



**HOTĂRÂREA NR. 141
DIN 29.03.2022**

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița,
Str. Cerna, nr. 2, sc. 1, parter, ap. 1, proprietatea privată a municipiului Reșița, către numiții
Apostol Ovidiu și soția Apostol Corina, aceștia având calitatea de chiriași**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 29.03.2022;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 21517/25.03.2022 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 21516/25.03.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Ținând cont de cererea nr. 12946/22.02.2022, prin care domnul Apostol Ovidiu și soția Apostol Corina, cu domiciliul în Reșița, solicită cumpărarea apartamentului situat în Municipiul Reșița, str. Cerna, nr. 2, ap. 1, pe care îl dețin cu titlu de chiriași;

Văzând Raportul de evaluare nr. 37/06.02.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 33312-C1-U1 Reșița, nr. top. R201/m/9/p/I;

Văzând repartiția nr.1170 din 10.05.2000 în baza căreia s-a încheiat primul Contract de închiriere nr.1691/10.07.2000, precum și ultimul Contract de închiriere nr. 59017/03.09.2019;

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, precum și ale Legii nr. 114/1996 privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând art. 555 și art.876 din Noul Cod Civil;

În temeiul art. 108 lit. e, art. 129 alin. 2 lit. c, coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 2, art. 196 alin.1 lit.a, art. 197 alin. 1 și 2, art. 199 alin. 1 și 2, art. 243 alin. 1 lit. a, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 37/06.02.2022, 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 numiții Apostol Ovidiu și soția Apostol Corina, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, str. Cerna, nr. 2, sc. 1, parter, ap. 1 jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. individuală nr. 33312-C1-U1 Reșița, nr. top R201/m/9/p/I la prețul de **10.873 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 1,5 % din valoarea contractului, 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) adeverință de salariu (cupon de pensie) și copii de pe Cartea de identitate ale cumpărătorilor;
- b) adeverință eliberată de asociația de proprietari/locatari sau orice document care atestă faptul că nu înregistrează restanțe rezultate din neachitarea cheltuielilor comune;
- c) certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local;
- d) 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.

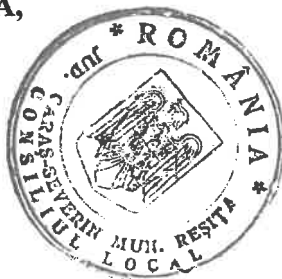
Art.6. Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în condițiile Decretului-Lege nr. 61/1990, are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu.

Art.7. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art.8. 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;
- Domnului Apostol Ovidiu și soția Apostol Corina.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
QUINT FELICIA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

INTRARE NR. 10213
Ziua 10 Luna 02 Anul 2022

Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

ANEXĂ LA MCL NR. 141/29.03.2022

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



Nr. Raport evaluare	37/06.02.2022	solicitare	9892/2022
---------------------	---------------	------------	-----------

1. EVALUATOR	Ing. Potocean Dorel Vasile
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Resita ▪ Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. ▪ Telefon: 0730104509 ▪ E-mail: dorupoto@yahoo.ro
2. CLIENT	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita
Adresa	▪ Orașul: Resita jud Caras-Severin ▪ Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1 A.
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita Optiune de cumparare, Apostol Ovidiu
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament cu 2 camere, situat la parter, în bloc cu P+3 nivele, fara spații comerciale la parter Data constructiei - 1960
Proprietar	Statul Roman; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin ▪ Str. Cernei, nr.2, Sc.1, Et.parter, Ap.1, CP 320109



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	10.873 EURO ECHIVALENT 53802 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	06.06.2022
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9459 LEI 06.02.2022
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 06.02.2022
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 33312-C1-U1 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: ▪ Apartament 1 compus din : 2 camere, bucatarie, camera, baie, balcon, Sc= 52,67 mp., din folosinta comuna revine cota de 18,81 mp. teren
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect îngrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Îngrijit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : central- zona A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Bd.A.I.Cuza ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfalt – 2 benzi sens unic
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da



Rzndu. la p. 17

UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare redusa
AMBIENT	- Liniștit - Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta mediana cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	1960
DATE GENERALE	- Tipul constructiei – bloc locuite P+3 ETAJE - Regim de inaltime – P+3 - Anul construirii – 1960 - Suprafata Sc = 52,67 mp, - Cartea constructiei – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura caramida; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din caramida; izolatie termica pereti exteriori. b) Acoperis: lemn cu tigla c) Aspect exterior: fără degradări evidente ale finisajelor. d) Aspect interior: normal e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generala a blocului este corespunzatoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 52,67 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: usa metal la intrare, usa PVC la intrare bloc.
FINISAJE	- Finisaje exterioare : bune, - Pardoselii: parchet si gresie - In grupul sanitar gresie, peretii finisati cu faianta - Tamplarie - interioara usi lemn - exterioara usa de la intrare metal, - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale, stare buna; - Curenți slabi (cablu TV, interfon)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Centrala gaz

1

A

13. Reglementari si cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	<i>SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)</i> <i>Standarde generale</i> ▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101); ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102); ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103); <i>Standarde referitoare la active</i> ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230); <i>Aplicatii ale evaluarii</i> ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310); <i>Glosar IVS 2018</i>
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 DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	10.873 EURO ECHIVALENT 53802LEI
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	NU
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere



14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului 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 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 aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: www.storia.ro și www.imobiliare.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.storia.ro și www.imobiliare.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, 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. Afirmările 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	10.873 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 53802 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	COMPARATILOR DIRECTE

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

- | | |
|--------------|---|
| ANEXA nr. 1: | Determinarea valorii de piață, comparatia directa |
| ANEXA Nr. 3: | Amplasament |
| ANEXA Nr. 4: | Fotografii |
| ANEXA Nr. 5: | Comparabile |
| ANEXA Nr. 6: | Extras de Carte Funciara |
| ANEXA Nr. 7: | Calculul depreciierilor si a modificarilor facute |

ANEXA 1

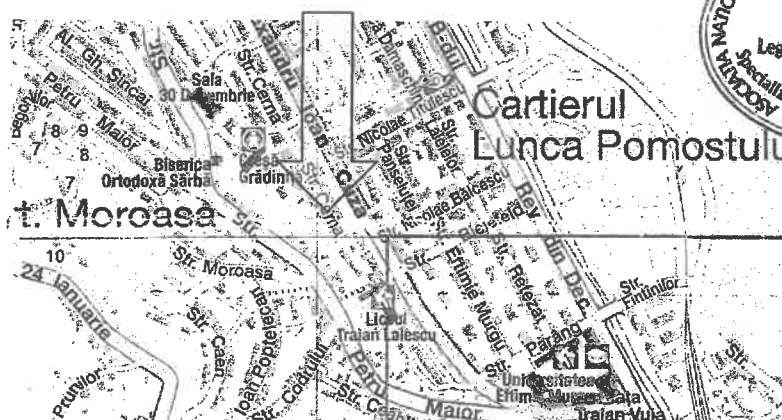
Abordarea prin piata / Grila datelor de piata

Analiza pe perechi de date

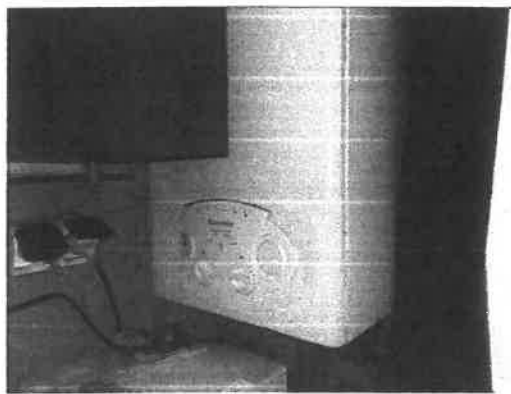
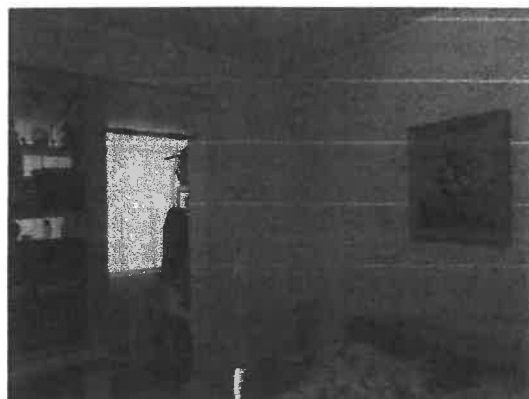
Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	31.900 €	32.900 €	33.000 €
Numar camere apartament:	2	2	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	52,67	50,00	54,00	53,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		638 €	609 €	623 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-6.380	-6.580	-6.600
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		25.520	26.320	26.400
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)		25.520	26.320	26.400
Conditii de piata	06.02.2022	06.02.2022	06.02.2022	06.02.2022
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		25.520	26.320	26.400
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Calea Caransebesului	Moroasa II	Resita Sud-Est	Moroasa
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	52,67	50	54	53
Ajustare pentru suprafata		1,05	0,98	0,99
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		5,34%	-2,46%	-0,62%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		1.363	-648	-164
Nivel	P/P+3E	P/P+4E	etaj 1/P4E	etaj 1/P4E
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	-1,90%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	-500	0
Vechime cladire	1989	similar	similar	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0
Utilitati (sistem incalzire, etc.)	CT	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0



Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala



ANEXA 4 Fotogafi



ANEXA 5 : Comparabile

Lista comparabile								
Nr crt	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	Micro II	57	32.500 €	etaj 9/P+10E	similar	09.09.2021	Vand apartament cu trei camere decomandat, etaj 9, finisat, centrala, Micro II
2	apt.	Micro III	54	33.500 €	etaj 6/P+10E	similar	09.09.2021	Apartament la etajul 6 decomandat, renovat și îmbunătățit, compus din: 2 camere, 1 bucatărie ireproșabilă, 1 balcon închis, 1 cămară de alimente 1 antreu, în suprafață totală de 54mp, Finisajele moderne, termopane cu tâmplărie din pvc, uși interioare impecabile, ușă metalică la intrare. Apartamentul este dotat cu: centrală termică proprie.
3	apt.	Bulevard	56	26.900 €	etaj 8/P+10E	similar	09.09.2021	Vand apartament cu 2 camere situat în apropiere de centru. Apartamentul este situat la etajul 8. Dispunem și de loc de parcare.
4	apt.	Micro III		200,00	eur luna	similar	09.09.2021	
5	apt.	Micro III		200,00	eur luna	similar	09.09.2021	
6	apt.	Micro III		200,00	eur luna	similar	09.09.2021	

ANEXA 6 Extras de Carte Funciara

ANEXA 7: Calculul deprecierilor si a modificarilor facute.

La inspectia asupra apartamentului acesta are modificari si imbunatatiri facute de chirias pe cheltuiala acestuia; modificarile sunt facute pe baza de proiect.

ABORDAREA PRIN COST					
Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:					
1. Catalogele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladiri rezidentiale - pag.40,41- Cladire de locuit cu structura pe zidarie portanta					
2. Indici de actualizare aug.2021-aug.2022 pentru catalogele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti					
Cladire de locuit, parter si mansarda cu structura pe zidarie portanta					
Denumire obiectiv:	Apartment		An construire	1960	
Adresa obiectiv:	Cerna 2, ap.1		Subgrupa cladire		
Loca Judet / Sector:	Resita	Caras-Severin	Structura	caramida	
Data evaluării:	06.02.2022		Mediu de folosinta	normal	
Suprafata construită	Sc (mp) =	52,67	Grad seismic loc.	VII	
Suprafata utila	Su (mp) =	46,0	Regim inaltime	P+3	
Suprafata desfasurat construită	Sdc (mp) =	52,67	Inaltime interioara (m)	2,60	

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Infrastructura							
1		0,0		0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0
Suprastructura / Structura							
1	7BLOC4E	12,0	1.437,5	17.250,0	1,000	1,000	17.250,0
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						17.250,0
Finisaj interior si exterior (supermarket, service + showroom auto, casa de vacanta)							
1				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0
Finisaj interior si exterior							
1	FOBFS4E	52,7	1.771,1	93.283,8	1,000	1,000	93.283,8
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						93.283,8
Instalatii electrice							
1	ELINGR4E	12,0	104,2	1.250,4	1,000	1,000	1.250,4
2				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						1.250,4
Instalatii sanitare							
1				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						0,0
Obiecte sanitare							
		Nr. bucăți	(lei/ansamblu)				
1	DUSLAWC4E	1,0	3.057,0	3.057,0	1,000	1,000	3.057,0
	Total						3.057,0



Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1	INCCONV	52,7	164,6	8.669,5	1,000	1,000	8.669,5
2				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							8.669,5
Invelitori							
1				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0
Scara							
1				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)							
1				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							0,0
							#REF!
							0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							123.510,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							2.345,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							103.790,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							1.970,6

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE				
Depreciere fizica:			38,0%	749
efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"				
Grupa constructii:	1	Cladiri		
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale		
Cod clasificare:	1.6.1.a			
Structura:	zidarie portanta din caramida, plansee b.a.			
Mediu de folosinta:	normal			
Stare tehnica:	buna			
Vechime cladirii de evaluat (ani)	37			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.17 - poz. 3)				
	varsta (ani)	uzura (%)		
minim	35	36%		
maxim	40	41%		
Grad uzura calculat (%)	38,0%			
Depreciere functionala:			0%	0
Depreciere totala:				749
VALOAREA CLADIRE			lei/mp	1.222
			EUR	13.010
			lei	64.350

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	52,7	1960	62	31,00
modernizare 1 -	52,7	2010	12	6,00
modernizare 2 -	0,0			
Total	105,3	Varsta efectiva		



Evaluator Potocean Dorel Vasile- proprietate rezidentiala

26/02, 12:10 PM

Apartament 2 camere, zonă bună- Resita, Sud-Est, 32.900 eur - Lajumate.ro



Autentificare Creare Cont Ajutor

Anunț: Județul Caraș-Severin / Anunțuri Resita / Anunțuri imobiliare în Resita /

1/1

imobiliare.ro

ID Anunț: ANEGDGR05

SAUVEZĂ ANUNȚUL

Ap 2 camere, Moroasa 2 !

Reșita, zona Moroasa 2

31.900 EUR

108,89 EUR / mp

Actualizat în 23/11/20



Caracteristici

nr. camere:	2	An construcție:	1983
suprafață utilă:	45 mp	Structură rezistență:	etale
suprafață construită:	50 mp	Tip Imobil:	oboc de apartamente
compartimentare:	semidecomandat	Regimul folosirii:	P+4B
confort:	2	Nr. balcoane:	1
etaj:	Parter / 4		
nr. bucatării:	1		
nr. băi:	1		

Specificatii

descriere
 Anunț Imobiliare va recomanda spre vânzare, un apartament cu 2 camere, situat în zona Moroasa 2, confort 2, semidecomandat, la parter înalt, cu balcon, renovat, dotat cu centrală termică, terosepanti, gresii, faietă, parchet/ Pentru orice altă detaliu, nu ezitați să ne contactați! ID Interim: 3858.
 -În detaliu pe: contactare: 270%
 -Raportabilitate proprietate

Apartament 2 camere, zonă bună- Resita, Sud-Est

Resita, Caraș-Severin

Acum 18 ore



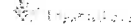
Zona	Sud-Est	Număr camere	2
Suprafață utilă (m²)	54	An finalizare construcție	1981
Etaj	13 sau mai mare	Compartimentare	Semidecomandat

<https://lajumate.ro/apartament-2-camere-zona-buna-resita-13478007.html>

1/

26/02, 12:12 PM

Resita, 2 Cam. Dec., Mobilat Utilat., Moroasa, 33.000 eur - Lajumate.ro



Autentificare Creare Cont Ajutor

TOATĂ ROMÂNIA

TOATĂ ROMÂNIA

TOATĂ ROMÂNIA

TOATĂ ROMÂNIA

Anunț: Județul Caraș-Severin / Anunțuri Resita / Anunțuri imobiliare în Resita /

Anunț: Județul Caraș-Severin / Anunțuri Resita / Anunțuri imobiliare în Resita /

Resita, 2 Cam. Dec., Mobilat Utilat., Moroasa

Resita, Caraș-Severin

Acum 6 zile

33.000 EUR

Castia Rusei

10/11/2020



SAUVEZĂ ANUNȚUL

Zona	Moroasa 1	Număr camere	2
Suprafață utilă (m²)	46	An finalizare construcție	1980
Etaj	4	Compartimentare	Decomandat
Tip mobil	Bloc	Stare proprietate	Bună
Număr niveluri imobil	Mobilat/Utilat.	Complet	



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL
 RUCUR LUCIAN CORNEL

PREZENTATE DE JESINTĂ
 QUINT FELICIA

Handwritten signature.

