



**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.11, bl. D, ap.29, către domnii Zăgan Steluța și Zăgan Constantin 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: Macovei Liviu-George, Stroie Mirela și Costea Ionel, membri ai comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al Municipiului Focșani, prin care se propune aprobarea vânzării locuinței din fondul locativ de stat situată în Focșani, Aleea 1 Iunie nr.11, bl. D, ap.29, către domnii Zăgan Steluța și Zăgan Constantin în baza prevederilor Decretului - Lege nr. 61/1990 cu modificările și completările ulterioare;

- văzând Referatul de necesitate nr. 51993/18.05.2023 al Serviciului Administrarea Domeniului public și privat, publicitate, Referatul de aprobare nr. 51995/18.05.2023 și Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate nr. 52342/18.05.2023;

- avînd în vedere cererea nr. 31659/27.03.2023 înregistrată la Primăria Municipiului Focșani, prin care doamna Zăgan Steluța, în calitate de titular al contractului de închiriere, a solicitat cumpărarea locuinței deținute cu chirie;

- avînd în vedere raportul de evaluare întocmit de evaluatorul ANEVAR -Naltu Ionel din data de 05.03.2023, înaintat prin cererea de cumpărare;

- văzând avizul favorabil al Comisiei pentru drepturile omului, cultură, învățămînt, sănătate și sport și procesul-verbal din data de 18.05.2023 al comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al municipiului Focșani ;

- 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 ;

- 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;

H O T Ă R Ă Ș T E :

ART. 1 Se aprobă însușirea raportului de evaluare privind prețul de achiziție al imobilului – cu destinația de locuință situată în Focșani, Aleea 1 Iunie nr.11, bl. D, ap.29, ce face obiectul vânzării, anexă la prezenta hotărâre.

ART.2 Se aprobă vânzarea locuinței situată în Focșani, Aleea 1 Iunie nr.11, bl. D, ap.29, în suprafață utilă de 21,44 mp., către domnii Zăgan Steluța și Zăgan Constantin, la prețul de 39.600,00 lei, conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul ANEVAR Naltu Ionel din data de 05.03.2023, anexă la prezenta hotărâre.

ART.3 Odată cu vânzarea se transmite domnilor Zăgan Steluța și Zăgan Constantin 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
Corneliu- Dumitru GHEOCA

Contrasemnează,
Secretar General al Municipiului Focșani
Marta Carmen GHIUȚĂ

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI

Anexa la hotărârea nr. 168/2023

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE / DE TIP REZIDENȚIAL



Adresa: Localitatea Focșani, str. Aleea 1 Iunie nr. 11, bl. D, ap. 29, jud. Vrancea
Solicitant: Municipiul Focșani Vrancea cu sediul în B-dul Dimitrie Cantemir nr 1bis, Mun Focșani, Jud Vrancea
Destinatar: Municipiul Focșani Vrancea cu sediul în B-dul Dimitrie Cantemir nr 1bis, Mun Focșani, Jud Vrancea

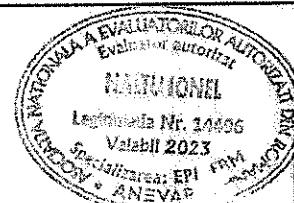
Data: 05.03.2023

"Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi coplate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului"



SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	Naltu Ionel, legitimația 14496
Client	Municipiul Focșani
Destinatar	Municipiul Focșani
Obiectul evaluării	Proprietate imobiliară de tip locuință cu 1 cameră și dependințe (baie, bucătărie, hol)
Data evaluării	05.03.2023
Data inspecției	23.02.2023
Inspecție	➤ Inspecția bunului imobil a fost realizată de evaluator Naltu Ionel în prezența chiriașului d-na. Zăgan Steluța, la data de 23.02.2023 dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator și au fost preluate informații referitoare la bunul imobil evaluat și s-au realizat fotografii la exterior și interior. ➤ Cu ocazia inspecției, din informațiile culese pe teren au fost sintetizate date cu privire la deprecierea fizică și deprecieri funcționale.
Adresa proprietății	Localitatea Focșani, Str. Aleea 1 Iunie nr 11, bl. D, scara 1, etaj 4, ap. 29
Anul PIF	1973
Starea tehnică	Buna
Scopul evaluării	Estimarea costului de înlocuire net la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna martie 2023
Tipul valorii estimate	Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.
Declararea conformității cu SEV	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2022
Verificarea raportului de evaluare	Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea Evaluării", numai de către un evaluator autorizat având specializare Verificarea Evaluării ("VE")
Abordări de evaluare utilizate	a) Abordarea prin cost
Rezultatele evaluării	a) Abordarea prin cost : 39.600 lei
Valoarea recomandată	39.600 lei
Curs valutar	4,92 lei/euro
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL FOCȘANI Părți comune indivize: ușa de la intrare, scara, casa scârilor, acoperișul, instalațiile de încălzire centrală, apă caldă și potabilă, canal, electricitate, pubele, terenul construit și neconstruit în folosință
Dreptul de proprietate evaluat	✓ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ✓ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza inspecției făcute în teren. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ✓ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Observatii	-



OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de înlocuire a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin cost , și anume:

39.600 LEI

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei martie 2023;
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- o cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,92 lei = 1 Euro;
- o Prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.
- o VALOAREA este una globală. Valoarea nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (juridice sau fizice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora, (ca platitoare sau nu de TVA).

Cu stimă,

Ec. Ionel Naltu (leg. 14496)
Membru titular ANEVAR – EPI, EBM



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, certificăm că

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

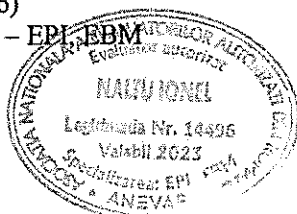
La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul 1 – limita de asigurare 10.000 euro, încheiată la Allianz Tîriac, – valabilă pe anul 2023.

Cu stimă,

Ec. Ionel Naltu (leg. 14496)

Membru titular ANEVAR – EPI, EBM



1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către PFA Naltu Ionel, în baza contractului de prestări servicii.

EVALUATOR	Naltu Ionel
Legitimatie ANEVAR	Nr. 14496 valabilă 2023
Firma	Naltu Ionel - Expert Evaluator
Adresa evaluatorului	Loc. Odobeștu, județul Vrancea, str. Dumitru Polizu nr. 39
Telefon mobil	0724 – 266364
Telefon	0237 – 230195
e-mail	naltu_ionel@yahoo.com

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

1.2 Clientul și utilizatorii desemnați, scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv Municipiului Focșani în calitate de client; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii de înlocuire, pentru tranzacționare; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.3 Scopul evaluării

Estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna martie 2023.

1.4 Obiectul evaluării, drepturile deținute, drepturile evaluate

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară apartament cu 1 cameră și dependințe situat în localitatea Focșani, Str. Alea 1 Iunie nr 11, bl. D, scara 1, etaj 4, ap. 29

A fost evaluat dreptul de proprietate al Municipiului Focșani asupra bunului imobil prezentat mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

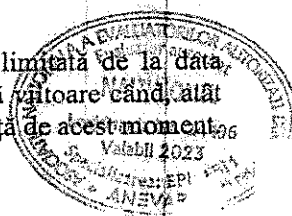
1.5 Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de înlocuire a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 – Cadru general.

Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de înlocuire este următoarea:

Valoarea de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 05.03.2023 și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată ulterioare când, alături de caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.



1.6 Data evaluării; inspecția proprietății, moneda raportului

- Inspecția proprietății a avut loc în data de 23.02.2023 și a fost realizată de către Naltu Ionel în prezența chiriașului, d-na Zăgan Steluța; cu această ocazie s-au făcut fotografii la exterior și interior. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente, etc.
- Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.
- Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada februarie – martie 2023; data evaluării este 05.03.2023;
- Cursul valutar valabil la această dată este 4,92 lei pentru 1 Eur;

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile
- în vederea documentării și colectării datelor despre bunul evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.
- la data inspecției, proprietatea era ocupată de chiriaș dna Zăgan Steluța, conform contract de închiriere nr. 35077/02.02.2023.

1.8 Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Contract de închiriere nr. 35077/02.02.2023;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

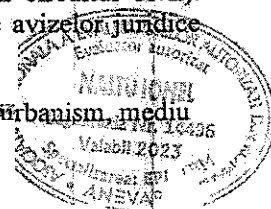
Sursele de informații au fost:

- Reprezentanții Municipiului Focșani pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare ;
- informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc.;
- revistele de profil;
- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Focșani și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare



și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au 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 proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- 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.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale :

- Nu au fost identificate ipoteze speciale

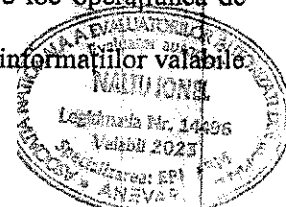
1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (martie 2023) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.



Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11 Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării .
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare.
- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de înlocuire în vederea tranzacționării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2 Prezentarea datelor

2.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

2.1.1 Situația juridică

- **Dreptul de proprietate:**

Imobilul evaluat este proprietate a Municipiului Focșani, fiind o locuință din fondul locativ de stat, așa cum reiese din Contractul de închiriere nr. 35077 din 02.02.2023

- **Suprafața utilă: 21,44 mp , din care :**
- Suprafață locuibilă – 13,80 mp
- Dependințe (bucătărie, baie, hol) – 7,64 mp

Părți comune indivize: ușa de la intrare, scările, casa scârilor, acoperișul, instalațiile de încălzire centrală, apă caldă și potabilă, canal, electricitate, pubele de gunoi, terenul construit și neconstruit în folosință.

Proprietatea se consideră :

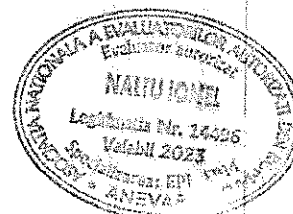
- ✓ ca fiind liberă de sarcini.

✓ A fost evaluat dreptul de proprietate al Municipiului Focșani asupra bunului imobil „Apartament cu 1 cameră și dependințe, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

2.1.2 Date privind documentația cadastrală

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentație cadastrală.
- **Suprafața înregistrată în contractul de închiriere : - 21,44**

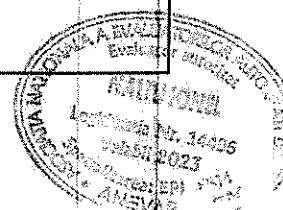
2.1.3 Situația actuală a apartamentului



Situația ocupanților: ocupat de chiriaș – dna Zăgan Steluța, conform contract

2.1.4 Descrierea zonei de amplasare

ZONA DE AMPLASARE	- Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială pe strada Aleea 1 Iunie , cartier Sud - În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de locuințe cu regimul de înălțime P+4E, precum și case P și P+1E. - Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este mică - Accesul este facil iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță foarte mică. - Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaze, telefonie, TV cablu, Internet.
ARTERE IMPORTANTE APROPIERE	Auto și pietonal: str. Aleea 1 Iunie Calitatea rețelilor de transport: bune, asfaltate cu 1 bandă pe sens.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: - Zonă rezidențială - Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială, pe strada Aleea 1 Iunie În zonă se află: Rețea de transport în comun: la o distanță mică, cu mijloace de transport suficiente. Unități comerciale: sunt amplasate la distanță mică. Unități de învățământ: sunt amplasate la distanță mică . Unități medicale: existente Lăcașe de cult: sunt amplasate la distanță mică Sedii de bănci: la distanță mică
UTILITĂȚI EDILITARE	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: existentă
AMBIENT	Civilizat
CONCLUZIE PRIVIND	- Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială, pe strada Aleea 1 Iunie - În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de locuințe cu regimul de înălțime P+4E precum și case P și P+1E. - Dotări și rețele edilitare foarte bune. - Ambient civilizat. - Atractivitate ridicată, conform zonei



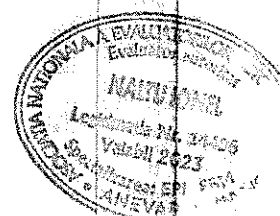
2.1.5 Descrierea construcției de bază (imobilul)

AMPLASAMENT	- Bloc de locuințe tip P+4E - Apartament situat la etajul 4 al unui bloc în regim de înălțime P+4E
ANUL PIF	1973
LOCUINȚE PE PALIER	6

ORIENTARE	▪ Cardinal: Est
CARACTERISTICI	▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrale: panouri prefabricate ▪ Acoperiș tip terasă ▪ Finisaj exterior: tencuieli simple ▪ Ușa de acces în bloc este metalică ▪ Aspect exterior: prezintă degradări ale finisajelor ▪ Aspect interior: îngrijit, finisaje medii
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Starea generală a imobilului este bună, aspectul este îngrijit ▪ Imobilul nu se află în zonă inundabilă

2.1.6 Descrierea apartamentului

SUPRAFAȚĂ	▪ Apartamentul se compune din 1 cameră cu dependințe, suprafață utilă de 21,44 mp ▪ Apartamentul este: nedecomandat ▪ Gradul de confort: 3 (< 26 mp utili)
TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: ferestre tâmplărie PVC cu geam termopan. ▪ Interioară: - Ușa de acces a apartamentului este metalică. - Uși interioare din MDF
FINISAJE	▪ Apreciem gradul de finisaj a fi de nivel mediu, luând în considerare starea propriu-zisă a imobilului ▪ Pardoseli: parchet lemn (camere), gresie (bucătărie, băi, hol) ▪ Pereți placați cu faianță la băi și bucătărie (parțial) ▪ Tencuieli gletuite, zugrăveli obișnuite.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale ▪ Instalațiile se prezumă a fi în stare bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Cu calorifere racordate la rețeaua de termoficare Instalațiile se prezumă a fi în stare bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ De la rețeaua orașului ▪ Instalațiile se prezumă a fi în stare bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Alimentare cu gaz de la rețea ▪ Instalațiile se prezumă a fi în stare bună
NECESAR DE INVESTIT	▪ Reparații curente pentru finisaje – înlocuire parchet, placare fațadă cu polistiren, zugrăveli.
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	▪ Aspect îngrijit, utilități complete ▪ Stare tehnică generală: este bună ▪ Deprecieri identificate: fără



2.2 Analiza pieței imobiliare

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața locuințelor rezidențiale cu 1 cameră amplasate în blocuri de locuințe ▪ Delimitarea pieței: municipiul Focșani – zona Sud
--------------------------------------	--

NATURA ZONEI	* Zonă preponderent rezidențială * Din punct de vedere edilitar: zona stabilă * Din punct de vedere economic: oraș cu economie în creștere cu șomaj mic
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	* Medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	* Mare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	* în ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. * Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de creștere a evoluției prețurilor pe piața menționată.

3 Analiza datelor și concluzii

3.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- o cea mai bună utilizare a terenului liber
- o cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- o permisibilă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară rezidențială.

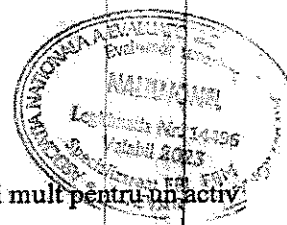
Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- o este permisibilă legal
- o îndeplinește condiția de fizic posibilă
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

3.2 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost se bazează pe principiul economic că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar pentru a crea un activ egal ca utilitate.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.



Proprietar: Municipiul Focșani

Denumire și adresă obiectiv: Garsonieră 1 cameră, Str. Aleea 1 Iunie nr 11, bl. D, scara 1, etaj 4, ap. 29

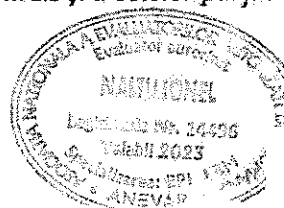
Data evaluării: 05.03.2023

Suprafața utilă Su (mp) = 21,44

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					0,000	0,000	
Suprastructură / Structură							
1	8BLOC4E	21,4	1.095,3	23.483,2	1,000	1,000	23.483,2
Total							23.483,2
Finisaj interior							
1	FOBFS4E	21,4	918,1	19.647,3	1,000	1,000	19.647,3
Total							19.647,3
Instalații electrice							
1	ELINGR4E	21,4	82,4	1.766,7	1,000	1,000	1.766,7
Total							0,0
Instalații sanitare - încălzire							
1	CALAWC4E	1,0	3.642,0	3.642,0	1,000	1,000	3.642,0
2	INCCONV4E	21,4	113,1	2.420,3	1,000	1,000	2.420,3
Total							6.062,3
Finisaj scară							
1	FINSCAP4E	1,0	593,9	593,9	1,000	1,000	593,9
Total							49.786,8
Coeficient de actualizare - 2022							1,098
TOTAL COST (CIN) FARA TVA (LEI)							44.069,4
TOTAL COST (CIN) FARA TVA (LEI/MP)							2.055,5
Uzura fizica determinata conform GEV 500				10,00%			
Valoare de înlocuire martie 2023							39.662

VALOAREA DE ÎNLOCUIRE DETERMINATĂ LA ABORDAREA PRIN COST	39.600 lei
---	-------------------

Valoarea estimată prin această metodă include spațiul de locuit propriu zis și a cotelor părți indivize comune din imobilul în care este situat.



3.3 Analiza rezultatelor și opinia finală

În baza rezultatelor obținute, abordarea prin cost are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, evaluatorul consideră că **valoarea de înlocuire** a proprietății imobiliare, la data de 05.03.2023, este :

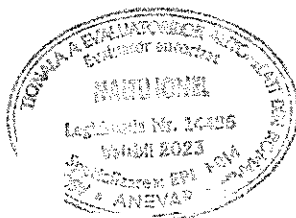
39.600 LEI

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- **nu sunt afectate de TVA;**
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei martie 2023
- nu reprezintă valoare de asigurare

Ec. Ionel Naltu (leg. 14496)

Membru titular ANEVAR – EPI, EBM



4.1 Prezentarea evaluatorului

Naltu Ionel - Expert Evaluator oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță în domeniul proprietăților imobiliare și bunurilor mobile.

Activitatea de bază este evaluarea proprietăților imobiliare și a bunurilor mobile precum și consultanță în întocmirea de studii de fezabilitate, planuri de afaceri, accesări fonduri europene, principalii beneficiari ai serviciilor oferite fiind atât persoanele fizice cât și companiile și investitorii pe piața locală și regională.

Calitatea serviciilor oferite este susținută de înalta calificare și experiență a personalului precum și de aprofundata cunoaștere a pieței locale specifice.

Activitatea de evaluare este structurată pe două domenii principale - evaluări proprietăți imobiliare și evaluări bunuri mobile și echipamente. În funcție de destinația și scopul rapoartelor de evaluare acestea se împart în:

- Evaluări pentru garantarea împrumuturilor – garanții bancare.
- Evaluări de active pentru înscrierea în situațiile financiare ale societăților comerciale.
- Evaluări de active pentru stabilirea aportului în natură la capitalul social.
- Evaluări ale proprietăților pentru informarea clienților (vânzători sau investitori) în scopul luării unor decizii de management.
- Evaluări ale clădirilor și bunurilor pentru asigurare.
- Evaluări pentru soluționarea litigiilor, respectiv pentru stabilirea bazelor de despăgubire.
- Studii oportunitate - analiza celei mai bune utilizări.
- Evaluări proiecte de investiții și monitorizare a fazelor acestora.

- Planuri de afaceri și Studii de fezabilitate.
- Proiecte de finanțare pentru obținerea de fonduri structurale.
- Studii avizare – costuri, investiții, venituri.

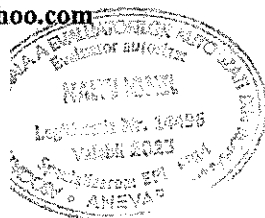
- Expertizare construcții și evaluare proprietăți imobiliare.
- Consultanță în domeniul expertizelor judiciare în construcții (partaje, moșteniri, achiziție/vânzare imobile, etc).
- Evaluări imobiliare în dosare de executare.
- Evaluări imobiliare pentru autoritatea tutelară.

Cu respect,

Naltu Ionel Expert evaluator EPI, EBM

NALTU IONEL EXPERT EVALUATOR

- o CUI: 20475977
- o Localitatea: Focșani,
- o Județul: Vrancea
- o Strada Dornei nr. 1, ap. 7
- o Telefon mobil: 0724 266 364
- o Telefon: 0237 230195
- o E-mail: naltu_ionel@yahoo.com



Președinte de ședință
Corneliu-Dumitru GHEOCA

Contrasemnează,
Secretar General al Municipiului Focșani
Marta Carmen GHIUȚĂ