



**HOTĂRÂREA NR. 388
DIN 30.07.2025**

privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița, Aleea Albăstrelelor , nr. 4, bl. 4, et. 4, ap. 83, jud. Caraș-Severin, proprietate privată a Municipiul Reșița, către numita Franț Luminița și soțul Franț Mircea-Petrică, aceștia având calitatea de chiriași

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.07.2025;
Văzând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 56805/03.07.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr.56801/03.07.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 58853/10.07.2025;

Ținând cont de cererea nr. 32623/14.04.2025, prin care doamna Franț Luminița, cu domiciliul în Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, solicită cumpărarea locuinței situate în Municipiul Reșița, Aleea Albăstrelelor, nr. 4, bl. 4, et. 4, ap. 83, jud. Caraș-Severin, pe care o deține cu titlu de chiriaș;

Văzând ultimul contract de închiriere nr. 27665 din data de 07.05.2020, precum și ultimul act adițional înregistrat nr. 45931 din data de 06.07.2023, încheiat cu Municipiul Reșița jud. Caraș-Severin,;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 30909-C1-U18 Reșița, nr. topografic/cadastral G200/4/5/Et.IV/83;

Văzând Raportul de evaluare nr. 109/04.06.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, înregistrat la registratura Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat sub nr. 48240/05.06.2025;

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 28 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;

Văzând Legea nr. 85/1992, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de Legea 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. 109/04.06.2025, 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 numita Franț Luminița și soțul Franț Mircea-Petrică, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, Aleea Albăstrelelor, nr. 4, bl. 4, et. 4, ap. 83, jud. Caraș-Severin, imobil identificat în C.F. individuală nr. 30909-C1-U18 Reșița, nr. topografic/cadastral G200/4/5/Et.IV/83 la prețul de **7.800 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 5 ani, cu avans 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 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, cota de teren în suprafață de 7,65 mp. din suprafața totală de 618 mp. teren înscris în C.F 30909 Reșița, număr cadastral 2738/topografic G200/4/5, situat în Municipiul Reșița, Aleea Albăstrelelor, nr. 4, jud. Caraș-Severin.

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;
- Numiților Franț Luminița și Franț Mircea-Petrică.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
MATICHESCU BOGDAN - NIGOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

INTRARE NR.

Ziua

Luna

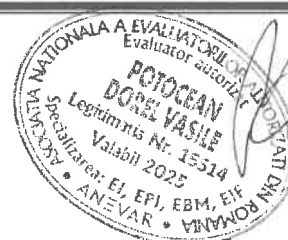
Anul

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP : REZIDENTIAL (APARTAMENT 2 CAMERE) VALOAREA DE PIATA



Nr. Raport evaluare	109/04.06.2025	sollicitare	45397/28.05.2025
---------------------	----------------	-------------	------------------

1. EVALUATOR		Ing. Potocean Dorel Vasile
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Resita ▪ Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. ▪ Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.com
2. CLIENT	Adresa	▪ Orașul: Resita jud Caras-Severin ▪ Al.Albastrelelor, nr.4, ap.83
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ		Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 2 camere, situat la etajul 1, în bloc cu P+4 nivele, fara spații comerciale la parter Data constructiei - 1978
	Proprietar	Statul Roman
	Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Al.Albastrelelor, nr.4, ap.83



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	7.800 EURO ECHIVALENT 39456 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	04.06.2025
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5,0587 LEI 04.06.2025
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 04.06.2025
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 30909-C1-U18 Resita : Proprietar : Statul Roman, dobandit prin construire , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Apartament 2 camere compus din : 2 camere, hol, grup sanitar, Sc = 27,30 mp., din folosinta comuna revine cota de 7,65 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este satisfacatoare Aspect neîngrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>BUNA</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : median- zona C
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Calea Caransebesului, Calea Terovei. ▪ Calitatea rețelelor 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: Complex Intim, magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ 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 redusă
AMBIENT	- Liniștit - Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință mediana cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	1978
DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc locuite P+4 ETAJE; Tip camin - Regim de înălțime – P+4 - Anul construirii – 1978 - Suprafața Sc = 27,3 mp, - Cartea construcției – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina roșie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundații din beton armat; suprastructura tip cadre din beton armat; planșee din beton armat ; închideri și compartimentări din beton b) Acoperiș: terasă cu hidroizolație c) Aspect exterior: degradări ale finisajelor, d) Aspect interior: degradant e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generală a blocului este corespunzătoare. - Aspect neîngrijit, utilități complete etc.
11. DESCRIEREA IMOBILULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 27,3 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: ferestre PVC cu termopan, ușă metalică la intrare
FINISAJE	- Finisaje exterioare :izolat cu polistiren de 10 cm.Finisaj refacut in zona apartamentului, - Pardoselii: parchet laminat - In grupul sanitar pardoseala gresie, peretii cu finisaj faianta - Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare metal, - Pereti placati cu faianta : degradati - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare bună, întreținute; - Curenți slabi (telefonie, cablu TV, interfon)

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Centrala termica pe gaz.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orasului - Instalații și dotări intretinute;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	Piata locuitelor rezidentiale
NATURA ZONEI	- Zonă rezidențială de apartamente. - Din punct de vedere edilitar: in stagnare - Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie in stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	In stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	In 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	- Piata este in echilibru - Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor si chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari si cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101); - SEV 102 – Implementare (IVS 102); - SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230); Aplicatii ale evaluarii - SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	Legislatia nationala in vigoare la data evaluarii
Alte reglementari	Publicatii de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.



13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	7.800 EURO ECHIVALEN 39456 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	8.500 EURO ECHIVALENT 42996 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 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 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 proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau 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. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.



3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	7.800 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 39456 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

ANEXA nr. 1:	Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor directe
ANEXA Nr. 2:	Grila de capitalizare
ANEXA Nr. 3:	Amplasament
ANEXA Nr.4:	Fotografii
ANEXA Nr.5:	Comparabile

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:	27	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	-20.00%	-20.00%	-20.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-3,400	-2,800	-3,190
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		13,600	11,200	12,760
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)		13,600	11,200	12,760
Conditii de piata	4/6/2025	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)		13,600	11,200	12,760
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Albastrelelor	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)	27.00	30	28	28
Ajustare pentru suprafata		0.90	0.96	0.96
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-10.00%	-3.57%	-3.57%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-1,360	-400	-456
Nivel	4/P+4E	2/P+4	2/P+4	P/P+4E
Ajustare pentru nivel (%)		-7.35%	0.00%	-15.67%
Ajustare pentru nivel (Eur)		-1,000	-1,000	-2,000
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 (%)		-14.71%	-17.86%	-15.67%
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%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	0
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):		-4360	-3400	-4456
Pret ajustat (Eur)		9,240	7,800	8,304
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)		9,240	7,800	8,304
Componente non-Imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	mobilat+ balcon
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9,240	7,800	8,304
Ajustare neta		-4,360	-3,400	-4,456
Ajustare neta %		-25.65%	-24.29%	-27.94%
Ajustare bruta		4,360	3,400	4,456
Ajustare bruta %		25.65%	24.29%	27.94%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	7,800 €			
rotunjit	7,800 €			
Curs BNR Eur/Lei la 04.06.2025	5.0584			
VALOARE PROPUSA (Lei)	39,456 lei			
			289	eur/mp



ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		27.00
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		3.00
Chiria lunara (EUR/luna)		81
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		972
Total VBP (eur/an)		972
Grad de ocupare - 12 luni pe an		100.00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		972
Total VBE (EUR/an)		972
Cheltuieli exploatare	4%	39
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		933
Total VNE (EUR/an)		933
Rata de capitalizare		11.00%
Valoare randament (EUR)		8,483 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		8,500 €
Valoare randament (LEI)		42,996 lei
Curs BNR Eur/Lei la 04.06.2025		
5.0584		

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:	12.00		



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	



←

Înapoi

Pagina principală (/) / imobiliare (/imobiliare/) / Apartamente - Garsoniere de vanzare (/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/) / 1 camera (/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/1-camera/) / 1 camera - Caras-Severin (/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/1-camera/caras-severin-judet/) / 1 camera - Resita (/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/1-camera/resita/)

Postat 03 iunie 2025

Garsoniera 2 camere cămin

17 000 €

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 30 m²

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: 2

DESCRIERE

Garsoniera [2 camere cămin], situată la etajul 2 .
Calea Caransebesului bloc 8 .
Usa metalica și uși de interior noi . Geamuri termopan , centrala termică , instalații pe cupru .
Preț 17.000 euro .
Persoana fizica

ID: 288103358

Vizualizări: 17

Raportează

PUBLICITATE ⓘ

FINANTARE

Ai nevoie de finanțare?

Selectează condițiile dorite și descoperă oferta ideală pentru tine.

Suma finanțării (LEI)

Pe ce perioada? (luni)



120
10 ani

180
15 ani

240
20 ani

300
25 ani

360
30 ani

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

84490

Chat

[[anunturi-salvate/search/]]



Contul tău
[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta%2Fgarsoniera-2-camere-camin-IDjuQQm.html&ref[0][action]=redirec&ref[0][method]=index)

Adaugi



PRIVAT ⓘ



gavi

Pe OLX din noiembrie 2020

Activ ieri la 10:40

[/oferte/user/p8Muh/]



Întră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător ⓘ

Întră în cont / Cont nou

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > [/oferte/user/p8Muh/]

LOCALITATE



Resita
Caras-Severin

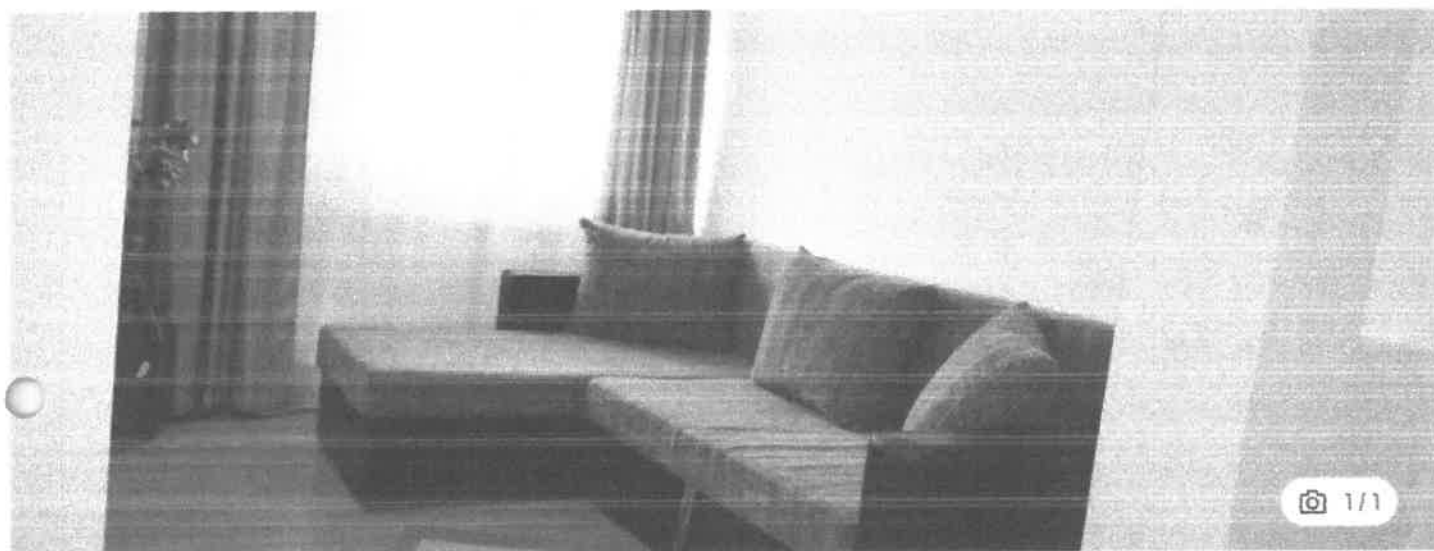
Resita



Vezi locația pe hartă

Professional Vest Imob- Vasici Adrian >

< Înapoi



1/1

Toate imaginile (1)

vand 2 camere camin

14 000 € 500 €/m²

Publicitate

[Calculeaza rata lunara](#) ⓘ**Resita, Caras-Severin**

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	28 m ²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	2/4
Chirie:	fără informații
Stare:	Mesaj gata de utilizare

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Înapoi

Pagina principală (/) / Imobiliare (/imobiliare/) / Apartamente - Garsoniere de vanzare (/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/) / 2 camere (/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/) / 2 camere - Caras-Severin (/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/caras-severin-judet/) / 2 camere - Resita (/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/resita/)



6 Aleea Constructorilor

acum 2 ani - Vezi mai multe

PRIVAT ⓘ



Florin

Pe OLX din noiembrie 2015

Activ pe 28 mai 2025

[/oferte/user/RQfq/]



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător



Intră în cont / Cont nou

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/RQfq/]

LOCALITATE



Resita

Caras-Severin

Resita



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Contul [url=https://www.olx.ro/cont/?ref[0][param]=&ref[1]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fgarsoniera-2-camere-28mp-IDju14D.html&ref[0][action]=redirec&ref[0][method]=index]



An construcție înainte de 1972

Postat 28 mai 2025

Garsoniera 2 camere 28mp

15 950 €

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ



Anunțuri

Suprafața utilă: 28 m²

Salvare / Ștergere

Persoană fizică

Chat

Adaugi

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30909-C1-U18 Reșița

Nr. cerere	22266
Ziua	08
Luna	05
Anul	2025
Cod verificare 100189098303	

Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 17578 Cilnic

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița, Al Albastrelor, Nr. 4, Bl. 4, Et. 4, Ap. 83
Părți comune: Suprafata de teren pe care sunt construite ap.de la parter=421,60 mp, Suprafata de teren pe care sunt construite casele scarilor si holurile=116,80 mp, Suprafata de teren pe care este construit trotuarul de garda si treptele de intrare=79,60 mp, Casele scarilor si holul=92.20 mp pt.fiecare etaj, Acoperis=538,40 mp

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: G. 200/4/5/Et. IV/83	27	-		7,65	Ap. 83 compus din : 2 camere, hol, grup sanitar, cu suprafata de = 27,30 mp; Din folosinta comuna revine cota de teren = 7.65 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
9279 / 27/07/2006			
Act nr. 3214, din 01/06/2006;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1		A1
	1) MUNICIPIUL RESITA		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 17578 Cilnic)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita, Al Albastrelor, Nr. 4, Bl. 4, Et. 4, Ap. 83

Părți comune: Suprafata de teren pe care sunt construite ap.de la parter=421,60 mp, Suprafata de teren pe care sunt construite casele scarilor si holurile=116,80 mp, Suprafata de teren pe care este construit trotuarul de garda si treptele de intrare=79,60 mp, Casele scarilor si holul=92.20 mp pt.fiecare etaj ,Acoperis=538, 40 mp

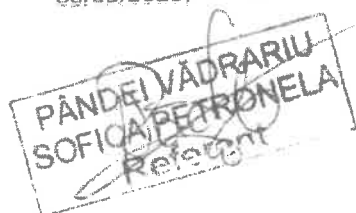
Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: G. 200/4/5/Et.IV/83	27	-	-	7,65	Ap. 83 compus din : 2 camere, hol, grup sanitar, cu suprafata de = 27,30 mp; Din folosinta comuna revine cota de teren = 7,65 mp;

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/05/2025, 13:23



PREȘINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICHESCU BOGDAN-NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BELUR IULIAN CORNEL

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 2

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 2.1

