



**HOTĂRÂREA NR. 20
DIN 29.01.2026**

privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița, Calea Caransebeșului , nr. 6, bl. 6, et. P, ap. 16, Statul Român prin Municipiul Reșița proprietate privată, către numita Băicuș Mariana, aceasta având calitatea de chiriaș

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 29.01.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 2188/14.01.2026 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, nr. 2186/14.01.2026, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 3515/19.01.2026;

Ținând cont de cererea nr. 76255/12.09.2025, prin care doamna Băicuș Mariana, cu domiciliul în Municipiul Reșița , Calea Caransebeșului, nr. 6, bl. 6, sc. 1, ap. 16, solicită cumpărarea apartamentului situat în Municipiul Reșița , Calea Caransebeșului, nr. 6, bl. 6, sc. 1, et. P, ap. 16, pe care îl deține cu titlu de chiriaș;

Văzând Raportul de evaluare nr. 198/31.10.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel-Vasile, înregistrat sub nr. 95419/07.11.2025;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 32335-C1-U39 Reșița, nr. topografic/cadastral G100/a/8/6/P/XVI și C.F nr. 32335 Reșița;

Văzând ultimul act adițional nr. 20113 din data de 25.04.2023 la contract de închiriere nr.21144 din data de 02.04.2020, 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 95 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. 198/31.10.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel-Vasile, înregistrat sub nr. 95419/07.11.2025, care răspunde în condițiile legii, pentru corectitudinea informațiilor cuprinse în acest raport, parte integrantă din prezenta hotărâre.



Art.2. (1) Se aprobă vânzarea către numita Băicuș Mariana, a locuinței situate administrativ în Calea Caransebeșului, nr. 6, bl. 6, sc. 1, et. P, ap. 16, jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. individuală C.F. nr. 32335-C1-U39 Reșița, nr. topografic/cadastral G100/a/8/6/P/XVI, la prețul de **6.800 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 10 ani, cu un avans minim de 30% din valoarea contractului, 1,5 % comision și o dobândă de 4%, conform Decretului-Lege nr. 61/1990 și Legii nr. 85/1992.

Art.3. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta 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 nedeunerii acestor documente, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

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

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

Art.6. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință pe durata existenței construcției, cota de teren în suprafață de 7,48 mp. din suprafața totală de 613 mp. teren înscris în C.F 32335 Reșița, număr cadastral/topografic G.100/a/8/6, situat în Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, Calea Caransebeșului, nr. 6.

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

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

Art. 9. Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Doamnei Băicuș Mariana.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
DINU GABRIEL



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXĂ LA HCL NR. 20/29-01.2026

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP :REZIDENTIAL(APARTAMENT 1 CAMERE) VALOAREA DE PIATA



Nr. Raport evaluare	198/31.10.2025	solicitare	92031/29.10.2025
1. EVALUATOR	Ing. Potocean Dorel Vasile		
Adresa evaluatorului	- Orașul: Resita - Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. - Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro		
2. CLIENT	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita		
Adresa	- Orașul: Resita jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1 A.		
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita Optiune de cumparare : BAICUS MARIANA		
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 1 camere, situat parter, în bloc cu P+4 nivele, fara spații comerciale la parter Data constructiei - 1970		
Proprietar	Statul Roman; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin CONSTRUIRE, cota actuala 1/1		
Adresa proprietății	- Orașul: Resita judetul Caras-Severin - Str. Calea Caransebesului, Nr.6, Bl.6, Et.P, Ap.16.		

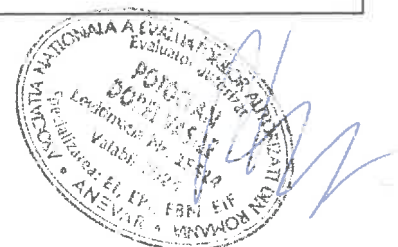
4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	6.800 EURO ECHIVALENT 34.579 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piata în vederea vanzarii-cumpararii imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	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 32335-C1-U39 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Apartament compus din: 1 camera, hol, grup sanitar, Sc = 26,49 mp., din folosinta comuna revine cota de 7,48 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este satisfacatoare Aspect satisfactor, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>satisfactor</u>

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

ZONA DE AMPLASARE	Urbana : median- zona B
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Calea Caransebesului ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. Piata agroalimentara. ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>



GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare redusa
AMBIENT	- Liniștit - Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta mediana cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	1970
DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc locuite P+4 ETAJE - Regim de înaltime – P+4 - Anul construirii – 1970 - Suprafata Sc = 26,49 mp, - Cartea construcției – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura tip panouri din beton armat; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din beton. b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație c) Aspect exterior: fără degradări evidente ale finisajelor. d) Aspect interior: satisfacator e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generala a blocului este corespunzatoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.
11. DESCRIEREA IMOBILULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 26,49 mp.
GRADUL DE CONFORT TÂMLĂRIE	Tamplarie: usa metal la intrare, usa termopan la intrare bloc.
FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune, - Pardoselii:podea laminata - In grupul sanitar gresie, peretii faianta; pe hol gresie - Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare metal, geamuri, PVC cu termopan. - Starea actuala : apartament intretinut modest.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Normale, stare satisfacatoare.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Centrala gaz.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orasului - Instalații satisfacatoare.;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului.

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

13. EVALUARE

13. Reglementari și cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102); ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); Aplicații ale evaluării ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	▪ Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementări	▪ Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

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



**VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ
PRIN METODA COMPARATIILOR
DIRECTE**

**6.800 EURO
ECHIVALENT 34.579 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**

**6.900 EURO
ECHIVALENT 35.087 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 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 verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă



responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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



13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale 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 aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul solicitat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, 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. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.



6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	6.800 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 34.579 LEI COMPARATIILOR DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile

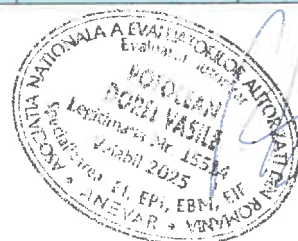


[Handwritten signature in blue ink]

ANEXE:

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)	?	17,000 €	14,000 €	15,950 €
Numar camere apartament:	2	2	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	26.49	30.00	28.00	28.00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		567 €	500 €	570 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)	Neg.+TVA	-22.00%	-22.00%	-22.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-3,740	-3,080	-3,509
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		13,260	10,920	12,441
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)		13,260	10,920	12,441
Conditii de piata	31/10/2025	4/6/2025	4/6/2025	4/6/2025
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		13,260	10,920	12,441
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Calea Caransebesului, nr.6	Caransebesului, bl.8	Albastrelelor	Constructorilor
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	26.49	30	28	28
Ajustare pentru suprafata		0.88	0.95	0.95
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-11.70%	-5.39%	-5.39%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-1,551	-589	-671
Nivel	P/P+4E	2/P+4	2/P+4	P/P+4E
Ajustare pentru nivel (%)		-7.54%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		-1,000	-1,000	0
Vechime cladire	1970	similar	similar	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT montata de chirias	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		-15.08%	-18.32%	-16.08%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-2000	-2000	-2000
Finisaje si facilitati	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%



Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		-500	-500	-500
Balcoane, terase	nu	nu	nu	nu
Ajustare balcoane, terase (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
Alte ajustari (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-5051	-4089	-3171
Pret ajustat (Eur)		8,209	6,831	9,270
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)		8,209	6,831	9,270
Componente non-imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	mobilat+ balcon
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		8,209	6,831	9,270
Ajustare neta		-5,051	-4,089	-3,171
Ajustare neta %		-29.71%	-29.21%	-19.88%
Ajustare bruta		5,051	4,089	3,171
Ajustare bruta %		29.71%	29.21%	19.88%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUA (Eur)	6,831 €			
rotunjit	6,800 €			
Curs BNR Eur/Lei la 31.10.2025	5.0851			
VALOARE PROPUA (Lei)	34,579 lei			
			257	eur/mp



ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		26.49
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		2.50
Chiria lunara (EUR/luna)		66
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		795
Total VBP (eur/an)		795
Grad de ocupare - 12 luni pe an		100.00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		795
Total VBE (EUR/an)		795
Cheltuieli exploatare	4%	32
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		763
Total VNE (EUR/an)		763
Rata de capitalizare		11.00%
Valoare randament (EUR)		6,936 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		6,900 €
		35,087
Valoare randament (LEI)		lei
Curs BNR Eur/Lei la 31.10.2025		
		5.0851

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	200	200	200
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,400	2,400	2,400
Grad de neocupare (5% din VBP)	480	480	480
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,920	1,920	1,920
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	77	77	77
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,843	1,843	1,843
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	17,000	14,000	15,950
Rata de capitalizare (%)	10.84	13.17	11.56
Rata de capitalizare medie (%)		11.85	
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	11.00		



ANEXA 3 : Amplasament



ANEXA 4 Fotografii





ANEXA 5 : Comparabile

Lista comparabile								
Nr cr t	Tip	Localiza re	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	Caransebe sului, bl.8	30	17,000 €	2/P+4	similar	4/6/2025	Vand apartament cu doua camere semidecomandat,etaj 2.
2	apt.	Albastrel elor	28	14,000 €	2/P+4	similar	4/6/2025	Vand apartament cu doua camere camin semidecomandat,etaj 2.
3	apt.	Construct orilor	28	15,950 €	P/P+ 4E	similar	4/6/2025	Vand apartament cu doua camere camin, parter, Al. Constructorilor
4	apt.	Albastrel elor		200.00	eur luna	similar	4/6/2025	
5	apt.	Albastrel elor		200.00	eur luna	similar	4/6/2025	
6	apt.	Albastrel elor		200.00	eur luna	similar	4/6/2025	

12/18/23, 12:17 PM

Vand garsoniera 25 0 mp - Resita Caras-Severin - P0854

24

Vand camin
8 500 EUR negociabil 3400m²

Caras-Severin, Resita

18/24, 4:21 PM

Proprietar Resita apartamente la vanzare 2024-03-27 7646 1 camera 15720 € Aleee Constructorilor 7646 Etaj: Parter...

Resita (https://apartamentelavanzare.ro)

Particulari Resita. Cauta după Localitate, zona, strada

Q



Resita Zona Govandari

7646 €

□ Aleee Constructorilor Bloc Nr. 6

Proprietar-Preș verificat acum 20 zile

Sursa: obx.ro Vezi Anunțul Original-Visit site (https://www.obx.ro/d/oferta/vand-garsoniera-ID18ZCG.html)

Imobil scos la vânzare în urmă cu 20 de zile la preț de 7646 €

Publicitate

4/18/24, 3:33 PM

1 Cameră, apartament de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 8399013 - www.storia.ro

storia

← Înapoi la listă

Garsoniera de vânzare > Caras-Severin > Resita > Vând cămin cu 1 cameră



Vând cămin cu 1 cameră

Resita Caras-Severin

13 500 €

900 €/m²

4/18/24, 3:33 PM

1 Cameră, apartament de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 8399013 - www.storia.ro

Suprafață utilă

15 m²

Forma de proprietate

Cere informații

Numărul de camere

1

Stare

Cere informații

Etaj

parter/4

Balcon/grădină/terasă

Cere informații

Chirie

Cere informații

Garaj/loc de parcare

Cere informații

Vizionare la distanță

Cere informații

Încălzire

Cere informații

Descriere

Vând garsonieră tip cămin cu 1 cameră cu convector, aragaz, boiler electric de apă caldă, frigider și mobilă potrivită pozelor.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
DINU GABRIEL



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXA LA HCL NR. 20/29.01.2026

ANEXA 6 Extras de Carte Funciara



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 32335-C1-U39 Reșița

Nr. cerere	48175
Ziua	14
Luna	10
Anul	2025
Cod verificare 100195800038	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 11772 Cilnic

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita, Calea Caransebesului, Nr. 6, Bl. 6, Parter, Ap. 16
Părți comune: A. Parti de folosinta indiviza-fortata: Terenul pe care este constr. blocul = 541,96 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. apart. de la parter = 411,14 mp. Supraf. de teren pe care s-au constr. holurile si casa scarii de la parter = 130,82 mp. Trotuarul din jurul blocului = 71,04 mp. B. Parti de proprietate indiviza-fortata asupra supraf. constr. pe verticala: Casa scarii si sc. 1 si 2 = 11,95 mp. ptr et. 1-4. Hol comun = 72,30 mp. ptr et. 1-4. Subsol = 550,00 mp. Terasa = 550,00 mp. C. Parti de proprietate indiviza-fortata de la parterul blocului: Casa scarii si sc. 1-2 = 11,95 mp. Hol intrare 1-2 = 11,95 mp. Hol comun = 72,30 mp. Scari intrare sc. 1 = 5,30 mp. Scari intrare sc. 2 = 5,42 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	Top: G 100/a/8/6/P/XVI	26,49	-	-	7,48	Apartament nr. 16 compus din: 2 camere, hol, grup sanitar cu suprafata construita de 26,49 mp. Din folosinta comuna revine cota de 7,48 mp teren.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
1763 / 04/04/2000		
Adresa nr. 3396, din 19/04/2000 emis de RA PRESCOM SA Resita;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

PRESEDINTE DE SEDINTA,
DINU GABRIEL



CONTRASEMNEATA,
SECRETAR GENERAL
BACUR IUCIAN CORNEL