



**HOTĂRÂREA NR. 80
DIN 26.02.2026**

privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița, Localitatea Doman, nr. 137, ap. 2, Statul Român prin Municipiul Reșița proprietate privată, către numiții Firulescu Valeriu și soția Firulescu Cătălina, aceștia având calitatea de chiriași

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 26.02.2026;
Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 11862/11.02.2026 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr.11860/11.02.2026, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 12557/13.02.2026;

Ținând cont de cererea nr. 91605/28.10.2025, prin care doamnelor Firulescu Valeriu și soția Firulescu Cătălina, cu domiciliul în localitatea Doman, nr. 137, solicită cumpărarea apartamentului la casă, situat în Municipiul Reșița, localitatea Doman, nr. 137, ap. 2, pe care îl dețin cu titlu de chiriași;

Văzând Raportul de evaluare nr. 197/31.10.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel-Vasile, înregistrat sub nr. 93620/03.11.2025;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 46309-C1-U2 Reșița, nr. topografic/cadastral 46309-C1-U2 și C.F. nr. 46309 Reșița;

Văzând primul contract de închiriere nr. 1279 din data de 26.04.1999, în baza căruia s-a încheiat ultimul act adițional nr. 23836 din 01.04.2024, încheiat cu Municipiul Reșița;

Ținând cont de H.C.L nr. 180 din 25.04.2024 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat poziția 188 din anexa nr.10.1;

Luând în considerare Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile 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. 197/31.10.2025, 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 domnul Firulescu Valeriu și soția Firulescu Cătălina, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, Localitatea Doman, nr. 137, ap. 2, jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. individuală C.F. nr. 46309-C1-U2 Reșița, nr. topografic/cadastral 46309-C1-U2, la prețul de **9.000 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 5 ani, cu un avans de 30% din valoarea contractului, 1 % comision și o dobândă de referință a Băncii Naționale Române, conform Legii nr. 85/1992 și Legii nr. 79/1997.

Art.3. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente:

- a) 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, a cotei de teren în suprafață de 37,50 mp. din suprafața totală de 450 mp. teren înscris în C.F. 46309 Reșița, număr cadastral/topografic 46309, situat în județul Caraș-Severin, localitatea Doman, nr. 137.

Art.7. Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în condițiile Legii nr. 85/1992, are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu.

Art.8. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

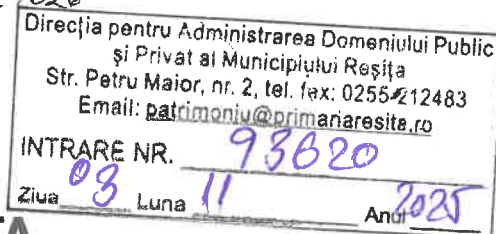
Art.9. Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Numiților Firulescu Valeriu, Firulescu Cătălina.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



Catre :

PRIMARIA RESITA
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC

La solicitarea dumneavoastra 92098/29.10.2025 am evaluat imobilul inregistrat in CF 46309-C1-U2 situat in municipiul Resita, Loc Doman, 137, ap.2. In ipotezele prezentate , valoarea de piata a imobilului, in opinia evaluatorului , este :

9000 EUR respectiv 45760 LEI

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 de tip spatiu comercial, 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 31.10.2025

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



proprietate rezidentiala

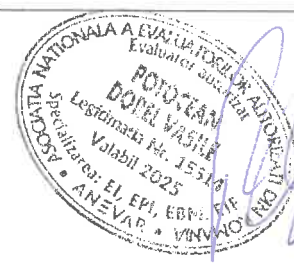
RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP :REZIDENTIAL(Apartament la casa)



Nr. Raport evaluare	197/31.10.2025	Solicitare	920098/ 29..10.2025
---------------------	----------------	------------	---------------------

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 MUNICIPIULUI RESITA
Adresa	▪ Resita, jud Caras-Severin Piata 1 Decembrie 1918, nr.1A	
DESTINATARUL RAPORTULUI		Persoană Juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA Optiune de cumparare: FIRULESCU VALERIU
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ		Proprietate imobiliara conform CF 46309-C1-U2 Resita, loc.Doman, nr.137, ap.2, compusa din: CAD 46309-C1-U2 Sc.37.5 mp., locuinta parter, anul constructiei nec.
Proprietar	STATUL ROMAN	
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin, loc.Doman, nr.137, ap.2, CP 320003	

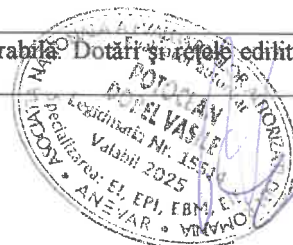
4. DECLARAREA VALORII



proprietate rezidentiala

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI	9.000 EURO ECHIVALENT 45.760 LEI
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare-cumparare
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	31.10.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5,0851 LEI 31.10.2025
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing. Potocean Dorel la data de 31.10.2025
	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Descrierea proprietatii, conform CF 46309-C1-U2 Apartamentul 2 compus din camera, bucatarie, Sc.= 37.5 mp. Resita, Proprietar : Statul Roman
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA FISCALĂ	Suprafața înregistrată în documentația fiscală: Casa, regim de inaltime P, Sc.=37.5mp.
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este degradata ▪ Aspect satisfactor.
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Buna
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urbana : zona C
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Soseaua de centura ▪ Calitatea rețelelor de transport: pietruit
	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 la o oarecare distanta.
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>nu</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>nu</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusa
	AMBIENT	▪ Liniștit ▪ Trafic auto redus
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta periferica cu amplasare favorabila. Dotări și rețele edilitare satisfacatoare. La marginea din spre padsure.



10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	▪ nec
DATE GENERALE	▪ Tipul construcției – apartament la casa, structura lemn, caramida nearsa ▪ Regim de inaltime – P ▪ Anul construirii – nec. - Suprafata Ad = 37.5 mp. ▪ Cartea construcției – nu are ▪ Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : E , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatie usoara; suprastructura lemn si zidarie caramida nearsa, planseu din lemn cu pamant ; inchideri si compartimentari din zidarie caramida nearsa. b) Acoperiş: sarpanta lemn si invelitoare tigla c) Aspect exterior: satisfacator, d) Aspect interior: satisfacator e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este satisfacatoare. spect satisfacator, utilități parțiale etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Suprafata Ad = 37.5 mp.
GRADUL DE CONFORT TÂMLĂRIE	▪ Tamplarie: usa intrare metal , usi lemn si ferestre PVC cu termopan.
FINISAJE	▪ Finisaje exterioare : pereti tencuiti si driscuiti, fara izolatie termica ▪ Pardoseli: parchet laminat, ▪ Tamplarie - interioara usi lemn, exterioara usa de la intrare metal, ferestre PVC cu termopan. ▪ - Starea actuala : satisfacator
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale; ▪ Curenți slabi - fara
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ fara
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orasului.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ da

12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE



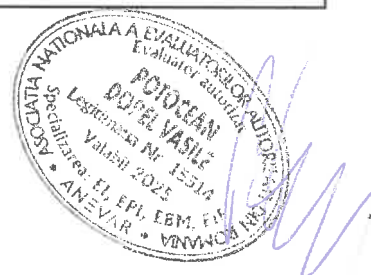
proprietate rezidentiala

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ 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 PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 200 Euro/ mp ▪ Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 2 euro/mp / lună ▪ Maxim: 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. Reglementări 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 ▪ GME 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului; ▪ GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile; Glosar IVS 2017
Cadru legal	▪ Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementări	▪ Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe



proprietate rezidentiala

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	9.000 EURO ECHIVALENT 45.760 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	9.300 EUR Echivalent 47.291 Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA 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 verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarii evaluării și a celor care au



- obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
 3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) și responsabilă.
 4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
 5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
 6. Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și / sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
 7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
 8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
 10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
 11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
 12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.



13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și 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, îmi 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.



proprietate rezidentiala

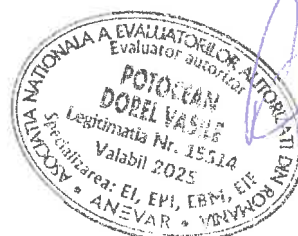
17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	9.000 EURO ECHIVALENT 45.760 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

POTOCEAN DORELVASILE



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

proprietate rezidentiala



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 46309-C1-U2 Reșița

Nr. cerere	48819
Ziua	17
Luna	10
Anul	2025
Cod verificare 100195944542	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița, Municipiul Reșița, loc. Doman, nr. 137, ap. 2
Părți comune: Părțile de proprietate indivize: Terenul și podul casei

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	46309-C1-U2	37,5	30,07	49.71/100.00	223.70 /450.00	apartamentul nr.2 -Compus din 1 cameră, bucatărie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42427 / 17/09/2025		
Act Notarial nr. 2602, din 17/09/2025 emis de Dobre Florica:		
B1	Se înființează cartea funciara 46309-C1-U2 a unitatii individuale cu numărul cadastral 46309-C1-U2/Reșița, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 46309-C1 înscrisă în cartea funciara 46309-C1;	A1
Act Administrativ nr. 26674, din 14/07/2020 emis de BCPI Resița; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 26/08/2020 emis de Canceal Vasile:		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE - în seria rangului cu încheierea de carte funciara nr 389/1983- nationalizare act 1594/1983, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 46309-C1/Reșița, înscrisă prin încheierea nr. 33858 din 26-AUG-20;		
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) ÎNTEPRINDEREA JUDETEANA DE GOSPODARIRE COMUNALA SI LOCATIVA CARAS SEVERIN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 46309-C1/Reșița, înscrisă prin încheierea nr. 33858 din 26-AUG-20;		
48819 / 17/10/2025		
Act Administrativ nr. 87408, din 15/10/2025 emis de MUNICIPIUL REȘIȚA:		
B7	-se notează adresa administrativă a imobilului ca fiind în "Municipiul Resița, loc. Doman, nr. 137, ap. 2, Jud. Caraș-Severin"	A1

C. Partea III. SARCINI

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

proprietate rezidentiala

Carte Funciară Nr. 46309-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita, Municipiul Reșița, loc. Doman, nr. 137, ap.2

Părți comune: Părțile de proprietate indivize: Terenul și podul casei

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	46309-C1-U2	37,5	30,07	49.71/100.00	223.70/450.00	apartamentul nr.2 -Compus din 1 cameră, bucatărie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
21-10-2025

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ANIȘOARA-DANIELA ALEBAI-MARDALE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

proprietate rezidentiala

Anexa 1

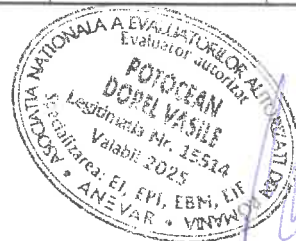
Abordarea prin piata / Grila datelor de piata
Analiza pe perechi de date

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	55,900 €	39,900 €	39,500 €
Numar camere apartament:		4	3	3
Suprafata construita (mp):	37.5	150.00	80.00	85.00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		373 €	499 €	465 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)	TVA+ oferta	-22.00%	-22.00%	-22.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-12,298	-8,778	-8,690
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		43,602	31,122	30,810
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)		43,602	31,122	30,810
Conditii de piata	31.10.2025	08.08.2025	08.08.2025	08.08.2025
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		43,602	31,122	30,810
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Doman	Stavila	Calnic	Str.Terovei
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	-10.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	-3112	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	37.50	147	80	85
Ajustare pentru suprafata		0.26	0.47	0.44
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-74.49%	-53.13%	-55.88%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-32,479	-16,534	-17,217
Nivel	P	P	P	P
Ajustare pentru nivel (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	nec.	similar	similar	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0



proprietate rezidentiala

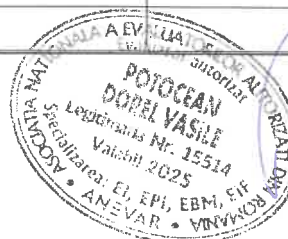
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	SOBE	Centrala gaz	Centrala gaz	Centrala gaz
Ajustare pentru utilitati (%)		0.00%	-8.03%	-8.11%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-2500	-2500	-2500
Finisaje si facilitati	satisfacator	satisfacator	satisfacator	normal
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	-4000
Balcoane, terase	fara	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	Teren Statul Roman	Teren 274 mp.	Teren 700mp.	Teren
Alte ajustari (%)		-15.00%	-15.00%	-15.00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	0
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):</i>		-34979	-22146	-23717
Pret ajustat (Eur)		8,623	8,976	7,093
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)		8,623	8,976	7,093
Componente non-imobiliare				
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		8,623	8,976	7,093
<i>Ajustare neta</i>		-34,979	-22,146	-23,717
<i>Ajustare neta %</i>		-62.57%	-55.50%	-60.04%
<i>Ajustare bruta</i>		34,979	22,146	23,717
<i>Ajustare bruta %</i>		62.57%	55.50%	60.04%
<i>Numar ajustari</i>				
VALOARE PROPUISA (Eur)	8,976 €			
rotunjit	9,000 €			
<i>Curs BNR Eur/Lei la 08.08.2025</i>	5.0851			
VALOARE PROPUISA (Lei)	45,766 lei			
			240	eur/mp



ANEXA 2 Metoda veniturilor

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		36.00
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		1.00
Chiria lunara (EUR/luna)		36
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		432
Total VBP (eur/an)		432
Grad de ocupare - 12 luni pe an		90.00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		389
Total VBE (EUR/an)		389
Cheltuieli exploatare	4%	16
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		373
Total VNE (EUR/an)		373
Rata de capitalizare		4.00%
Valoare randament (EUR)		9,331 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		9,300 €
		47,291
Valoare randament (LEI)		lei
Curs BNR Eur/Lei la 08.08.2025		5.0851

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	200	150	150
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,400	1,800	1,800
Grad de neocupare (5% din VBP)	480	360	360
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,920	1,440	1,440
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	77	58	58
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,843	1,382	1,382
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	55,900	39,900	27,000
Rata de capitalizare (%)	3.30	3.46	5.12
Rata de capitalizare medie (%)	3.96		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	4.00		



ANEXA 4 FOTO



proprietate rezidentiala



ANEXA 5 COMPARABILE

proprietate rezidentiala

Lista comparabile								
Nr cr t	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	Stavila	147	55,900 €	P	similar	08.08.2025	Vand apartament la casa, 2 camere si baie, Muncitoresc, Linga padure
2	apt.	Calnic	80	39,900 €	P	similar	08.08.2025	Vand ap. la casa , la sosea.
3	apt.	Str.Ter ovei	85	39,500 €	P	similar	08.08.2025	Casa cu doua apartamente, Stavila 27000/ap.
4	apt.	Stavila		200.00	eur luna	similar	08.08.2025	
5	apt.	Calnic		150.00	eur luna	similar	08.08.2025	
6	apt.	Str.Ter ovei		150.00	eur luna	similar	08.08.2025	

Extras de Carte Funciara

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
MIATICHESCU BOGDAN NICOLAE

[Signature]



CONTRASCHIMAREA
SECRETAR GENERAL
BICHU LUCIAN CORNEL

[Signature]