



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI**



HOTĂRÂRE

Privind aprobarea vânzării locuinței din fondul locativ de stat situată în Focșani, Aleea 1 Iunie nr.2, bl. B4, ap.18, către doamna Popa Maria în baza prevederilor Decretului - Lege nr. 61/1990 cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în sesiune ordinară:

- văzând proiectul de hotărâre inițiat de consilierii locali: Marcu Livia-Silvia, Macovei Liviu-George, Dumitru Victor și Costea Ionel, membri ai comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al Municipiului Focșani,

- analizând referatul de aprobare nr. 3764/14.01.2021 și raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate, înregistrat la nr. 3880/14.01.2021, privind aprobarea vânzării locuinței din fondul locativ de stat situată în Focșani, Aleea 1 Iunie nr.2, bl. B4, ap.18, către doamna Popa Maria în baza prevederilor Decretului - Lege nr. 61/1990 cu modificările și completările ulterioare;

- văzând avizul favorabil al Comisiei pentru drepturile omului, cultură, învățământ, sănătate și sport și procesul-verbal din data de 14.01.2021 al comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al municipiului Focșani ;

- văzând cererea nr. 104727/11.11.2020 prin care doamna Popa Maria a solicitat cumpărarea locuinței deținute cu chirie;

- în conformitate cu Decretul - Lege nr. 61/1990, cu modificările și completările ulterioare a Legii nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 244/2011 ;

- având în vedere raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Calotă Florea- Maricel, înaintat prin cererea de cumpărare;

- În baza art. 129 alin. 1, alin. 2 lit.(c) și alin. 6 lit.(b), art. 139 alin.2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

.

HOTĂRĂȘTE :

ART. 1 Se aprobă însușirea raportului de evaluare privind prețul de achiziție al locuinței – apartament situată în Focșani, Aleea 1 Iunie nr.2, bl. B4, ap.18, ce face obiectul vânzării, anexă la prezenta hotărâre.

ART.2 Se aprobă vânzarea locuinței situată în Focșani, Aleea 1 Iunie nr.2, bl. B4, ap.18, în suprafață utilă de 46,09 mp., către doamna Popa Maria, la prețul de 149.030,00 lei, conform raportului de evaluare anexă la prezenta hotărâre.

ART.3 Odată cu vânzarea se transmite doamnei Popa Maria dreptul de folosință, pe durata existenței construcției, asupra terenului aferent apartamentului, din suprafața totală de teren pe care este construit întregul imobil – bloc.

ART.4 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul de administrație publică locală, agricultură, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, conform legii, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul Administrarea domeniului public și privat, publicitate.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
Liviu George MACOVEI

Contrasemnează,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen GHIUȚĂ

PERSOANA FIZICĂ AUTORIZATĂ CALOTĂ – FLOREA MARICEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR CONSTRUCȚII ȘI EVALUAREA
PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
EXPERT EVALUATOR PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
FOCSANI, STRADA CUZA VODĂ, NR. 42 C, AP. 15, TEL. 0722631873

ANEXA
la HOTARAREA NR. 7/2021

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI

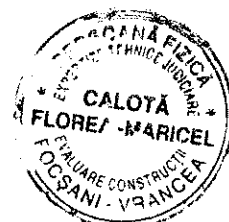
RAPORT DE EVALUARE

PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATA A
APARTAMENTULUI CU 3 CAMERE, NR. 18, DIN
BLOCUL B4, SCARA 2, ETAJ 4, STRADA ALEEA 1
IUNIE NR. 2, MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL
VRANCEA

PROPRIETAR APARTAMENT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI,
BULEVARDUL DIMITRIE CANTEMIR, NR. 1, MUNICIPIUL
FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA

BENEFICIARUL RAPORTULUI
POPA MARIA ,
CU DOMICILIUL ÎN STRADA ALEEA 1 IUNIE, NR. 2, BLOC B4,
SCARA 2, ETAJ 4, APARTAMENT 18, MUNICIPIUL FOCSANI,
JUDEȚUL VRANCEA

OCTOMBRIE 2020



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, nu se pot copia în parte sau în totalitate și nu se vor transmite altor persoane fără acordul scris și prealabil al persoanei fizice autorizate CALOTĂ - FLOREȘ - MARICEL și al beneficiarului POPA MIHAILA

CUPRINS

Rezumatul caracteristicilor principale și concluziile importante.
Certificarea valorii.

1. CAPITOLUL 1 – Specificația temei

- 1.1. Scopul raportului de evaluare.
- 1.2. Date și informații generale.
- 1.3. Conținutul raportului de evaluare.
- 1.4. Ipoteze și condiții limitative.
- 1.5. Definiția valorii de piață.
- 1.6. Inspectia proprietății
- 1.7. Data evaluării.

2. CAPITOLUL 2 – Analiza preliminară a pieței imobiliare

- 2.1. Date generale.
- 2.2. Identificarea pieței și proprietății.
- 2.3. Baza socio-economică.
- 2.4. Oferta competitivă.
- 2.5. Analiza cererii.
- 2.6. Analiza echilibrului pieței.

3. CAPITOLUL 3 – Descrierea proprietății imobiliare.

- 3.1. Date generale ale zonei de amplasare.
- 3.2. Situația juridică a apartamentului
- 3.3. Descrierea amplasamentului și construcției
- 3.4. Documente prezentate de beneficiar.

4. CAPITOLUL 4 – Cea mai bună utilizare.

- 4.1. Cea mai bună utilizare
- 4.2. Terenul considerat liber.

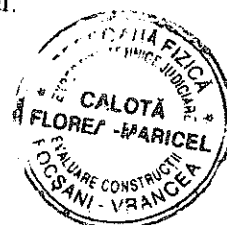
5. CAPITOLUL 5 – Evaluarea proprietății imobiliare

- 5.1. Baza de evaluare
- 5.2. Acte normative și reglementări în vigoare consultate
- 5.3. Evaluarea proprietății imobiliare
- 5.4. Evaluarea apartamentului.
 - 5.4.1. Metoda de randament financiar
 - 5.4.2. Metoda comparației directe

6. CAPITOLUL 6. - Concluzii

- 6.1. Reconcilierea valorilor.
- 6.2. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului.
- 6.3. Calificarea evaluatorului.

7. CAPITOLUL 7 - Anexe.



SINTEZA RAPORTULUI

Datele, informațiile și valorile reflectate în procesul de analiză și diagnostic și cele determinate în procesul de evaluare, l-au condus pe expertul evaluator, care nu a avut în vedere informații, clauze contractuale sau daune-interese, altele decât cele prezentate explicit în cuprinsul prezentului studiu și raport de evaluare, la data de referință a evaluării, la concluzia:

- cea mai bună valoare de tranzacționare la data de 15.10.2020, a apartamentului cu 3 camere, cu numărul 18, din scara 2, etajul 4, al blocului B4, din strada Aleea 1 Iunie nr. 2, din municipiul Focsani, dat în folosință în anul 1976, cu o durată de viață consumată de 44 ani, este de 149.030 lei.

Valoare estimată și propusă = 149.030 lei.

Certificarea valorii referitoare la elaborarea studiului și raportului de evaluare în scopul determinării valorilor de piață

Subsemnatul Calotă – Florea Maricel declar prin prezenta, pe propria răspundere, că nu am nici un interes, cu privire la obiectivul evaluat.

De asemenea nu mă voi angaja, direct sau prin intermediari, la nici o acțiune cu caracter comercial privind participarea la vânzarea, cumpărarea sau licitarea apartamentului asupra caruia am efectuat analiza.

Evaluarea a fost executată numai după studierea pieței imobiliare locale și a condițiilor oferite de zona, iar raportul a fost întocmit în concordanță cu legislația în vigoare și cu standardele generale acceptate în domeniu.

Afirmațiile din raport sunt reale și corecte, bazându-se pe informații culese din piață.

Renumerația evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabile sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit.

Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Persoana fizică autorizată, Maricel CALOTĂ-FLOREA expert tehnic judiciar, specialitatea construcții industriale, civile și agricole atestat de Ministerul Justiției, autorizația nr. 4904 – 12923, membru C.E.T. din România, evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular A.N.E.V.A.R. legitimație 11168, a efectuat prezentul „Raport de evaluare”, în baza solicitării făcute de Popa Maria

Decizia de selectare și promovare a valorii rezultate din evaluare, aparține beneficiarului.

Executantul, înțelege să rămână obligat să păstreze confidențial informațiile folosite și să nu dezvăluie fără acceptul beneficiarului rezultatele evaluării.

În conformitate cu practica internațională raportul poate fi folosit doar pentru scopul în care a fost elaborat și nu poate fi transmis altor persoane fizice sau juridice fără acordul scris al executantului indiferent de motivul solicitării.

Analiza și concluziile continute în raport sunt neutre și independente, fără nici un interes prezent sau viitor legat de părțile implicate.

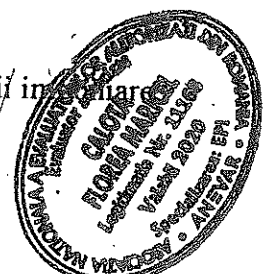
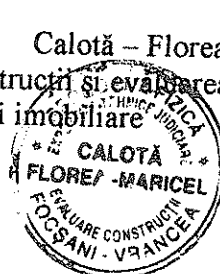
Plata serviciilor prestate nu a fost și nu este condiționată de rezultatul raportului de expertiză tehnică-evaluare.

Raportul este întocmit pe baza cadrului legal existent în România la momentul evaluării, a standardelor și procedurilor normale de evaluare, a standardelor și recomandărilor ANEVAR și Corpului Expertilor Tehnici din România.

Anexele fac parte integrantă din prezentul raport de evaluare.

Valorile rezultate din evaluare sunt opinia evaluatorului.

Calotă – Florea Maricel
Expert tehnic judiciar construcții și evaluare proprietăți imobiliare
Expert evaluator proprietăți imobiliare



CAPITOLUL 1 SPECIFICAȚIA TEMEI

1.1. Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de expertiză tehnică extrajudiciară și evaluare este estimarea valorii de piață, a apartamentului cu 3 camere, nr. 18, din scara 2 a blocului B4, strada Aleea 1 Iunie, nr. 2, din municipiul Focsani, proprietatea Primăriei municipiului Focșani, închiriat doamnei Popa Maria.

1.2. Date și informații generale

Prezentul studiu de evaluare a fost întocmit pentru apartamentul cu 3 camere, nr. 18, din scara 2 a blocului B4, strada Aleea 1 Iunie, nr. 2, din municipiul Focsani, proprietatea Primăriei municipiului Focșani, închiriat doamnei Popa Maria.

1.3. Conținutul raportului de evaluare

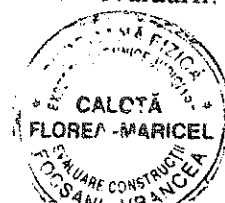
Raportul de expertiză tehnică extrajudiciară și evaluare a fost întocmit în conformitate cu precizările Corpului Expertilor Tehnici din Romania, standardele ANEVAR, actele normative și prevederile legale în domeniu.

1.4. Ipoteze și condiții limitative

Destinația exclusivă a scopului mai sus menționat are caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai beneficiarului.

În conformitate cu prevederile ANEVAR acest raport în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitor la conținutul în care ar apare.

- Aspectele juridice se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiarul lucrării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; se presupune că proprietatea asupra terenului este clară și marketabilă (vandabilă), în afara cazului în care se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată liber de orice posesiuni în afara cazului în care se specifică diferit;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperii;
- Se presupune că proprietatea este în armonie cu legile în vigoare, legile și reglementările locale de mediu, în afara cazului în care se specifică diferit;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Aplicarea metodei de rentabilitate a fost făcută luând în considerare nivelul actual al rentabilității care se poate obține din exploatarea spațiului;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind oferte de proprietăți similare (oferte închirieri, oferte de vânzare), existând posibilitatea existenței și a altor date de piață de care evaluatorul nu avea cunoștința în momentul evaluării.



Condiții limitative :

- suprafețele luate în calcul au fost determinate pe baza măsurătorilor comparativ cu suprafețele înscrise în Contractul de închiriere ;
- valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul dolarului nu este liniară;
- orice alocare de valori componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport, valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Ipoteze limitative :

- principalele ipoteze și limitele de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport sunt următoarele: dreptul de proprietate este considerat valabil; evaluatorul nu are cunoștință de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
- presupunem că nu există nici un fel de contaminații și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminațiilor;
- evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile selectate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

Proprietatea nu a fost expertizată detaliat.

RAPORTUL ESTE ÎNTOCMIT PE BAZA DATELOR CULESE DE EVALUATOR LA FAȚA LOCULUI.

NU S-AU PUS LA DISPOZIȚIE DOCUMENTELE DE PROPRIETATE ȘI NICI DOCUMENTAȚIA DE CARTE FUNCİARĂ A APARTAMENTULUI DE EVALUAT.

1.5. Definiția valorii de piață : „valoare de piață” a fost definită ca suma estimativă pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte achiziționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri. Suma estimată se referă la preț în termeni monetari plătibili pentru proprietate într-o tranzacție liberă de piață.

1.6. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății s-a făcut la data de 27.08.2020, în prezența chiriașului doamna Popa Maria. În prezența acesteia s-au efectuat măsurători și fotografii ale apartamentului.

1.7. Data evaluării

Raportul de evaluare s-a elaborat cu data de referință, 15.10.2020.

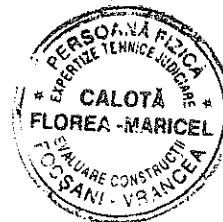
Cursurile valutare sunt cele ale datei de 15.10.2020 – 1 euro = 4,8736 lei – curs de referință al BNR.

Datele culese din piața sunt cele aferente lunilor august – octombrie 2020.

CAPITOLUL 2 ANALIZA PRELIMINARĂ A PIEȚEI IMOBILIARE

2.1. Date generale

Orașul Focșani este amplasat geografic în sud-estul țării, pe malul Râului Milcov, la circa 200 km de București. În prezent numără sub 100.000 locuitori.



Din punct de vedere al căilor de comunicații terestre, orașul este accesibil pe drumul european E85 și calea ferată București-Suceava. Municipiul Focșani, favorizat de poziția sa geografică, se numără printre cele mai prospere orașe reședință de județ.

După anul 1990 orașul Focșani a oferit oportunitatea dezvoltării activităților de comerț, bancare, învățământ universitar, servicii și turism. Aceste activități au favorizat dezvoltarea semnificativă a sectorului privat care a dus la apariție unui număr mare de societăți cu capital mixt sau integral privat.

2.2. Identificarea pieței și proprietății

Proprietatea pentru care se conturează analiza se înscrie în timpul de proprietăți imobiliare – locuințe aparținând persoanelor juridice.

Apartamentul analizat se afla într-o construcție rezidențială de tip bloc cu regim de înălțime P+4E, amplasată în zona mediana sud a municipiului, pe strada Alea 1 Iunie.

Blocul B4, din care face parte apartamentul analizat a fost realizată în anul 1976.

Apartamentul analizat este de tip de comandat având în componență trei camere și dependințe. Este situat în cadrul blocului la etajul 4, cu orientare nord și vest.

Analizând piața imobiliară în general până în anul 1990, s-au efectuat puține tranzacții imobiliare cu teren liber, sau cu caracter rezidențial, și practic nu au fost tranzacționate proprietățile cu caracter comercial în nici o zonă. După anul 1990 și până în prezent, au existat numeroase tranzacții atât în sfera proprietăților rezidențiale cât și în cea a celor comerciale, preponderentă având cele efectuate de particulari.

Tranzacțiile cu proprietăți rezidențiale în cea mai mare parte au cuprins locuințe, pe care foștii chiriași le-au cumpărat de la stat în temeiul Decretului – Lege 61/1990 și a Legii 85/1992.

Dobândirea acestor apartamente, a dus la o intensificare a tranzacțiilor imobiliare în oraș.

În orașul Focșani sunt mai multe zone rezidențiale similare, lucru datorat și grupării cartierelor și implicit a celor 4 zone în jurul centrului administrativ.

După cum am constatat, nu sunt restricții majore în ceea ce privește autorizarea de construcții noi, acestea fiind însă condiționate de puținele suprafețe de teren care sunt neconstruite.

2.3. Baza socio-economică

Județul Vrancea are o economie activă, bazată în special pe industria ușoară și comerț, caracteristica care este dată în special de municipiul Focșani.

2.4. Oferta competitivă

1. Aparține proprietarilor privați de imobile de tip rezidențial, cu suprafețe și dimensiuni ale construcțiilor (Ad) relativ egale și cu regimuri de înălțime diferite.
2. Cantitatea și calitatea concurenței disponibile; foarte mare.
3. Volumul construcțiilor noi: este mic, raportat la volumul construcțiilor vechi.
4. Disponibilitatea terenului liber: în scădere.
5. Prețul terenului liber: în creștere moderată datorită crizei economice care a afectat și piața imobieliarelor.
6. Costurile de construcție și dezvoltare: relativ constatate, exprimate în valută liber convertibilă.
7. Proprietăți oferite curent: circa 1% din numărul celor existente (vechi și noi).
8. Numărul de proprietăți vacante: nu se poate analiza.
9. Transformarea pentru utilizări alternative: scăzută.
10. Impactul normativelor de construcțiilor: ridicat.
11. Raportul dintre numărul imobilelor ocupate de proprietari și al celor ocupate de chiriași – nu se poate analiza.
12. Proprietăți (vechi și noi) oferite curent: în număr foarte mare.
13. Prognoze: se apreciază o creștere a ofertei competitive în următorii 5-10 ani.
14. Media prețurilor solicitate în zonă pentru imobile similare conform site-ului imobiliare.ro de 40.500 euro
15. O evoluție a prețurilor în piață conform site-ului imobiliare.ro, este prezentată astfel:



STATISTICI PROPRIETATE

Apartament 3 camere vânzare Focșani, zona Sud

- 40.500 € medie preț cerut la vânzare
- 671 €/mp medie preț cerut pe metru pătrat
- 208 € medie chirie lunară

EVOLUȚIE PREȚ CERUT MEDIU

pe localitate / zonă

	Sud	Focșani
Preț mediu cerut		
	40.500 €	55.000 €
Evoluție anuală		
	-2.5 %	5.5 %
6 luni în urmă		
	40.000 €	53.000 €
1 an în urmă		
	41.500 €	52.000 €

Multiplicatorul chiriei brute = Prețul cerut la vânzare împărțit la chiria anuală

- 6.2% Apartament 3 camere Zona Sud
- 6.5% Apartament 3 camere Focșani

Raport generat de analizeimobiliare.ro cu date din imobiliare.ro

Nota: Sud – reprezintă zona din localitate, iar Focșani restul localității.

2.5. Analiza cererii

Cererea solvabilă aparține persoanelor juridice și fizice, având un potențial financiar ridicat și/sau acces la surse de finanțare. Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru apartamente cu trei camere.

În analiza cererii pentru apartamente s-au avut în vedere următorii factori:

- populația în aria pieței imobiliare;
- * rata de creștere în formarea locatarilor: ridicată;
- * compoziția și distribuția locatarilor pe vârste: 35-45 ani, cca. 45%;
- * veniturile și salariile pentru potențialii cumpărători: relativ ridicate;
- * tipologia locurilor de muncă: intelectuali, reprezentanți ai agenților economici, muncitori;
- * raportul între spații locuințe ocupate de proprietari și chiriași: nu se poate analiza;
- * rata șomajului: mai mică decât în alte orașe ale județului;
- considerații financiare:



- * nivelul economiilor: pentru un segment relativ redus al potențialilor cumpărători, aproximativ 10% din venitul net;
- * nivelul dobânzilor, comisioanelor, spezelor bancare, primelor de asigurare, este încă foarte ridicat, ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite este restrictiv și implică riscuri mari;
- **modul de utilizare a terenurilor și direcția de dezvoltare urbanistică:**
- * terenuri pentru locuințe, spații administrative, comerciale, mica industrie, prestări servicii, curți, grădini, spații de agrement;
- * factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății – în funcție de oportunitățile fiecărei zone și percepția potențialilor cumpărători;
- * nivelul pânzei freatice: nu sunt probleme;
- * topografia terenului: permite scurgerea naturală a apelor meteorice;
- **structura taxelor locale și a administrației:**
- * comună pentru întreg municipiul;
- * disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale - ridicată;
- * instituții culturale: - mai ales în zona A și sunt de nivel mediu;
- * facilități de educație și calitatea școlilor: se apreciază ca fiind medii;
- * facilități sanitare și medicale: se apreciază ca fiind medii;
- * servicii de pompieri, poliție, apărare locală: subordonate unităților de profil și se apreciază ca fiind de nivel mediu.

2.6. Analiza echilibrului pieței

Din compararea cererii existenței și potențiale cu oferta competitivă actuală și anticipată putem trage următoarele concluzii:

- oferta de vânzare apartamente este foarte mare
- cererea pentru achiziționarea de apartamente este relativ scăzută.
- apartamentul care face obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes scăzut pe piața imobiliară datorită condițiilor economice generale, a imposibilității de obținere ușoară a unui credit bancar, dar și de orientarea potențialilor cumpărători către imobile noi sau relativ noi aflate în zone mai puțin aglomerate.
- un impediment este și faptul că este un apartament proprietatea primăriei închiriat de aceeași persoană de mai bine de 30 de ani

CAPITOLUL 3 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Date generale ale zonei de amplasare

Apartamentul cu 3 camere, nr. 18, din blocul B4, strada Aleea 1 Iunie nr. 2, din municipiul Focșani, este proprietatea Primăriei municipiului Focșani.

Apartamentul cu 3 camere, nr. 18, din blocul B4, strada Aleea 1 Iunie nr. 2, din municipiul Focșani, proprietatea Primăriei municipiului Focșani, este situat în zona mediana sud a orașului, zona cu impact și interes economic scăzut, predominată de construcții de locuințe, comerciale și administrative.

Ca și zonă economică, zona în care se afla acest imobil este reprezentativă pentru localitate, preponderență având spațiile rezidențiale precum și cele comerciale și de birouri. Economia zonei este reprezentată în general de comerț.

Zona studiată se caracterizează printr-o populație eterogenă cu o pondere intelectuală relativ ridicată, cu posibilități financiare de la nivel redus până la foarte ridicat. Aceasta favorizează existența în general a unui comportament civilizat, care influențează pozitiv, atractivitatea acesteia. Totodată zona are și un grad ridicat de respingere datorită unei mari aglomerări rezidențiale, a lipsei spațiilor de parcare, a zgomotului mare și a poluării datorită traficului auto intens, a lipsei spațiilor verzi, etc.

3.2. Situația juridică a apartamentului

Apartamentul cu 3 camere, nr. 18, din blocul B4, strada Aleea 1 Iunie nr. 2, din municipiul Focșani, este proprietatea Primăriei municipiului Focșani.

Apartamentul nu este înscris în cartea funciara.



3.3. Descrierea amplasamentului și construcției

Terenul pe care se afla blocul din care face parte apartamentul de evaluat este proprietatea Primăriei municipiului Focsani

Amplasamentul este situat cu acces pietonal și auto prin strada Aleea 1 Iunie. Apartamentul se învecinează pe laturile de nord și vest cu domeniul Primăriei municipiului Focsani, iar la sud și est cu alte proprietăți rezidențiale de tip apartament

Amplasamentul are acces la utilitățile zonei și anume: alimentare cu apă, canalizare și rețele electrice, gaze, telefonie, termoficare, televiziune, internet.

Apartamentul de evaluat, este situat la etajul 4 într-un bloc cu regim de înălțime parter și patru etaje.

La data inspecției pe teren am constatat:

Componenta activ

Apartamentul o arie utilă de 46,09 mp din care aria utilă a balconului este de 1,75 mp.

Descriere clădire

Blocul din care face parte apartamentul este realizat cu un sistem constructiv cu fundație tip radier general, stalpi, grinzi, diafragme și planșee din beton armat, compartimentări și închideri cu prefabricate și zidărie. Acoperișul este tip terasă cu hidroizolație peste care s-a montat un acoperiș tip șarpanta cu învelitoare din plăci ondulate din azbociment. Finisajele sunt de nivel mediu și inferior, constând în zugrăveli obisnuite cu var, vopsitorii în culori de ulei, placaje cu mozaic la pardoseli și scări de acces. Blocul este racordat la toate utilitățile zonei. Incalzirea se realizează în sistem centralizat o parte și în sistem individual cu centrale de apartament o altă parte.

Apartamentul de evaluat are finisaje de nivel inferior și mediu – pardoseli din parchet laminat, pardoseli din gresie în holuri, baie și bucatărie; placaje cu faianță la pereții băii și bucatăriei, vopsitorii lavabile la pereți. Tamplăria exterioară este realizată din profile PVC cu geam termopan. Tamplăria interioară este din lemn. Apartamentul este renovat. La exterior pereții apartamentului au fost placați cu un termosistem peste care s-a aplicat o tencuială decorativă.

Uzura fizică și morală

Uzura fizică și morală este în concordanță cu „vârsta” acestuia de circa 44 ani.

Regim de înălțime

Etajul 4 în P+4E

NOTĂ: ÎN PREZENTUL RAPORT ÎN CALCULE S-A UTILIZATĂ ARIA UTILĂ DETERMINATĂ PRIN MĂSURĂTORI LA INSPECȚIA APARTAMENTULUI

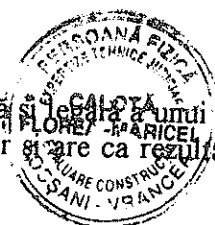
3.4. Documente prezentate de beneficiar

- Contract de închiriere nr. 2377 din 27.04.2009
- Act adițional nr. 1 din 05.08.2020 la Contract de închiriere nr. 2377 din 27.04.2009
- Sentința civilă nr. 7060 din 26.10.1994 a Judecătorei Focsani

CAPITOLUL 4

4.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca „utilizare rezonabilă, probabilă și legată de un teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care ca rezultat cea mai



mare valoare. Alternativa celei mai bune utilizări presupune rezolvarea tuturor situațiilor legale de suportul logistic și obținerea unei rate înalte de profit.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidențiate de piețele imobiliare; se impun deci mai multe utilizări din care se identifică cea mai probabilă utilizare în care poate fi pusă proprietatea.

Tradițional analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică.

4.2. Terenul considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă. Este un lot ocupat de o construcție definitivă care se încadrează în regimul zonei care este preponderent ocupata de locuințe. Aceste aspecte fac analiza pentru o altă utilizare a terenului decât cea existentă să nu prezinte rezultate certe aceasta transformându-se în cel mult un exercițiu din partea evaluatorului.

CAPITOLUL 5

Evaluarea proprietății imobiliare

Evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților.

În cadrul procesului de evaluare avem trei etape: evaluarea terenului, evaluarea construcției și evaluarea mijloacelor fixe atașate.

Pentru prezenta lucrare de evaluare se va lua în discuție numai evaluarea construcției - apartamentului.

Abordarea obiectivului ține cont și este esențial determinată de către obiectul și scopul evaluării și consultanței.

5.1. Baza de evaluare

Baza evaluării este valoarea de piață

Definiția valorii de piață dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, adoptată și de instituțiile de evaluare din țara noastră este:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un bun ar putea fi schimbat la data evaluării între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă într-o tranzacție liberă în care fiecare în parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără să fie constrâns.

Din analiza pieței rezultă că în ultima perioadă de timp segmentul pieței imobiliare este în revenire înregistrând în special o ofertă de locuințe foarte mare, dar care este temperată de incapacitatea de a cumpăra a populației, dar și de condițiile aspre de creditare oferite de bănci.

În acest sens interesul pentru achiziția și vânzarea de spații cu orice destinație a scăzut înregistrându-se o stagnare a pieței tranzacțiilor imobiliare.

Cu toate acestea se constată o tendință de creștere a prețului la ofertele expuse pe piață.

Pe acest considerent la stabilirea coeficientului de piață se va ține seama de aceste elemente dar și de zona în care se află situat activul și condițiile oferite de aceasta.

5.2. Acte normative și reglementări în vigoare consultate

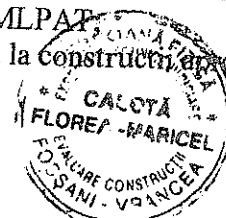
- Standarde de evaluare elaborate de ANEVAR;

- Acte normative consultate:

- HGR 1239/2004;

- Indicativ G.V. 0001/0-95, metodologie pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor din grupele 1 și 2 de mijloace fixe aprobat cu Ordinul 32/N/1995 al MLPAT;

- Normativ P135/1999, ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică la construcții aprobat cu Ordinul 85/N/1999 al MLPAT;



- Indicii de actualizare a prețurilor istorice standard înscrise în anexele Decretului lege 61/1990 și a anexe nr. 4 din Decretul 256/1984 pe trimestrul I/2020 editați de CET-R;
- Buletin de expertiză nr.103/2007 editat de CET-R.
- cataloage pentru reevaluarea clădirilor și construcțiilor speciale elaborate de Comisia centrală pentru inventarierea și reevaluarea fondurilor fixe reeditate de MATRIX ROM;
- colecția Evaluarea rapidă a construcțiilor editată de MATRIX ROM ;
- reviste Bursa construcțiilor cu precizări legale în domeniu;
- Decret-lege 61/1990;
- Decret 256/1984;
- Decret 93/1977;
- Legea 85/1992

5.3. Evaluarea proprietății imobiliare

Evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților.

În cadrul procesului de evaluare avem trei etape: evaluarea terenului, evaluarea construcției și evaluarea mijloacelor fixe atașate. Prezenta lucrare de evaluare va trata numai evaluarea construcției.

5.4. Evaluarea apartamentului

Calculul de evaluare

Pentru calculul de evaluare, am considerat ca necesar sa utilizez în evaluare mai multe metode aplicabile si pretabile imobilului in discutia acestui raport. Abordarea acestor metode este redată mai jos ca apoi sa fie aplicate fiecare in parte.

Abordări teoretice

Abordările de evaluare aplicabile proprietăților imobiliare de evaluat, ce vor fi folosite pentru estimarea valorii de piață și vor fi expuse pe larg în cuprinsul acestui capitol sunt:

- Abordarea prin comparatie;
- Abordarea prin randament;

În abordarea prin comparatie, metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietăți similare ce au fost vândute recent sau ale căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

În abordarea prin randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare fundamentate pe piața investițiilor imobiliare se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Cele două abordari sunt interdependente.

Fiecare abordare este caracterizată prin tehnici și proceduri specifice.

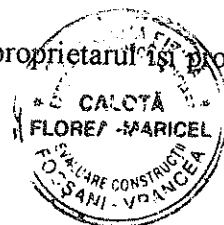
Abordarea pe baza veniturilor

Metodele de randament au la baza considerentul că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri.

În acest caz, proprietarul este interesat în principal de capacitatea investiției de a produce profit, aceasta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății. Pentru estimarea valorii de piața prin abordarea pe baza veniturilor se utilizează două metode

- metoda capitalizării directe;
- metoda actualizării fluxurilor.

Pentru aplicarea acestor metode se va porni de la ipoteza ca proprietarul își propune obținerea de venituri numai din exploatarea spațiului prin închirieri.



Valoarea de piață a proprietății evaluate în acest raport va fi calculată prin metoda capitalizării directe. Raport de evaluare a proprietății imobiliare

Metoda capitalizării directe

Valoarea obținută prin metoda capitalizării directe exprimă valoarea de piață curentă a proprietății imobiliare (tren și clădire, presupunând că aceasta este în stare de funcționare și realizează venituri din chirii. Metoda se bazează pe capacitatea clădirii de a produce beneficii prin închirierea acesteia, ținând cont de amplasament, dotări tehnice și edilitare, care constituie principalele puncte forte. Proprietatea este tratată ca o sursă producătoare de venituri, deci ca afacere.

În cele ce urmează se presupune că proprietarul își propune obținerea de venituri din exploatarea spațiului din închirieri. La aplicarea metodei se folosesc următoarele concepte:

- venitul brut potențial (VBP);
- venitul brut efectiv (VBE);
- venitul net din exploatare (VNE);
- rata de capitalizare (c) a veniturilor nete efective disponibile pentru proprietar.

Metoda comparației directe este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un cumpărător prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care va cumpăra o altă proprietate cu același utilități și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile (similare) și competitive.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea proprietăților imobiliare libere, sau care se consideră libere pentru scopul evaluării.

Prețurile și alte informații referitoare la proprietăți imobiliare similare, sunt analizate, comparate, corectate și ajustate (ajustările datorate „unei diferențe” se fac o singură dată) în funcție de asemănări sau diferențieri.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparându-le apoi cu cea pe care vrem s-o evaluăm.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți, care influențează valoarea.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiile imobiliare care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

În această analiză se iau în considerație și se compară toate diferențele rezonabile între proprietățile comparabile, diferențe care le influențează valoarea.

Pe baza acestor diferențe se fac ajustări ale prețurilor pentru fiecare proprietate comparabilă pentru a face proprietățile echivalente la prețul total.

5.4.1. Evaluarea prin metoda de randament imobiliar

Metoda de capitalizare a veniturilor este o metoda utilizata pentru a converti estimarea venitului asteptat pentru un singur an intr-un indicator de valoare printr-un singur pas direct - respectiv divizarea venitului estimat cu o rata de venit potrivita sau multiplicand venitul estimat cu un factor potrivit.

Venitul pentru o proprietate este de obicei venitul net din exploatare anual.

Capitalizarea directa este orientata spre piata; evaluatorul analizeaza informatiile de piata si evalueaza proprietatea prin unirea concluziilor analizei asupra investitorilor tipici.

Rata sau factorul selectat reprezinta relatia dintre venit si valoarea observata pe piata este obtinuta prin analize ale vanzarilor comparabile

Formula de capitalizare directa care se aplica acestui tip de evaluare este:

Valoare (V) = Venitul brut potential (VBP) / Rata de capitalizare totala (c)

Venitul brut potential (VBP) reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima, inainte de scaderea cheltuielilor operationale. In cazul de fata, acest indicator este nivelul chiriei practicate in mod curent la data evaluarii, pentru spatii de locuit



$VBP = \text{supraf utila} * \text{chirie pe luna} * 12 \text{ luni}$

Venitul brut efectiv (VB), reprezinta venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderi aferente neplatii la timp sau deloc a chiriei de catre chiriasi.

Cheltuielile (CH) care se suporta din venituri sunt impozitul pe cladiri, prima de asigurare, lucrari de mentinerea capacitatii de exploatare, impozitul pe profit.

Venitul net de exploatare (RB), reprezinta venitul net anticipat, rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor

$$RB = VB - CH$$

Rata de capitalizare (c), reflecta relatia dintre venitul brut si valoare si este rezultatul prelucrării informatiilor de piata.

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea câștigurilor constau în tehnici și formule matematice de analiză a capacității unei proprietăți imobiliare de a produce profit (capacitatea de a transforma câștiguri în valori prezente).

Analizand piata imobiliara a municipiului Focsani se poate spune ca :

- pretul mediu al chiriilor pentru apartamente cu 3 camere este de 3,95 euro/mp/luna
- pretul mediu al ofertelor de apartamente cu 3 camere este de 671 euro/mp
- rata de capitalizare este de 6,2 %

Determinarea VALORII DE RANDAMENT IMOBILIAR	Valori (Euro)
Si) Suprafata utilă închiriată	46,09(inclusiv balcoanele după norma)
Cl1) Chiria lunară (E/mp)	3,95
Cl2) Chirie lunară (SixCl1) (E/lună)	182,06
Vbp) Venit brut potențial Si x Cl1 x 12	2185
Go) Grad de neocupare	0%
VB) Venit brut efectiv (Vbp*(100%-Go))	2185
Tp) Taxa de proprietate/impozit	219
Ta) Alte taxe	50
Ce) Cheltuieli cu energia și apa	0
Ct) Cheltuieli cu terții	0
Cp) Cheltuieli de personal	0
Ca) Cheltuieli și provizioane pentru amenajare, întreținere, reparat	50
CH) Total cheltuieli și provizioane (Tp+Ta+Ce+Ct+Cp+Ca)	319
RB) Venit net înainte de impozitare (VB-CH)	1866
Rc) Rata de capitalizare	6,2 %
VRI) VALOAREA DE RANDAMENT IMOBILIAR (Rb/Rc)	30.097 euro
VRI in lei) 30.097 euro x 4,8736 lei /euro	146.681 lei

S-a avut în vedere o chirie medie de piață (adaptată situației), faptul că toate cheltuielile de întreținere intră în sarcina chiriașului, precum și faptul că apartamentul va fi ocupat cu chiriași permanent.

Menționăm că valoarea determinată mai sus este considerată ca fiind echivalentă celei mai bune utilizări. De asemenea, rata de capitalizare este confirmată de raportul dintre valorile de închiriere și de vânzare, pentru active similare, amplasate în această zonă.

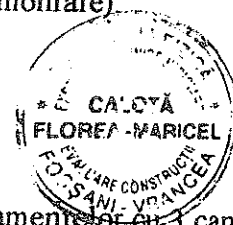
Valoarea de randament imobiliar, metodologic, nu face distincție între elementele care conduc la determinarea valorii (terenuri, construcții, mijloace fixe mobile, alte elemente patrimoniale).

$$Vc = 146.681 \text{ lei}$$

5.4.2. Evaluarea construcției prin metoda comparației directe

Comparatia se va face pe baza preturilor din oferta imobiliara pe piata apartamentelor cu 3 camere din municipiul Focsani cu amplasamente si suprafete similare celui de evaluat.

Datele si informatiile sunt preluate din site-urile imobiliare fiind axate pe ofertele de vanzare.



Ofertele comparabile analizate sunt prezentate în anexă la raport.

Metoda comparației directe este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un cumpărător prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care va cumpăra o altă proprietate cu același utilități și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile (similare) și competitive.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea proprietăților imobiliare libere, sau care se consideră libere pentru scopul evaluării.

Prețurile și alte informații referitoare la proprietăți imobiliare similare, sunt analizate, comparate, corectate și ajustate (ajustările datorate „unei diferențe” se fac o singură dată) în funcție de asemănări sau diferențieri.

Pentru calcul s-a utilizat grila de comparații de mai jos:

	Apartamentul de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret solicitat	x	45000	39000	32000
Conditii de pret	Viitoare tranzacție	la piata	la piata	la piata
Corectie		- 5%	- 5%	- 5%
Valoare corectie		- 2250	- 1950	- 1600
Pret corectat		42750	37050	30400
Suprafata utila	46,09	48	47	48
Corectie		+1,91 mp/ - 3,97 %	+0,91 mp/ - 1,94 %	+1,91 mp/ - 3,97 %
Valoare corectie		- 1697	- 719	- 1207
Pret corectat		41053	36331	29123
Etaj	4 din P+4	4 din P+4	4 din P+4	4 din P+4
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		41053	36331	29123
Boxă la subsol	Nu	Nu	Nu	Nu
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		41053	36331	29123
Garaj	Nu	Nu	Nu	Nu
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		41053	36331	29123
Situare	Sud – lateral Cofetăria Select	Piața Sud – mai bună	În spate la stația de autobuz fosta VRANIS – puțin mai bună	Cofetăria Select – la fel
Corectie		-5%	-2%	0%
Valoare corectie		-2053	-727	0
Pret corectat		39000	35641	29123
Dotari AC/ CT	- / termoficare	-/CT	-/CT	-/termoficare

Corectie		- 5%	- 5%	0%
Valoare corectie		- 1950	- 1782	0
Pret corectat		37050	33859	29123
Anul punerii în funcțiune	1976	1974	1975	1977
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		37050	33859	29123
Stare constructie	Renovat	Renovat	Renovat	Renovat parțial
Corectie		0%	0%	+5%
Valoare corectie		0	0	1456
Pret corectat		37050	33859	30579
Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		37050	33859	30579
Corecții procentuale nete		- 18,97 %	-13,94 %	-3,97 %
Corectie valorica neta		- 7950	- 5178	- 1351
Corecții procentuale brute		18,97 %	13,94 %	13,97 %
Corectie valorica bruta		7950	5178	4263
Nr. de corecții		4	4	3
Valoare corectata		37050	33859	30579
Valoarea propusă				30579 cea mai mica corecție brută procentuală și valorică și cele mai puține corecții
Valoarea estimata euro				30.579

Apreciez valoarea apartamentului prin metoda comparatiei directe la piata la:

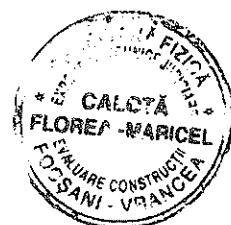
$V = 30.579$ euro adica 149.030 lei RON la un curs al euro la BNR in data de 15.10.2020 de 4,8736 lei/Euro.

CAPITOLUL 6

6.1. Reconcilierea valorilor

1) Abordarea prin metoda de randament financiar
VI 146.681 lei RON

2) Abordarea prin comparatie la piata



V2

149.030 lei RON

În selectarea valorii, recomand având în vedere starea, vechimea și poziția apartamentului de evaluat valoarea apreciată prin comparație la piață.

Valoarea apreciată = 149.030 lei adică 30.579 euro

6.2. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului.

Apreciez ca cea mai bună valoare de tranzacționare la data de 15.10.2020, a apartamentului cu 3 camere, cu numărul 18, din scara 2, etajul 4, al blocului B4, din strada Alea 1 Iunie nr. 2, din municipiul Focsani, dat în folosință în anul 1976, cu o durată de viață consumată de 44 ani, valoarea obținută prin comparații la piață de 149.030 lei.

Valoare estimată și propusă = 149.030 lei.

6.3. Calificarea evaluatorului.

Calotă – Florea Maricel este din anul 2004 membru titular la Asociația Națională a Evaluatorilor din România, evaluator proprietăți imobiliare, lucrând în conformitate cu metodele și standardele acestei asociații profesionale, care sunt în concordanță cu standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare și cu cele europene ale Grupului European al Asociațiilor de Evaluatori.

Începând cu anul 1999, Calotă – Florea Maricel este expert tehnic judiciar, specialitatea construcții și membru al Corpului Experților Tehnici din România, filiala județului Vrancea.

6.4. Decizia de selectare și promovare a valorii rezultate din evaluare, aparține beneficiarului și proprietarului apartamentului.

6.5. Datele și informațiile au fost furnizate de către beneficiar.

Executantul, înțelege să rămână obligat să păstreze confidențial informațiile folosite și să nu dezvăluie fără acceptul beneficiarului rezultatele evaluării.

În conformitate cu practica internațională raportul poate fi folosit doar pentru scopul în care a fost elaborat și nu poate fi transmis altor persoane fizice sau juridice fără acordul scris al executantului indiferent de motivul solicitării.

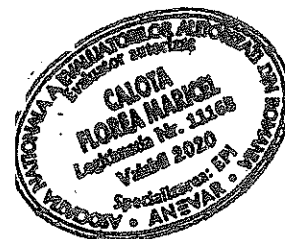
Analiza și concluziile continute în raport sunt neutre și independente, fără nici un interes prezent sau viitor legat de părțile implicate.

Plata serviciilor prestate nu a fost și nu este condiționată de rezultatul raportului de evaluare.

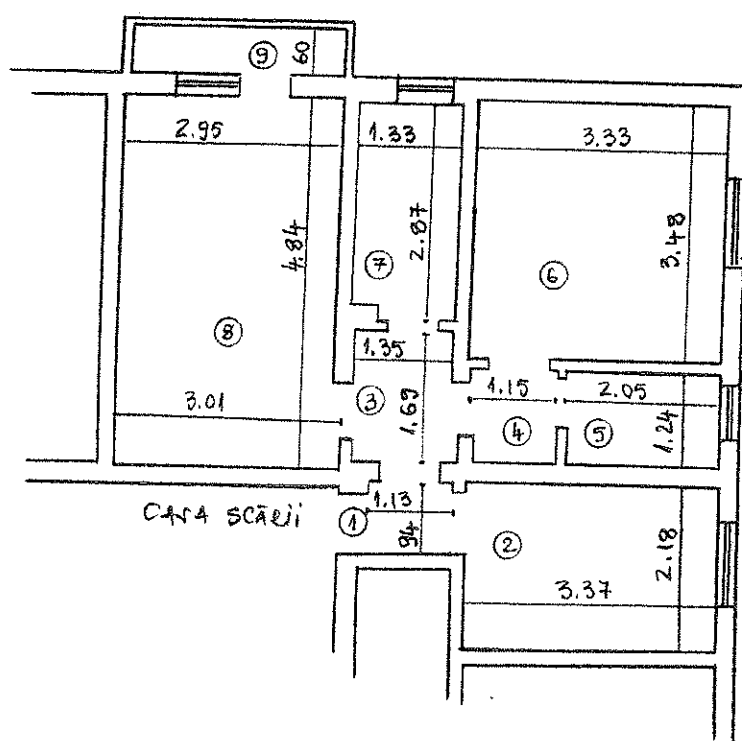
Raportul este întocmit pe baza cadrului legal existent în România la momentul evaluării, a standardelor și procedurilor normale de evaluare, a standardelor și recomandărilor Corpului Experților Tehnici din România.

6.6. Valorile rezultate din evaluare sunt opinia evaluatorului.

CAPITOLUL 7 – Anexe



SCHEȚĂ
SECȚIUNE ORIZZONTALĂ
PRIM APARTAMENT CU
3 CAMERE NR. 18,
FOCȘANI, STRADA ALEEA
1 Iunie, NR. 2, BLOC B4,
SCARA 2, ETAJ 4
SCARA 1:100

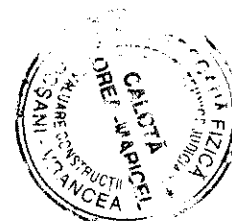
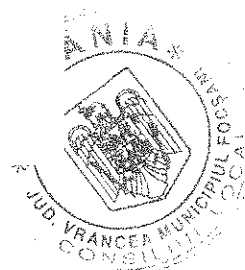


LEGENDĂ

- ① HOL $A_u = 1,06 \text{ MP}$
 - ② DORMITOR $A_u = 7,35 \text{ MP}$
 - ③ HOL $A_u = 2,28 \text{ MP}$
 - ④ HOL $A_u = 1,43 \text{ MP}$
 - ⑤ BAI $A_u = 2,54 \text{ MP}$
 - ⑥ DORMITOR $A_u = 11,59 \text{ MP}$
 - ⑦ BUCĂTĂRIE $A_u = 3,79 \text{ MP}$
 - ⑧ CAMERĂ DE ZI $A_u = 14,34$
 - ⑨ BALCON $A_u = 1,75 \text{ MP}$
- $A_u \text{ TOTAL} = 46,09 \text{ MP}$

PRESEDINTE DE SEDINTA
Liviu George MACOVEI

CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen GHIUȚĂ



DESENAT