, identificat în situat administrativ în Municipiul Reșița str. Țerovei, nr. 7, jud. Caraș-Severin.

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

Art.6 - Hotărârea se comunică:

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

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MATICHESCU BOGDAN - NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXA LA HCL NR. 413/28.08.2025

și Privat al Municipiului Re
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 02
Email: patrimoniu@primariare
INTRARE NR. 42453
Ziua 20 Luna 05 An 2025

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC

La solicitarea dumneavoastra am evaluat un imobil situat in municipiul Resita str. Terovei nr.7-CF 45558 casa nr.997 (nr. Vechi). In ipotezele prezentate , valoarea de piata a imobilului si valoarea defalcata pe cote componente in opinia evaluatorului , este :

Grila de calcul a cotelor de proprietate						
	TOTAL		DIN CARE 1/3		DIN CARE 2/3	
	EUR	LEI	EUR	LEI	EUR	LEI
IMOBIL TOTAL	18750	95693	6250	31898	12500	63795
TERENUL ALOCAT	1875	9569	625	3190	1250	6380
CLADIRE	16875	86124	5625	28708	11250	57416

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

- Valoarea a fost estimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea se refera la vanzarea bunurilor imobiliare .
- Pretul final de tranzactionare se va putea situa si deasupra sau sub valoarea opinata fiind influentat de conditiile concrete ale negocierii si de intensitatea cererii;
- Valoarea este o predictie.
- Valoarea este subiectiva.
- Valoarea este exprimata in EUR si lei (RON).

In conformitate cu dinamica datelor privind piata imobilelor data de sursele de informare la care a avut acces evaluatorul , apreciem ca valoarea determinata mai sus este corect determinata pe baza datelor respective si este valabila pentru un termen de 6 luni de la data intocmirii prezentului raport de evaluare.

DATA 24.04.2025

EVALUATOR : Ing.Potocean Dorel Vasile
EBM, EPI, EI, EIF



proprietate rezidentiala

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
 și Privat al Municipiului Reșița
 Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
 Email: patrimoniu@primariaresita.ro
 INTRARE NR. 42453
 Ziua 20 Luna 05 Anul 2025

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



Nr. Raport evaluare	93/14.05.2025	Solicitare	40216/13.05.2025	
1. EVALUATOR		POTOCEAN DOREL VASILE		
Firma	DORU POTO EXPERT SRL			
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Resita ▪ Str. N. Balcescu, nr.2, ap.2 ▪ Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro			
2. CLIENT		Persoana juridica: PRIMARIA RESITA		
Adresa	▪ Resita, jud Caras-Severin - Bd.Revolutia din Decembrie, nr.1			
DESTINATARUL RAPORTULUI		Persoană Juridica: PRIMARIA RESITA		
		partaj		
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ		Proprietate imobiliara conform CF 45558 ; TOP 41/a/4; CAD 41/a/4		
		Casa cu numarul 997		
Proprietar	STATUL ROMAN 2/3 dobandit prin Lege, ACONSTANTINESEI			
		SILVIA 1/3 dobandit prin Succesiune.		
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita, judetul Caras-Severin, Str.Terovei, nr.7, CP 320044, IID			



4. DECLARAREA VALORII**VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ
PRIN METODA COMPARATIEI****18.750 EURO
ECHIVALENT 95693 LEI****VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.****Grila de calcul a cotelor de proprietate**

	TOTAL		DIN CARE 1/3		DIN CARE 2/3	
	EUR	LEI	EUR	LEI	EUR	LEI
IMOBIL TOTAL	18750	95693	6250	31898	12500	63795
TERENUL ALOCAT	1875	9569	625	3190	1250	6380
CLADIRE	16875	86124	5625	28708	11250	57416
NOTA. :	Valorile terenului au fost stabilite prin alocare 10%					

5. BAZA DE EVALUARE**Valoarea de piață****SCOPUL EVALUĂRII****Succesiune, partaj****DATA DE REFERINȚĂ
A EVALUĂRII****14.05.2025****CURS DE SCHIMB BNR
LA DATA DE
REFERINȚĂ****1 EURO = 5,1036 LEI
24.05.2025****DATA INSPECȚIEI
PROPRIETĂȚII****Inspecția a fost efectuată de către ing. Potocean Dorel la data de
14.05.2025****DATE PRIVIND
DREPTUL DE
PROPRIETATE****Descrierea proprietatii, conform CF 45558 Resita, Str.Terovei, nr.7,
Locuinta cu regim de inaltime Parter, Sc=78,35 mp., Sd 78,35 mp. 1855,
casa cu nr.997.****7. DATE PRIVIND
DOCUMENTAȚIA
FISCALA****Suprafața înregistrată în documentația fiscală:
Casa, regim de inaltime P, rezidential in suprafata construita de 78,35
mp., 1855,****CONCLUZIE PRIVIND
CONSTRUCȚIA DE
BAZĂ****Starea generala a imobilului este satisfacatoare
▪ Aspect satisfactor****8. SITUAȚIA ACTUALĂ
A IMOBILULUI****Satisfacatoare****9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE****ZONA DE AMPLASARE****Urbana : zona D****ARTERE IMPORTANTE
DE CIRCULAȚIE ÎN
APROPIERE**

- Auto:
- Soseaua de centura
- Calitatea rețelilor de transport: asfaltat-

**CARACTERUL
EDILITAR AL ZONEI**

- Tipul zonei
- Cartier rezidential de , case si vile
- În zonă se află
- Rețea de transport în comun la o distanta mare
- Unități comerciale in apropiere NU



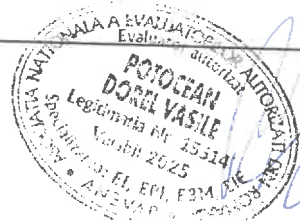
UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>nu</i> - Rețea urbană de gaze: <i>da</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare redusă
AMBIENT	- Liniștit - Trafic auto redus - In apropiere Cimitirul Catolic
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință periferică cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă.

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	1855
DATE GENERALE	- Tipul construcției – Case insiruite - Regim de înălțime – P - Anul construirii – Înainte de 1855 - Suprafața Ad = 78.335 mp. - Cartea construcției – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : E , nu are bulina roșie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundații din piatră; suprastructura zidărie planșeu din lemn cu pamant ; închideri și compartimentări din zidărie mixta b) Acoperiș: șarpanta lemn și învelitoare țigla c) Aspect exterior: bun, d) Aspect interior: bun-renovat e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generală a imobilului este corespunzătoare Aspect satisfăcător, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Suprafața Ad = 78.335 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tâmplărie: usi lemn și ferestre PVC cu termopan.
FINISAJE	- Finisaje exterioare : pereți tencuiți și driscuiți, - Pardoselii: parchet laminat - Tâmplărie - interioară usi lemn, exterioară usa de la intrare PVC ferestre PVC cu termopan - Starea actuală : bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale; - Curenți slabi - fara
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	- fara; - Centrala gaz.



INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orasului
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Da
12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața locuitorilor rezidențiale
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de apartamente, case, vile ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	Limitată
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În creștere
ECHILIBRUL PIETEI (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: 8 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 2017	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); Ghiduri metodologice de evaluare



proprietate rezidentiala	
	▪ GME 520 – Evaluarea pentru pentru garantarea imprumutului; ▪ GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile; Glosar IVS 2017
Cadru legal	▪ Legislatia nationala in vigoare la data evaluarii
Alte reglementari	▪ Publicatii de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	18.750 EURO ECHIVALENT 95.693 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costurilor

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	NU
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.4. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat pentru anexa (chirie)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	19.000 EUR Echivalent 96.968 Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât 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 verficator, 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 verficator (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 distribuire a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: site www.storia.ro și www.lajumate.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.storia.ro și www.lajumate.ro

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.



5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	18.750 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 95.693 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	COMPARATIEI DIRECTE

EVALUATOR

POTOCEAN DOREL VASILE



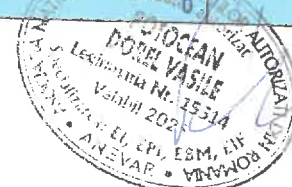
ANEXE

ANEXA Nr. 1:	Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor
ANEXA Nr. 2:	Determinarea valori prin metoda veniturilor
ANEXA Nr. 3:	Rata de capitalizare
ANEXA Nr. 4:	Foto
ANEXA Nr. 5:	Comparabile
ANEXA Nr. 6:	Carte Funciara 1

Anexa 1

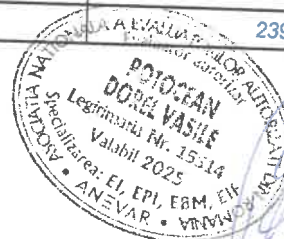
Abordarea prin piata / Grila datelor de piata
Analiza pe perechi de date

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	55,900 €	69,900 €	39,900 €
Numar camere apartament:	3	3	3	3
Suprafata construita (mp) apartament:	78.335	150.00	180.00	120.00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		373 €	388 €	333 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20.00%	-20.00%	-20.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-11,180	-13,980	-7,980
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		44,720	55,920	31,920
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)		44,720	55,920	31,920
Conditii de piata	14/05/2025	10/23/2024	10/23/2024	10/23/2024
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		44,720	55,920	31,920
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Terovei (7 Casi)	Muncitoresc	Centru spre deal	Str. Nikolaus Lenau
Ajustare (%)		similar	similar	similar
Ajustare (Eur)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
		-4472	-5592	-3192
Caracteristici fizice:				
Suprafata apt. (mp)	78.34	150	180	120
Ajustare pentru suprafata		0.52	0.44	0.65
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-47.78%	-56.48%	-34.72%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-21,366	-31,584	-11,083
Nivel	P	P	P	P
Ajustare pentru nivel (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1855	inainte de 1980	inainte de 1980	inainte de 1980
Ajustare vechime cladire (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT	sobe teracota	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		-2.24%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-1000	0	0



proprietate rezidentiala

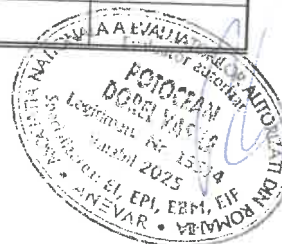
Finisaje si facilitati	normal	normal	normal	normal
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	0
Balcoane, terase	fara	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari		camera, buc., Baie, hol, izolatia interioara	dormitor sufragerie, bucatarie, baie, hol	3 camere, baie
Alte ajustari (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur)		-26838	-37176	-14275
Pret ajustat (Eur)		17,882	18,744	17,645
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)		17,882	18,744	17,645
Componente reconditionari	Usa intrare, faianta buc.	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		17,882	18,744	17,645
Ajustare neta		-26,838	-37,176	-14,275
Ajustare neta %		-48.01%	-53.18%	-35.78%
Ajustare bruta		26,838	37,176	14,275
Ajustare bruta %		48.01%	53.18%	35.78%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	18,744 €			
rotunjit	18,750 €			
Curs BNR Eur/Lei la 14.05.2025	5.1036			
VALOARE PROPUSA (Lei)	95,693 lei			
			239	eur/mp



ANEXA 2 Metoda veniturilor

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		61.21
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		1.50
Chiria lunara (EUR/luna)		92
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		1,102
Total VBP (eur/an)		1,102
Grad de ocupare - 12 luni pe an		90.00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		992
Total VBE (EUR/an)		992
Cheltuieli exploatare	4%	40
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		952
Total VNE (EUR/an)		952
Rata de capitalizare		5.00%
Valoare randament (EUR)		19,039 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		19,000 €
Valoare randament (LEI)		96,968 lei
Curs BNR Eur/Lei la 14.05.2025		5.1036

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	300	350	220
Venit Brut Potential (EUR/an)	3,600	4,200	2,640
Grad de neocupare (5% din VBP)	720	840	528
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2,880	3,360	2,112
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	115	134	84
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	2,765	3,226	2,028
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	55,900	69,900	39,900
Rata de capitalizare (%)	4.95	4.61	5.08
Rata de capitalizare medie (%)		4.88	
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	5.00		



ANEXA 5 COMPARABILE

Lista comparabile								
Nr crt	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descrier
1	apt.	Muncitoresc	150	55,900 €	P	inainte de 1980	10/23/2024	Vand apartament la casa, camere si baie, Muncitoresc
2	apt.	Centru spre deal	180	69,900 €	P	inainte de 1980	10/23/2024	Vand apartament la casa, camere si baie, Valea Doman
3	apt.	Str. Nikolaus Lenau	120	39,900 €	P	inainte de 1980	10/23/2024	Vand apartament la casa doua camere si baie, Muncitoresc
4	apt.	Muncitoresc		300.00	eur luna	similar	10/23/2024	
5	apt.	Centru spre deal		350.00	eur luna	similar	10/23/2024	
6	apt.	Str. Nikolaus Lenau		220.00	eur luna	similar	10/23/2024	

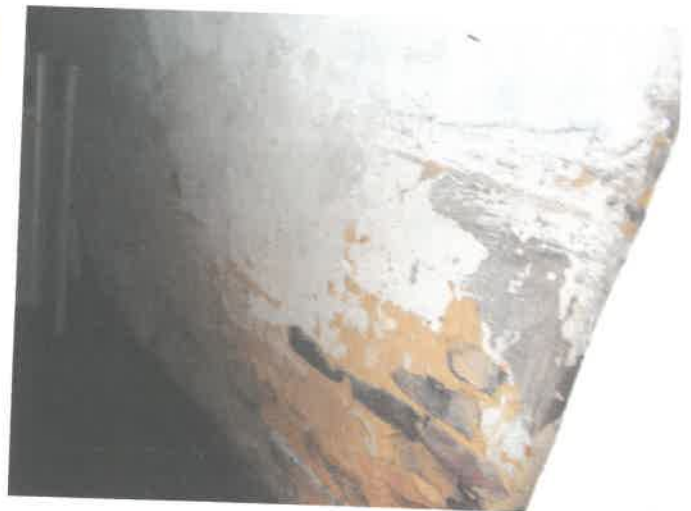


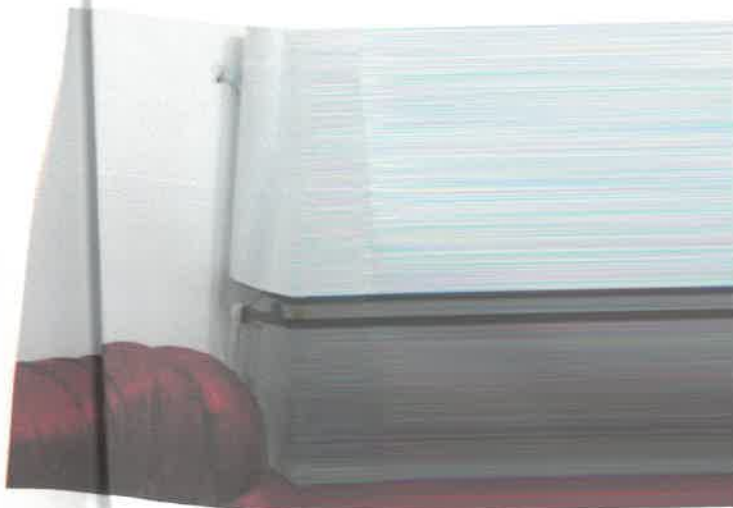
AMPLASAMENT

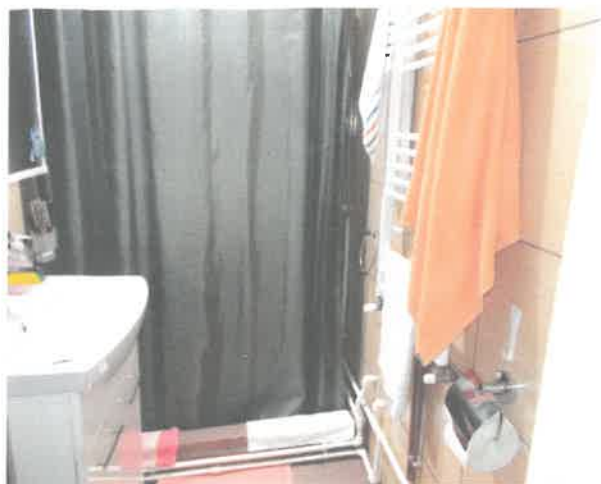


ANEXA 4 FOTO









**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 45558 Reșița

Nr. cerere 22253
Ziua 08
Luna 05
Anul 2025

Cod verificare
100189096596



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 793 RESITA MONTANA

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 41/a/4	540	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 41/a/4	Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița	Casa nr.997

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
172 / 25/02/1978			
Contract De Vanzare Cumparare nr. 847, din 25/02/1978 emis de .;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE	Lg.58/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 1/3	A1
1) STATUL ROMAN-			
OBSERVATII: asupra 180 mp teren			
1403 / 31/12/1983			
Decizie nr. 554/1982, din 01/01/1982 emis de CONSILIUL POPULAR AL JUDETULUI CARAȘ SEVERIN;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE	ED.223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 2/3	A1, A1.1
1) STATUL ROMAN-			
44438 / 02/09/2019			
Act Notarial nr. 175, din 02/09/2019 emis de Dobre Florica;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE	, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/3	A1.1
1) ACONSTANTINESEI SILVIA			

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
172 / 25/02/1978			
Contract De Vanzare Cumparare nr. 847/1978, din 25/02/1978 emis de .;			
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER	, cota actuala 1/3	A1.1
1) HEIGL ANA			
44438 / 02/09/2019			
Act Notarial nr. 175, din 02/09/2019 emis de Dobre Florica;			
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA		A1
1) ACONSTANTINESEI SILVIA			
OBSERVATII: asupra 62 mp teren pe durata existentei constructiei			

Casa centru teren 600 mp preț inițial redus cu 50 de mii euro

69 900 EUR negociabil 388 EUR/m²

📍 Caras-Severin, Resita 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/15/2025 9:47:05 AM



Specificații

Suprafata utila	180 m ²
Suprafata terenului	600 m ²
Numar camere	5 camere
Suprafata construita	170 m ²
Numar etaje	3



📷 Toate imaginile (19)

Comision 0% Casa solida cu 4 camere si teren 741 Mp

55 900 €373 €/m²

📍 Resita, Caras-Severin

Publicitate

Case de vânzare

Suprafață utilă:

150 m²

Numărul de camere:

Mesaj

4

Tip clădire:

singur in curte

Resita, casa 2 camere, curte si gradina, str. Nikolaus Lenau (Dealul Crucii)

39 900 EUR negociabil 333 EUR/m²

Caras-Severin, Resita [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/15/2025 7:42:32 PM



Specificații

Suprafata utila	120 m ²
Suprafata terenului	350 m ²
Numar camere	2 camere
Suprafata construita	120 m ²

PRESIDENT DE SEDINTA,
MATICHEȘCU BOGDAN - NICOLAE



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL