



HOTĂRÂREA NR. 239

DIN 28.05.2026

privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița, Str. Marginei, nr. 6, ap. 5, Statul Român prin Municipiul Reșița proprietate privată, către numitul Vlădășel Marius-Cătălin, acesta având calitatea de chiriaș

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2026;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr.43328/06.05.2026 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, nr.43326/06.05.2026, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 45456/12.05.2026;

Ținând cont de cererea nr. 34623/07.04.2026, prin care domnul Vlădășel Marius-Cătălin, cu domiciliul în Municipiul Reșița, Calea Caransebeșului, nr. 6, et. 3, ap. 59, solicită cumpărarea locuinței situate în Municipiul Reșița, Str. Marginei, nr. 6, ap. 5, pe care o deține cu titlu de chiriaș;

Văzând Raportul de evaluare nr. 103/17.04.2026, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel-Vasile, înregistrat sub nr 37700/20.04.2026;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 41572-C1-U5 Reșița, nr. topografic/cadastral 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/52/5 și C.F nr. 41572 Reșița;

Văzând ultimul act adițional nr. 73569 din data de 01.11.2024 la contract de închiriere nr.65909 din data de 27.08.2019, 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 546 din anexa nr.10.1 și H.C.L nr. 133 din data de 31.03.2026, prin care se înlocuiește nr. crt. 546, cu adresa;

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 și art. 363 alin. 1, 6 și 7 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. 103/17.04.2026, 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 numitul Vlădășel Marius-Cătălin, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, Str. Marginei, nr. 6, ap. 5, jud. Caraș-Severin, imobilul



identificat în C.F. individuală nr. 41572-C1-U5 Reșița, nr. topografic/cadastral 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/52/5 , la prețul de **8.100 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;
- b) certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale, pentru achiziționarea imobilului.

(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 16,58 mp. din suprafața totală de 1360 mp. teren înscris în C.F 41572 Reșița, număr cadastral/topografic 587/d/52/b/1/...2/10/2/1 ,situat în Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, str. Marginei, 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.

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Domnului Vlădășel Marius-Cătălin.

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
CHIOSA MĂDĂLINA MIRUNA**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL**

ANEXĂ la HCL Nr. 239/28.05.2026

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



Nr. Raport evaluare	103/17.04.2026	solicitare	35065/08.04.2026
---------------------	----------------	------------	------------------

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 1A.	
DESTINATARUL RAPORTULUI		Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita Optiune de cumparare: VADASEL MARIUS CATALIN	
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ		Proprietate imobiliara compusa din: Apartament spatiu rezidential, Resita, str.Marginei, nr.6, ap.5, situat la et.1 in casa-vila P+1+M nivele, Sc.=30.7 mp. Data constructiei - 1958	
Proprietar		Statul Roman; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	
Adresa proprietății		▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin - Str. Marginei, Nr.6, Et.1, Ap.5	

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPATILOR	8100 EURO ECHIVALENT 40790 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	17.04.2026
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5,0987 LEI 17.04.2026
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 17.04.2026
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 41572-C1-U5 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin Construire , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: Apartamenr, nr.5 situat la etaj compus dincamera, bucatarie, camera si WC comun, 30.7,mp., cota parte teren pe apartament=16,58mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect satisfacator, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Imobil Ingrijit (1958)</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : median- zona C
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: - Str. Valiugului - Calitatea rețelilor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Cartier rezidential de case În zonă se află : - Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente - Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier - Unități de învățământ: - da - Unități medicale : - nu - Instituții de cult: nu
UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existenta</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> - Rețea urbană de gaze: <i>da</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>da</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 marginasa cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune . Poluare redusa. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	▪ 1958
DATE GENERALE	▪ Tipul constructiei – bloc administrativ P+1+M ETAJE ▪ Regim de inaltime – P+1+M ▪ Anul construirii – 1958 - Suprafata Sc = 30.7 mp, ▪ Cartea constructiei – nu are ▪ Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din piatra; suprastructura lemn cu caramida; plansee din beton ; inchideri si compartimentari din caramida b) Acoperiș: lemn cu tigla c) Aspect exterior: fără degradări evidente ale finisajelor. d) Aspect interior: bun e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Starea generala a casei este corespunzatoare. ▪ Aspect satisfacator, utilități complete etc.
11. DESCRIEREA IMOBILULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 30,7 mp.
GRADUL DE CONFORT TÂMLĂRIE	▪ Tamplarie:lemn, usa lemn la intrare
FINISAJE	▪ Finisaje exterioare :bune, ▪ Pardoselii: parchet lemn ▪ In grupul sanitar : faianta, gresie ▪ Tamplarie - interioara lemn - exteriora lemn, usa de la intrare lemn - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Bune
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Sobe
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Satisfacatoare
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Satisfacatoare

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: 12 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIATA 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

Metoda comparațiilor directe nu a fost aplicată întrucât nu există pe piața apartamente care să fie atât de degradate



VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	8100 EUR respectiv 40790 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	8800 EUR respectiv 44869 Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

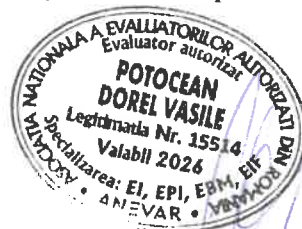
▪ VALOREA DE PIAȚĂ

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 dupa un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere



14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

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



11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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
- Cataloage Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire-Cladiri rezidențiale - Corneliu Schiopu-IROVAL București 2009
- Indici de actualizare Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire oct.2025-sept.2026

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, 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 (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	8000 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 40790 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	COMPARATIILOR DE PIATA

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

- | | |
|--------------|---|
| ANEXA nr. 1: | Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor directe |
| ANEXA nr. 2: | Determinarea valorii de piață prin metoda Capitalizari |
| ANEXA Nr. 3: | Rata de capitalizare |
| ANEXA Nr. 4: | Amplasament |
| ANEXA Nr. 5: | Fotografii |
| ANEXA Nr. 6: | Comparabile |

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)	?	40,000 €	12,000 €	49,000 €
Numar camere apartament:	Ap.	Ap.	Ap.	Ap.
Suprafata (mp):	19.93	60.00	25.16	55.00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		667 €	477 €	891 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)	TVA+ oferta	-25.00%	-25.00%	-25.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-10,000	-3,000	-12,250
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		30,000	9,000	36,750
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)		30,000	9,000	36,750
Conditii de piata	17.04.2026	17.04.2026	17.04.2026	17.04.2026
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		30,000	9,000	36,750
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Bloc 800	Lend	A.I.Cuza (blocul picturilor)	Linga Bloc 800
		similar	similar	central
Ajustare (%)		-5.00%	-5.00%	-20.00%
Ajustare (Eur)		-1500	-450	-7350
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	30.70	60	25	55
Ajustare pentru suprafata		0.51	1.22	0.56
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-48.83%	22.02%	-44.18%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-14,650	1,982	-16,237
Nivel	2/D+P+2	et.1	1/P+2	3/P+3
Ajustare pentru nivel (%)		0.00%	0.00%	-5.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	-1,838
Vechime cladire	1958	1954	1960	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0.00%	-5.00%	0.00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	-450	0

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

Utilitati (sistem incalzire, etc.)	fara sistem de incalzire; fara utilitati (pe holul comun)	cebrala gaz	sobe	cebrala gaz
Ajustare pentru utilitati (%)		0.00%	0.00%	-6.80%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-2500	0	-2500
Finisaje si facilitati	buna	buna	buna	buna
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	0
Balcoane, terase	fara	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	stare, finisaj			
Alte ajustari (%)		-10.00%	-10.00%	-2.00%
Alte ajustari (Eur)		-3000	-900	-735
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-21650	182	-28659
Pret ajustat (Eur)		8,350	9,182	8,091
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)		8,350	9,182	8,091
Componente non-imobiliare				
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		8,350	9,182	8,091
Ajustare neta		-21,650	182	-28,659
Ajustare neta %		-54.13%	1.51%	-58.49%
Ajustare bruta		21,650	3,782	28,659
Ajustare bruta %		54.13%	31.51%	58.49%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	8,091 €			
rotunjit	8,000 €			
Curs BNR Eur/Lei la 17.04.2026	5.0987			
VALOARE PROPUSA (Lei)	40,790 lei			
			261	eur/mp

NOTA:

Comparabile sunt apartamente la casa sau la bloc, in cladiri foarte vechi cu utilitatile nerenovate similar cu imobilul de evaluat

Lipsa instalatiilor de incalzire poate deprecia valoarea apartamentului. Conform cataloagelor Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire Corneliu Schiopu - IROVAL 2010, pag.40; Indici de actualizare 2025-2026 valoarea instalatiilor de incalzire este 365,2lei/mp. Incazul nostru 30.7 X 365.2= 11212 cca.2500 EUR



ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		30.70
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		2.00
Chiria lunara (EUR/luna)		61
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		737
Total VBP (eur/an)		737
Grad de ocupare - 12 luni pe an		100.00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		737
Total VBE (EUR/an)		737
Cheltuieli exploatare	4%	29
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		707
Total VNE (EUR/an)		707
Rata de capitalizare		8.00%
Valoare randament (EUR)		8,842 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		8,800 €
		44,869
Valoare randament (LEI)		lei
Curs BNR Eur/Lei la 17.04.2026		5.0987

ANEXA 3 : Rata de capitalizare

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	250	150	200
Venit Brut Potential (EUR/an)	3,000	1,800	2,400
Grad de neocupare (5% din VBP)	600	360	480
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2,400	1,440	1,920
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	96	58	77
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	2,304	1,382	1,843
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	40,000	12,000	27,000
Rata de capitalizare (%)	5.76	11.52	6.83
Rata de capitalizare medie (%)	8.04		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	8.00		

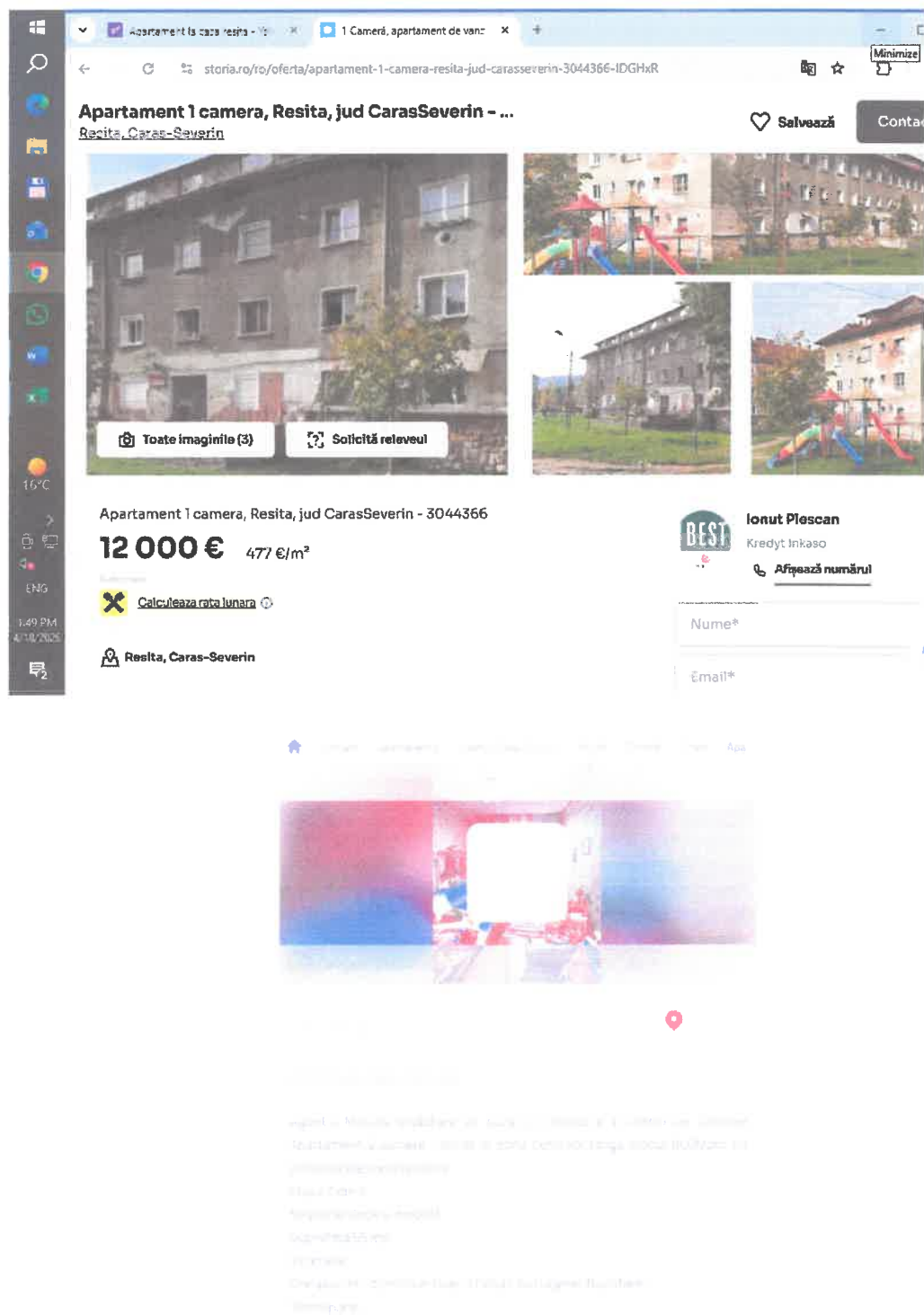


ANEXA 4 Amplasament



ANEXA 5 Comparabile

A screenshot of a web browser displaying a real estate listing on the website 'imobiliare.ro'. The listing is for a 'Apartment 2 camere la casa, curte comuna, Lendt, ID 986'. The price is listed as 40.000 €. The listing includes a photo of a white building with a red roof and a 'MARCO' sign. The right side of the page shows contact information for 'Caius Lucian Udrescu' from 'MARCOS IMOBILIARE', including a phone number '0724070200' and buttons for 'Trimite mesaj' and 'WhatsApp'. The browser's address bar shows the URL 'imobiliare.ro/oferta/apartment-de-vanzare-resita-lendit-2-camere-1-31614221'.



Apartment 1 camera, Resita, jud CarasSeverin - ...
 Resita, Caras-Severin

Salvează Contact

Toate imaginile (3) Solicită releveul

Apartment 1 camera, Resita, jud CarasSeverin - 3044366

12 000 € 477 €/m²

Calculați rata lunară

Resita, Caras-Severin

BEST Ionut Plescan
 Kredyt Inkaso
 Afișează numărul

Nume*
 Email*

Home | Contact | Despre noi | Servicii | Ajutor | Termeni | Privacy | Mapa

Imaginile sunt doar pentru referință și nu reprezintă imaginea reală a proprietății. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul.

Agent: Ionut Plescan, tel: 0744 123 456, email: ionut.plescan@best.ro

Scutirea de răspundere: Acest site este deținut de BEST Kredyt Inkaso. Nu este responsabil pentru conținutul informațiilor furnizate de terți.

Statut: Firmă
 Adresa: Strada 1 Decembrie 1918, Resita
 Căpătare: 123456789
 Telefon: 0744 123 456
 Orier: 12.12.2018
 Orier: 12.12.2018

FOTO



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. 41572-C1-U5 Reșița

Nr. cerere 19157
Ziua 07
Luna 04
Anul 2026



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 4322- RESITA MONTANA

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita, Municipiul Reșița, Str. Marginei, Nr. 6, Ap. 5, Jud. Caraș-Severin.

Părți comune: A) Parti de folosinta fortat indivize constau din: 1) Suprafata de teren pe care sunt construite apartamentele la parter 181,72 mp, 2) Suprafata de teren pe care sunt construite holul si casa scarii la parter=35,67 mp, 3) Terenul din jurul blocului=34,67 mp, 4) Curtea=1108 mp, Din care Ap nr. 1 ii revine 48,56 mp, Ap. nr.3 ii revine 81,32 mp, Ap. nr. 5 ii revine 16,58 mp, Ap. nr. 4 ii revine 76,00 mp, Ap. nr. 6 ii revine 29,54 mp B) Partile de proprietate fortat indivize de la parterul blocului sunt: 1) Casa scarii si scara cu instalatia electrica =11,50 mp, 2) Hol intrare cu instalatie electrica =14,65 mp, 3) Scara de la intrare =9,68 mp, C) Partile de folosinta fortat indivize asupra suprafetel construite pe verticala sunt: 1) Subsolut =139,65 mp, 2) Scara si casa scarii =26,90 mp, 3) Podul =16,72 mp, Din care revine Ap nr. 1=18,48%, Ap.3=32,27%, Ap. 5=6,58%, Ap.4=30,14%, Ap. 6=11,67%

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/5/2/5	30,7	-	-	16,58	AP nr 5 compus din : camera, bucatarie, camera si wc comun = 30,70 mp ,Din folosinta terenului revine cota de 16,58 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
537 / 10/06/1987 Autorizatie nr. 20, din 21/01/1987 emis de CONS.POP. al MUN. RESITA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
43523 / 25/09/2025 Act Administrativ nr. 79388, din 24/09/2025 emis de MUNICIPIUL REȘIȚA;	
B2 - se notează adresa administrativă actuala ca fiind Municipiul Reșița, Str. Marginei, Nr. 6, Ap. 5, Jud. Caraș-Severin.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciara Nr. 41572-C1-U5 Comuna/Uraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita, Municipiul Reșița, Str. Marginei, Nr. 6, Ap. 5, Jud. Caraș-Severin.

Părți comune: A) Parti de folosinta fortat indivize constau din: 1) Suprafata de teren pe care sunt construite apartamentele la parter 181,72 mp, 2) Suprafata de teren pe care sunt construite holul si casa scarii la parter=35,67 mp, 3) Terenul din jurul blocului=34,67 mp, 4) Curtea=1108 mp, Din care Ap nr. 1 ii revine 48,56 mp, Ap. nr.3 ii revine 81,32 mp, Ap. nr. 5 ii revine 16,58 mp, Ap. nr. 4 ii revine 76,00 mp, Ap. nr. 6 ii revine 29,54 mp B) Partile de proprietate fortat indivize de la parterul blocului sunt: 1) Casa scarii si scara cu instalatia electrica =11,50 mp, 2) Hol intrare cu instalatie electrica =14,65 mp, 3) Scara de la intrare =9,68 mp, C) Partile de folosinta fortat indivize asupra suprafetel construite pe verticala sunt: 1) Subsolut =139,65 mp, 2) Scara si casa scarii =26,90 mp, 3) Podul =16,72 mp, Din care revine Ap nr. 1=18,48%, Ap.3=32,27%, Ap. 5=6,58%, Ap.4=30,14%, Ap. 6=11,67%

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/5/2/5	30,7	-	-	16,58	AP nr 5 compus din : camera, bucatarie, camera si wc comun = 30,70 mp ,Din folosinta terenului revine cota de 16,58 mp.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitatii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data și ora generării,
07/04/2026, 11:21

PĂNDET VADRARIU
SOFICA PETRONELA
Reșita

PRESEDINTE DE SEDINTA
CHIOSA *IADALINA *ILUNA

[Signature]

15



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

[Signature]