



**HOTĂRÂREA NR. 448
DIN 28.08.2025**

privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, str. Turturelelor, nr. 17, ap. 1, Statul Român prin Municipiul Reșița proprietate privată, către numitul Ciurariu Ruben-Mario-Ilie, acesta având calitatea de chiriaș

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.08.2025;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 69038/18.08.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, nr.69036/18.08.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate întocmit de Direcția Juridică nr. 69260/19.08.2025.

Ținând cont de cererea nr. 51248/17.06.2025, prin care domnul Ciurariu Ruben-Mario-Ilie, cu domiciliul în Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, str. Turturelelor, nr. 9, ap.1, solicită cumpărarea locuinței, situate în Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, str. Turturelelor, nr. 17, ap. 1, pe care o deține cu titlu de chiriaș;

Văzând contractul de închiriere nr. 53332 din 09.08.2022, încheiat cu Municipiul Reșița;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 40794-C1-U1 Reșița, nr. topografic/cadastral 40794-C1-U1;

Văzând Raportul de evaluare nr. 134/08.08.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel-Vasile, înregistrat sub nr. 67759/12.08.2025;

Ținând cont de H.C.L nr.180/25.04.2024 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat poziția 513 din anexa nr. 10.1;

Având în vedere prevederile Decretului-Lege nr. 61/1990, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 85/1992, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea 79/1997, art.7, alin.3, 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Consiliul Local al Municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 134/08.08.2025, 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 Ciurariu Ruben-Mario-Ilie, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, str. Turturelelor, nr. 17, ap. 1, jud. Caraș-Severin, înscrisă în C.F. nr. 40794-C1-U1 Reșița, nr. topografic/cadastral 40794-C1-U1, la prețul de **8.000 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 integral, precum și comisionul de 1% din valoarea contractului conform Legii nr. 85/1992 și Legii nr. 79/1997 și Legii nr. 112/1995.

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 45 mp. din suprafața totală de 294 mp. teren înscris în C.F nr. 40794 Reșița, număr cadastral/topografic 40794, Localitatea Reșița, str. Turturelelor nr. 17, jud. Caraș Severin

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

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Numitului Ciurariu Ruben-Mario-Ilie.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN - NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

DL Fola / Hruu

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. 67759
Ziua 12 Luna 08 Anul 2025

ANEXĂ la HCL Nr. 448/28.08.2025

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



Nr. Raport evaluare	134/08.08.2025	Solicitare	65122/ 04..08.2025
---------------------	----------------	------------	--------------------

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: CIURARIURUBEN MARIO ILIE

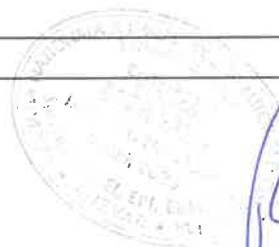
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara conform CF 40794-C1-U1 Resita, str. Turturelelor, nr.17, ap.1, compusa din: CAD 40794-C1-U1 Sc.45 mp., locuinta parter, anul constructiei nec.
Proprietar	STATUL ROMAN
Adresa proprietății	Orașul: Resita judetul Caras-Severin, str.:Turturelelor nr.17, ap.1, CP 320046

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI	8.000 EURO ECHIVALENT 40.569 LEI
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare-cumparare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	08.08.2025
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5,0711 LEI 08.08.2025
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing. Potocean Dorel la data de 08.08.2025
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Descrierea proprietatii, conform CF 40794-C1 Apartamentul 1 compus din camera, bucatarie, debara, hol, Sc.= 45 mp. Resita Proprietar : Statul Roman
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA FISCALA	Suprafața înregistrată în documentația fiscală:, Casa, regim de inaltime P, Sc.=45mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este degradata ▪ Aspect satisfăcător.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Buna</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : zona C
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Soseaua de centura ▪ Calitatea rețelilor 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>da</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 favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfacatoare.. In apropierea haldinei de zgura.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	▪ nec
DATE GENERALE	▪ Tipul construcției – apartament la casa caramida nearsa ▪ Regim de inaltime – P ▪ Anul construirii – nec. - Suprafata Ad = 45 mp. ▪ Cartea construcției – nu are ▪ Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : E , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatie usoara; suprastructura caramida portanta si zidarie caramida nearsa, planseu din lemn cu pamant ; inchideri si compartimentari din zidarie caramida nearsa. b) Acoperiș: sarpanta lemn si invelitoare tabla c) Aspect exterior: satisfactor, d) Aspect interior: satisfactor e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este satisfacatoare. spect satisfactor, utilități parțiale etc.
11. DESCRIEREA IMOBILULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Suprafata Ad = 45 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	▪ Tamplarie: usa intrare lemn , usi lemn si ferestre PVC cu termopan.
FINISAJE	▪ Finisaje exterioare : pereti tencuiti si driscuiti, fara izolatie termica ▪ Pardoselii: parchet laminat, ▪ Tamplarie - interioara usi lemn, exterioara usa de la intrare lemn, ferestre PVC cu termopan. ▪ - Starea actuala : satisfactor
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale; ▪ Curenți slabi - fara
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ fara ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orasului , in exteriorul apartamentului.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ nu



12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața locuitelor 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	Limitata
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. 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 ▪ 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

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	8.000 EURO ECHIVALENT 40.569 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	7.800 EUR Echivalent 39.555 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 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:

- 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 cunoștința 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 asiguratorului 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 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 DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	8.000 EURO ECHIVALENT 40.569 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:	D eterminarea valori prin metoda veniturilor
ANEXA Nr. 3:	Rata de capitalizare
ANEXA Nr. 4:	Foto
ANEXA Nr. 5:	Comparabile
ANEXA Nr. 6:	Carte Funciara

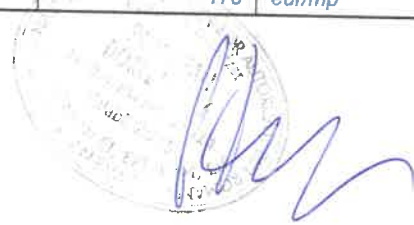
Anexa 1

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):	45	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	-20.00%	-20.00%	-20.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-11,180	-7,980	-7,900
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		44,720	31,920	31,600
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / chelt. necesare dupa cump.	depline	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		44,720	31,920	31,600
Conditii de piata	08.08.2025	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)		44,720	31,920	31,600
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Dealul Mare	Stavila	Calnic	Str. Terovei
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-10.00%	-25.00%	-10.00%
Ajustare (Eur)		-4472	-7980	-3160
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	45.00	147	80	85
Ajustare pentru suprafata		0.31	0.56	0.53
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-69.39%	-43.75%	-47.06%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-31,030	-13,965	-14,871
Nivel	P	P	P	P
Ajustare pentru nivel (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1948	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%	-6.27%	-6.33%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-2000	-2000	-2000
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
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur)		-37502	-23945	-24031
Pret ajustat (Eur)		7,218	7,975	7,569
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)		7,218	7,975	7,569
Componente non-imobiliare				
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		7,218	7,975	7,569
Ajustare neta		-37,502	-23,945	-24,031
Ajustare neta %		-67.09%	-60.01%	-60.84%
Ajustare bruta		37,502	23,945	24,031
Ajustare bruta %		67.09%	60.01%	60.84%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	7,975 €			
rotunjit	8,000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 08.08.2025	5.0711			
VALOARE PROPUSA (Lei)	40,569 lei			
			178	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		75.00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		324
Total VBE (EUR/an)		324
Cheltuieli exploatare	4%	13
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		311
Total VNE (EUR/an)		311
Rata de capitalizare		4.00%
Valoare randament (EUR)		7,776 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		7,800 €
		39,555
Valoare randament (LEI)		lei
Curs BNR Eur/Lei la 08.08.2025		
		5.0711

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





ANEXA 5 COMPARABILE

Lista comparabile								
Nr crt	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, Langa padure
2	apt.	Calnic	80	39,900 €	P	similar	08.08.2025	Vand ap. la casa , la sosea.

proprietate rezidentiala

3	apt.	Str.Terovei	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.Terovei		150.00	eur luna	similar	08.08.2025	

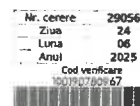
Extras de Carte Funciara



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40794-C1-U1 Reșița



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita, Str TURTURELELOR, Nr. 17, Ap. 1

Părți comune: pod

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	40794-C1-U1	45	34,31	50/100	147/294	Apartamentul 1 - compus din camera, bucatarie, debara, hol

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8631 / 12/03/2015	
Act Notarial nr. 417, din 10/03/2015 emis de Stefaniga Marinela;	
B1	Se înființează cartea funciara 40794-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 40794-C1-U1/Resita, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 40794-C1 inscrisa in cartea funciara 40794-C1;
Act Administrativ nr. 27055, din 14/08/2013 emis de OCPI CARAȘ-SEVERIN (- documentatie cadastrala avizata de OCPI C-S la data de 16.12.2013):	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rang incheierea nr. 431/1962, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	1) STATUL ROMAN
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40794-C1/Resita, inscrisa prin incheierea nr. 39924 din 04-DEC-13;
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE
	1) IJCL CARAS SEVERIN
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40794-C1/Resita, inscrisa prin incheierea nr. 39924 din 04-DEC-13;

C. Partea III. SARCINI

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

proprietate rezidentiala

Carte Funciară Nr. 40794-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita, Str TURTURELELOR, Nr. 17, Ap. 1

Părți comune: pod.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	40794-C1-U1	45	34,31	50/100	147/294	Apartamentul 1 - compus din camera, bucatarie, debara, hol

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
24/06/2025, 12:39

PÂNDEI VĂDRĂRIU
SOFICA PETRONELA
Referent

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
HATICHESCU BOGDAN NICOLAE

CONTRASECNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR LUCIAN CORNEL

