

HOTĂRÂRE NR. 134/2021

privind aprobarea vânzării imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Traian, nr. 6, bl. 6, sc. 4, ap. 19, jud. Hunedoara domnului Bălan Florin-Ciprian

Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 29.10.2021;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 136/1/30/22.10.2021 și Referatul de aprobare nr. 136/1/31/22.10.2021 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Traian, nr. 6, bl. 6, sc. 4, ap. 19, jud. Hunedoara domnului Bălan Florin-Ciprian;

Având în vedere Raportul nr. 131/1/32/22.10.2021 al Direcției A.D.P.P din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Vulcan;

În baza avizului Comisiei de specialitate „Activități economico-financiare și agricultură”, înregistrat sub nr. 135/1/33/29.10.2021 și a Comisiei de specialitate „Juridică și de disciplină”, înregistrat sub nr. 164/1/33/29.10.2021 a Consiliului local Vulcan;

Având în vedere cererea domnului Bălan Florin-Ciprian, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 22935/10.06.2020 prin care solicită cumpărarea locuinței;

În baza art. 1 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare, republicată, cu completările și modificările ulterioare, în condițiile Decretului-lege nr.61/1990.

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. c), alin. (6), lit. b) ale art. 136, alin. (1), 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 (1) Se aprobă vânzarea imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Traian, nr. 6, bl. 6, sc. 4, ap. 19, jud. Hunedoara, înscris în CF 1121 Vulcan, nr. top. 1075/a-1076/a/3 în suprafață utilă de 37,33 mp, către actualul titular al contractului de închiriere domnului Bălan Florin-Ciprian la pretul de 6.500 lei stabilit prin raportul de evaluare întocmit P.F.A Mangu Sorin-Iuliu.

(2) Vânzarea locuinței se face cu plata prețului în rate ce va fi achitat astfel:

- 10% cu ocazia încheierii contractului de vânzare cumpărare
- 90% în rate lunare eşalonate pe o perioadă de 5 ani cu o dobândă anuală de 4%.

Art.2 Se aprobă Raportul de evaluare, întocmit de către P.F.A Mangu Sorin-Iuliu, privind evaluarea imobilului – apartament, situat în Mun. Vulcan, str. Traian, nr. 6, bl. 6, sc. 4, ap. 19, jud. Hunedoara, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.3 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția A.D.P.P, Direcția Economică, APL Juridic și Serviciul Impozite și Taxe Locale.

Art.4 Împotriva prevederilor prezentei hotărâri se poate face contestație în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică: Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Municipiului Vulcan, Direcției Economice, Direcției ADPP, APL Juridic, Serviciul Impozite și Taxe Locale și se persoanei nominalizate la art. 1.

Municipiul Vulcan, 29.10.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER VRABIE FLORIN PETRIȘOR



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

Această hotărâre fost adoptată în ședință ordinară din data de 29.10.2021, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali:19

Prezenți :17

Pentru :17

Împotrivă:0

Abțineri:0

ANEXA 1
la H.C.L nr. 134/2021

Raport de evaluare,
privind evaluarea imobilului-apartament , situat în Mun. Vulcan, str. Traian, nr. 6, bl. 6, sc. 4, ap. 19,
jud. Hunedoara

Prezenta anexă conține 37 file

Municipiul Vulcan, 29.10.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER VRABIE FLORIN PETRIȘOR



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'M' followed by a vertical stroke, representing the signature of Mihaela Rogobete.

EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 137/06.10.2021)

APARTAMENT DOUĂ CAMERE

**VULCAN, strada TRAIAN
numărul 6, blocul 6, scara IV, etajul 4, apartamentul 19**

Utilizator desemnat



**Primăria Municipiului Vulcan
Persoană fizică: Bălan Florin-Ciprian**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 137/06.10.2021	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	-----------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare are ca obiect o proprietate imobiliară, de tipul "locuință individuală - apartament două camere".

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Traian, numărul 6, blocul 6, scara IV, etajul 4, apartamentul 19.

Proprietatea imobiliară evaluată aparține Domeniului Privat al Municipiului Vulcan.

Proprietatea imobiliară evaluată este grevată de sarcini: Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 185/1/39.552/16.09.2021 (chiriaș Bălan Florin-Ciprian).

La dispoziția evaluatorului nu au fost puse informații referitoare la situația cadastrală curentă a proprietății imobiliare evaluate.

Data de referință a evaluării este 06.10.2021.

Scopul evaluării îl constituie obținerea de referință obiectivă asupra valorii proprietății imobiliare.

În vederea evaluării proprietății imobiliare au fost selectate și aplicate două metode diferite: metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață), metoda capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere) (abordarea prin venit).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparației vânzărilor.

Proprietatea imobiliară	Valoarea de piață
Locuință individuală - apartament două camere (Vulcan, strada Traian, numărul 6, blocul 6, scara IV, etajul 4, apartamentul 19)	6.500 RON

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

Ing. Mangu Sorin-Iuliu
Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	
CUPRINS	
1	Evaluatorul
2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
3	Obiectul evaluării (proprietatea imobiliară evaluată)
4	Declararea valorii
5	Datele generale ale evaluării
6	Informații referitoare la dreptul de proprietate
7	Informații cadastrale
8	Informații referitoare la situația actuală a proprietății imobiliare evaluate
9	Informații generale referitoare la zona de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
10	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
11	Informații referitoare la construcția de bază
12	Informații referitoare la apartamentul evaluat
13	Analiza pieței imobiliare
14	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
15	Rezultatele aplicării metodelor de evaluare
16	Surse de informare
17	Definiții generale
18	Definiții ale valorii
19	Valoarea de piață
20	Metode de evaluare
21	Ipoteze restrictive și condiții limitative
22	Declarație de conformitate
23	Certificare
24	Reconcilierea rezultatelor evaluării. Opinia evaluatorului
ANEXE	
Anexa 1: Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ)	
Anexa 2: Plan de amplasare în zonă	
Anexa 3: Extras cu privire la ofertele de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate	
Anexa 4: Aplicarea metodei comparației vânzărilor	
Anexa 5: Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)	
Anexa 6: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată	

1. EVALUATORUL

Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Legitimția ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2021, expert evaluator proprietăți imobiliare
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 35.612/10.01.2021 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător Societatea ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A., emitent AON ROMÂNIA Broker de Asigurare - Reasigurare, perioadă de valabilitate 01.01.2021 - 31.12.2021
Societatea prestatoare	MANGU SORIN IULIU P.F.A.
Adresa societății prestatoare	Județul Hunedoara, localitatea Petroșani, strada Constantin Mille, blocul 2, scara II, parter, apartamentul 23
Telefon	0721 - 636242
E-mail	mangusorin@yahoo.com

2. UTILIZATORUL DESEMNAT ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Vulcan Persoană fizică: Bălan Florin-Ciprian
Beneficiarul Raportului de Evaluare	Persoane fizice: Bălan Florin-Ciprian și Bălan Sorina-Nicoleta

3. OBIECTUL EVALUĂRII (PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ)

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Apartament două camere, situat la etajul 4, în bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E (fără spații comerciale la parter)
Proprietar	Municipiul Vulcan - Domeniul Privat
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Traian, numărul 6, blocul 6, scara IV, etajul 4, apartamentul 19

4. DECLARAREA VALORII

Valoarea de piață estimată (prin metoda comparației vânzărilor)	6.500 RON (echivalent 1.314 EUR)
Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.	

5. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra valorii (în vederea vânzării proprietății imobiliare evaluate, în conformitate cu prevederile Decretului-lege nr. 61/07.02.1990, Legii nr. 85/22.07.1992 și Legii nr. 244/05.12.2011)
Data de referință a evaluării	06.10.2021
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 4,9483 RON 1 USD = 4,2859 RON
Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 27.09.2021, în prezența beneficiarilor Raportului de Evaluare
Data Raportului de Evaluare	10.10.2021

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Dobândirea proprietății imobiliare evaluate	Operațiuni patrimoniale
Actul de proprietate	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Dreptul de proprietate	Complet
Limitări ale dreptului de proprietate	Nu au fost identificate
Sarcini grevante	Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 185/1/39.552/16.09.2021 (scadent la data de 30.09.2023; chiriaș Bălan Florin-Ciprian; chirie lunară 52,36 lei) În Anexa 1 este prezentat Contractul de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ)

7. INFORMAȚII CADASTRALE

Extras de Carte Funciară	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Înscriere în Cartea Funciară	La dispoziția evaluatorului nu au fost puse informații referitoare la situația cadastrală curentă a proprietății imobiliare evaluate

8. INFORMAȚII REFERITOARE LA SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Destinația inițială	Rezidențială (apartament două camere)
Utilizarea curentă	Rezidențială (apartament două camere)

9. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Categoria zonei de amplasare	Periferică (zona C, conform Hotărârii nr. 45/2009 a Consiliului Local al Municipiului Vulcan) În Anexa 2 este prezentat Planul de amplasare în zonă
Caracterul zonei de amplasare	Rezidențial (blocuri de locuințe)
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	Mihai Eminescu, Ștefan Octavian Iosif, Traian
Obiective majore de referință	Școala generală nr. 6
Factori poluanți	Poluare fonică minoră
Ambient	Nefavorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Nefavorabilă, caracter rezidențial, acces rutier, aspect parțial civilizat, poluare fonică minoră, cu obiectiv major de referință Școala generală nr. 6

10. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 1.500 m Instituții administrative: la distanță mai mică de 1.500 m Unități comerciale: la distanță mai mică de 500 m Unități bancare: la distanță mai mică de 1.500 m Unități de învățământ: la distanță mai mică de 500 m Unități medicale: la distanță mai mică de 2.000 m Piață agro-alimentară: la distanță mai mică de 1.500 m
Utilități tehnico-edilitare	Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă Rețea de alimentare cu apă potabilă: existentă Rețea de canalizare: existentă Rețea de alimentare cu energie termică: existentă (rețeaua de termoficare nu este funcțională) Rețea de alimentare cu gaze naturale: existentă

	Rețea de telefonie fixă, internet, cablu TV: existentă
Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces relativ dificil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane bine reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete

11. INFORMAȚII REFERITOARE LA CONSTRUCȚIA DE BAZĂ

Tipul construcției	Bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E (fără spații comerciale la parter)
Anul punerii în funcțiune	1974
Caracteristici constructive	Fundație: continuă, din beton armat Structură de rezistență: panouri mari din beton armat Închideri perimetrale și compartimentări: panouri mari din beton armat și zidărie din b.c.a. Planșee: beton armat Acoperiș: terasă, cu învelitoare din carton bitumat
Număr apartamente pe nivel	4
Vecinătăți	Relativ prost întreținute
Aspect interior	Spații comune murdare, prost întreținute (cu degradări semnificative ale finisajelor)
Aspect exterior	Anumite degradări ale finisajelor, accesul în casa scării nu a fost modernizat (ușă acces profil metalic, fără interfon)
Concluzii referitoare la construcția de bază	Relativ prost întreținută: spații comune murdare, prost întreținute (cu degradări semnificative ale finisajelor); anumite degradări ale finisajelor exterioare, accesul în casa scării nu a fost modernizat (ușă acces profil metalic, fără interfon); vecinătăți relativ prost întreținute

12. INFORMAȚII REFERITOARE LA APARTAMENTUL EVALUAT

Suprafețe	Suprafață utilă: 37,33 mp Suprafață balcon: 2,63 mp
Caracteristici funcționale	Semidecomandat Cameră de zi, dormitor, bucatărie, baie, hol, hol acces, balcon
Înălțime liberă	2,50 m
Tâmplărie	Exterioară: profil PVC + geam termoizolant Interioară: profil PVC
Finisaje	Pardoseli din parchet laminat (cameră de zi, dormitor) și gresie (hol, baie, bucatărie, hol acces) Faianță în baie (integral) Tapet în camera de zi, dormitor, bucatărie, hol Uși interioare înlocuite (profil PVC) Ușă acces metalică Balcon închis (profil PVC + geam termoizolant) Tencuieli interioare drișcuite, finisate cu glet Izolație termică exterioară Zugrăveli cu vopsea lavabilă
Instalație electrică	Există (curenți slabi (220 V)); iluminat incandescent
Instalație de alimentare cu apă potabilă	Există (racordare la rețeaua publică)
Instalație de canalizare	Există (racordare la rețeaua publică); obiecte sanitare noi, bine întreținute

Instalație de încălzire centrală	Există (centrală termică de apartament (combustibil gaze naturale), calorifere oțel, conducte polipropilenă)
Instalație de alimentare cu gaze naturale	Există (două focuri)
Instalație de telefonie fixă, internet, cablu TV	Există
Concluzii referitoare la apartament	Bine întreținut, finisaje superioare, stare tehnică bună, utilități tehnico-edilitare complete, lucrări de renovare și modernizare realizate de către actualul chiriaș (Bălan Florin-Ciprian)

13. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Definirea pieței imobiliare	Locul în care au loc interacțiunile dintre persoanele fizice și/sau juridice care schimbă drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliare
Caracteristicile zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate	Rezidențiale (blocuri de locuințe)
Caracteristicile localității	Rezidențial: locuințe individuale, blocuri de apartamente cu regimul de înălțime P+4E, P+8E, P+10E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat aproape exclusiv pe segmentul locuințelor individuale; în toată această perioadă a fost pus în funcțiune doar un singur bloc nou de locuințe și a fost transformată în bloc de locuințe sociale o fostă clădire militară) Edilitar: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere Economic: localitate fără o expansiune economică evidentă, afectată de șomaj și lipsa locurilor de muncă, pe fondul restructurării activităților economice de natură industrială
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință de ușoară scădere și relativă stabilizare; începând cu anul 2018 s-a manifestat o nouă tendință de creștere (numărul de apartamente cu două camere oferite la vânzare în Municipiul Vulcan este relativ ridicat: peste 35 oferte de vânzare pot fi găsite pe site-urile de specialitate și în portofoliul agențiilor imobiliare din zonă; majoritatea apartamentelor oferite la vânzare au finisaje de categorie superioară)
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere (foarte rar pot fi găsite anunțuri referitoare la intenții de cumpărare de locuințe individuale tip apartament în Municipiul Vulcan)
Echilibrul pieței	Exprimă analitic (prin prețuri de tranzacționare și volume tranzacționate) relația dintre cererea și oferta pieței pentru proprietăți imobiliare similare celei evaluate Dezechilibru în favoarea ofertei, materializat în prețuri scăzute de tranzacționare și volume tranzacționate extrem de limitate
Chiriile proprietăților imobiliare similare	Minim: 100 RON/lună Maxim: 200 RON/lună
Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare	Minim: 5.000 RON Maxim: 10.000 RON
Concluzii referitoare la piața imobiliară locală	Existența unei cereri crescătoare, în condițiile menținerii neschimbate a ofertei, a indus un trend ascendent al prețurilor, caracteristic pieței imobiliare locale până la sfârșitul anului 2008. În condițiile începerii manifestării efectelor crizei financiare, prețurile au stagnat, acestea

	rămânând practic neschimbate în prima jumătate a anului 2009. Ulterior, datorită dificultăților de asigurare a finanțărilor necesare realizării tranzacțiilor imobiliare, prețurile au scăzut semnificativ în perioada 2009 - 2011 și relativ ușor (dar continuu) în perioada 2011 - 2014. După anul 2014 s-a manifestat o ușoară tendință de creștere a prețurilor. Astfel, la momentul evaluării, valorile proprietăților imobiliare de tipul apartamentelor sunt aproximativ egale cu prețurile maxime consemnate la jumătatea anului 2008. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută (numărul tranzacțiilor s-a redus cu peste două treimi), aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă. Totodată, nu pot fi încă puse în evidență influențele și efectele actualei crize sanitare asupra pieței imobiliare locale. În Anexa 3 este prezentat un extras cu prețurile de ofertă pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate
--	--

14. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020)	SEV 100 - "Cadrul general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Documentare și conformare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 105 - "Abordări și metode de evaluare" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Decretul-lege nr. 61/07.02.1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație Legea nr. 85/22.07.1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondul de stat și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat Legea nr. 244/05.12.2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondul de stat și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare
Lucrări de referință	Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001

15. REZULTATELE APLICĂRII METODELOR DE EVALUARE

Metoda comparației vânzărilor	6.500 RON
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i> În Anexa 4 este prezentată aplicarea metodei comparației vânzărilor	
Metoda capitalizării venitului generat de proprietate	6.400 RON
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i> În Anexa 5 este prezentată aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)	

16. SURSE DE INFORMARE

Agenții imobiliare din zona Văii Jiului (Macarena, Casa)
Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact)
Site-ul www.olx.ro
Site-ul www.lajumate.ro
Site-ul www.homezz.ro
Site-ul www.imobiliare.ro
Primăria Municipiului Vulcan
Banca Națională a României (cursul valutar de referință la momentul evaluării)
Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020)
Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților

17. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	Una dintre cele trei modalități principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice.
Abordarea prin cost	O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordarea prin piață	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
Abordarea prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Capitalizarea	Conversia unui venit periodic într-un echivalent al valorii capitalului.
Criteriu de comparație	Modalitățile recunoscute pe piață, de exprimare a prețului unei proprietăți imobiliare, cum ar fi, de exemplu, preț pe metru pătrat, pe hectar, pe metru cub, pe cameră de hotel, pe loc de parcare, pe apartament, etc.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii. În cazul determinării valorii impozabile, data evaluării este 31 decembrie a anului imediat anterior anului pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată. În cazul determinării valorii impozabile, data Raportului de Evaluare este o dată ulterioară datei evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.
Evaluarea	Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.
Evaluatorul	O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
Proprietatea imobiliară	Include următoarele elemente corporale: a.) terenul;

	b.) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; c.) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile. În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.
Raportul de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia. Elementele care trebuie prezentate într-un Raport de Evaluare sunt precizate în SEV 103 "Raportare".
Utilizatorul desemnat	Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.
Zone din cadrul localității	Zone stabilite de consiliul local, în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare, precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrativ-teritoriale, conform documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, registrelor agricole, evidențelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidențe agricole sau cadastrale care pot afecta valoarea terenului.

18. DEFINIȚII ALE VALORII

Valoarea contabilă	Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități după ce se deduc deprecierea (amortizarea cumulată) și pierderile cumulate prin depreciere.
Valoarea de investiție	Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.
Valoarea impozabilă	Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii la care se aplică cota de impozit.
Valoarea de piață	Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Valoarea echitabilă	Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.
Valoare specială	O sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.
Valoarea justă	În I.F.R.S. 13, valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.
Valoarea de recuperare	Valoarea unui activ care a ajuns la finalul duratei sale de viață economică pentru scopul pentru care a fost făcut. Totuși, activul poate avea valoare pentru o altă utilizare sau pentru reciclare.
Valoarea reziduală	Valoarea anticipată a unui activ la sfârșitul duratei de viață utilă a acestuia.

Valoarea de utilizare

Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar.

19. VALOAREA DE PIAȚĂ

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- "suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific;

- "un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

- "la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărima valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

- "între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este unul care acționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut de piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează "piața";

- "și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- "într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chirieș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

- "după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor

ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- "și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși vânzători și cumpărători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

20. METODE DE EVALUARE

Metoda comparației vânzărilor

Premisa majoră a acestei metode de evaluare este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de vânzare (prețurile de ofertă) ale altor proprietăți imobiliare comparabile.

Etapile parcurse în aplicarea acestei metode de evaluare sunt:

- studiul pieței, în scopul obținerii informațiilor legate de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare (din punct de vedere constructiv, al localizării și datei vânzării);
- confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacțiilor;
- selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative la nivelul fiecărui criteriu;
- compararea, pe baza criteriilor stabilite, a proprietății imobiliare evaluate cu celelalte proprietăți imobiliare reținute în scop de analiză;
- analiza rezultatelor și selectarea unei valori (sau game de valori).

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și frecvența tranzacțiilor, care influențează valoarea. Criteriile avute în vedere în analiza comparativă se referă la: dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condiții de piață, suprafață utilă, amplasament zonal, caracteristici grup de locuințe, amplasament în cadrul grupului de locuințe, finisaje, utilități, componente non-imobiliare.

Metoda capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Metoda de evaluare ia în considerație închirierea proprietății imobiliare (ca alternativă de utilizare) și se bazează pe relația testului de capitalizare

$$V_{PIMOB} = \frac{B}{r}$$

unde:

- V_{PIMOB} - valoarea proprietății imobiliare, RON;
- B - profitul net anual obținut prin închirierea proprietății imobiliare, RON;
- r - rata de actualizare (cu sens de rată de oportunitate sau rată de revenire minim acceptată de către un investitor rațional).

Profitul net anual (B) se determină luând în considerație tariful lunar de închiriere (t_i), coeficientul de neuniformitate a veniturilor (k_{neuV}), cheltuielile anuale de întreținere ale proprietății imobiliare (C_{inpi}) și rata impozitului pe profit (r_{impPr}), adică

$$B = (12 \cdot t_i \cdot k_{neuV} - C_{inpi}) \cdot (1 - r_{impPr})$$

Rata de actualizare r se determină ca medie aritmetică a ratelor de capitalizare ale proprietăților imobiliare comparabile.

22. IPOTEZE RESTRICTIVE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

În Raportul de Evaluare, analizele, opiniile și concluziile prezentate reflectă puncte de vedere personale ale evaluatorului, fundamentate pe ipotezele particulare considerate, în condițiile limitative specifice obiectului evaluării și situației acestuia, nefiind influențate de nici un factor generator de obligații materiale sau morale.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile, concluziile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

Informațiile care au stat la baza evaluării au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile (în privința corectitudinii informațiilor primite, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Evaluatorul a luat în considerație toți factorii care influențează valoarea proprietății imobiliare evaluate, fără nici o omisiune deliberată.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea (de către beneficiarul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare) unor date sau informații care ar putea afecta valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate.

În Raportul de Evaluare s-a presupus că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice (eventualele neconcordanțe sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport).

Evaluatorul a inspectat zonele accesibile ale proprietății imobiliare evaluate, dar nu poate garanta asupra existenței/lipsei unor vicii ascunse.

Evaluatorul nu a inspectat acele părți ale construcțiilor care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile, presupunând că acestea se află în stare bună. Nu trebuie considerat însă că Raportul de Evaluare validează integritatea structurii sau sistemului construcțiilor evaluate.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu răspund pentru existența de vicii ascunse și factori de mediu în măsură să influențeze valoarea proprietății imobiliare evaluate și nu pot garanta asupra stării sale economice și tehnice.

Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al societății prestatoare și evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Raportul de Evaluare este confidențial și destinat doar scopului menționat. Societatea prestatoare și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă Raportul de Evaluare este folosit în alt scop.

Raportul de Evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății imobiliare evaluate. Valoarea de piață estimată în Raportul de Evaluare nu are legătură cu valoare de asigurare a proprietății imobiliare evaluate.

Raportul de Evaluare nu este destinat utilizării în scopul stabilirii taxelor și impozitelor pe proprietate. Valoarea de piață estimată în Raportul de Evaluare nu are legătură cu valoarea de impozitare a proprietății imobiliare evaluate.

Societatea prestatoare, prin expertul său evaluator, nu este obligată să ofere, în continuare, consultanță, sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară evaluată.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată pe baza premisei că posesia asupra sa este legală.

Situația juridică a proprietății imobiliare evaluate a fost analizată doar pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Vulcan (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Suprafața utilă luată în considerație la aplicarea metodelor de evaluare este conformă Contractului de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 185/1/39.552/16.09.2021 (pus la dispoziția evaluatorului de către utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare). Referitor la această suprafață, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară.

Elementele de identificare ale proprietății imobiliare evaluate, caracteristicile cadastrale și specificațiile referitoare la drepturile de proprietate sunt conforme documentelor puse la dispoziția evaluatorului (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Evaluatorul nu poate acorda garanții asupra surprinderii și utilizării, în aplicarea metodelor de evaluare, a tuturor aspectelor particulare ale pieței imobiliare locale și regionale. Evaluatorul nu a realizat o cercetare științifică sistematică a pieței imobiliare locale. În limita competențelor și informațiilor disponibile, evaluatorul a procedat la aplicarea metodelor de evaluare selectate.

La aplicarea metodelor de evaluare, previziunile, proiecțiile și estimările au la bază condițiile trecute și curente ale pieței imobiliare locale, caracteristicile curente ale cererii și ofertei imobiliare, cotația valutară la momentul evaluării, tendințele actuale ale pieței imobiliare locale. Toate acestea sunt, în esență, fundamentate pe principiul prudenței.

La aplicarea metodelor de evaluare nu au fost luate în considerație lucrările de modernizare (ferestre din profil PVC + geam termoizolant; pardoseli din parchet laminat (cameră de zi, dormitor) și gresie (bucătărie, baie, hol, hol acces); faianță în baie (integral); uși interioare înlocuite (profil PVC); tapet în camera de zi, dormitor, hol, bucatărie; ușă acces metalică; zugrăveli cu vopsea lavabilă; instalație de alimentare cu gaze naturale (două focuri); obiecte sanitare; instalație de TV cablu și internet; balcon închis (profil PVC + geam termoizolant); centrală termică; instalație de încălzire centrală; izolație termică exterioară) realizate de către actualul chirias (Bălan Florin-Ciprian).

La aplicarea metodelor de evaluare au fost luate în considerație finisajele inițiale ale proprietății imobiliare evaluate (conforme Contractului de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 185/1/39.552/16.09.2021). Finisajele inițiale sunt finisaje de categorie inferioară și presupun: ferestre din profil lemn + geam obișnuit; ușă acces și uși interioare din profil lemn; pardoseli din parchet lemn și beton mozaic; vopsitorii la pereți (baie, bucatărie); tencuieli drișcuite (fără gletuire); zugrăveli cu humă.

La aplicarea metodelor de evaluare au fost luate în considerație utilitățile tehnico-edilitare inițiale ale proprietății imobiliare evaluate (conforme Contractului de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 185/1/39.552/16.09.2021). Acestea sunt reprezentate de instalația electrică, instalația de alimentare cu apă potabilă, instalația de canalizare.

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

Raportul de Evaluare este elaborat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR (ediția 2020).

În elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate nu include taxa pe valoarea adăugată.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate nu include și valoarea terenului.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate include și cotele părți din spațiile de folosință comună (cotele părți din spațiile în indiviziune).

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate este valabilă la data întocmirii Raportului de Evaluare și într-un interval de timp limitat (în care nu intervin schimbări semnificative ale elementelor evaluării).

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate se referă la întregul corp de proprietate, iar orice divizare sau distribuire a acestuia pe interese fracționate va conduce la invalidarea valorii estimate.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate este conformă situației pieței imobiliare locale la momentul evaluării. Evoluțiile ulterioare imprevizibile ale pieței imobiliare locale pot conduce la invalidarea valorii estimate. O asemenea situație nu îi este însă imputabilă evaluatorului (în acest sens, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

La momentul evaluării, piața locală a proprietăților imobiliare de natura locuințelor individuale tip apartament nu este o piață cu caracteristici competiționale specifice modelului (structurii de piață) competiției perfecte (oferta excedentară nu este echilibrată de o cerere solvabilă, astfel încât piața să fie caracterizată printr-o stare de echilibru, exprimată printr-un număr mare de tranzacții și prețuri de tranzacționare relevante).

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață perfect funcțională, caracterizată de trăsăturile modelului competițional al competiției perfecte).

23. CERTIFICARE

Subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, cele de mai jos.

-afirmațiile cuprinse în prezentul Raport de Evaluare sunt adevărate. Estimările realizate și concluziile prezentate au la bază informații considerate corecte, precum și concluziile propriei expertize a evaluatorului;

-analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt influențate doar de către ipotezele limitative și condițiile restrictive menționate în Raportul de Evaluare;

-în întregul său demers, evaluatorul a acționat în mod profesional, imparțial și nepărtinitor;

-evaluatorul nu are interese prezente sau viitoare referitoare la proprietatea imobiliară evaluată;

-evaluatorul nu are interese personale legate de clientul sau utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare;

-implicarea evaluatorului în prezenta acțiune de evaluare nu este condiționată de formularea unor solicitări referitoare la obținerea anumitor rezultate;

-în elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale, precum și prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020);

-evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent.

24. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca autor al Raportului de Evaluare, declar că acesta a fost elaborat în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) și în acord cu ipotezele restrictive și condițiile limitative precizate. Declar că nu există nici o relație particulară între mine și clientul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare și că nu am nici un interes prezent sau viitor legat de proprietatea imobiliară evaluată. Susțin că rezultatele evaluării nu sunt influențate de anumite solicitări ale clientului sau utilizatorului desemnat al Raportului de Evaluare, iar remunerarea evaluării nu este condiționată, în nici un fel, de acestea. În aceste condiții, subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, îmi asum responsabilitatea pentru informațiile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

25. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru evaluarea proprietății imobiliare au fost aplicate două metode: metoda comparației vânzărilor, metoda capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere).

Metoda comparației vânzărilor reușește să introducă în ecuația valorii prețurile de ofertă ale unor proprietăți imobiliare similare (din perspectiva criteriilor de comparabilitate). Chiar dacă piața locală a proprietăților imobiliare de natura spațiilor locative nu este perfect funcțională la momentul evaluării, în opinia evaluatorului, rezultatul produs de metoda comparației vânzărilor reușește să exprime valoarea proprietății imobiliare evaluate în situația de considerare a acesteia

ca activ "integrat în sistem" (sistemul fiind zona Văii Jiului, cu caracteristicile sale economice și sociale).

Metoda capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere) reușește să stabilească o legătură între efectele economice ale celor două alternative de utilizare a proprietății imobiliare evaluate (din perspectiva actualului proprietar): închirierea, respectiv vânzarea. Evaluatorul consideră rezultatul obținut prin aplicarea acestei metode un bun indicator de tipul "limită inferioară" a prețului în fundamentarea și susținerea unui eventual proces de negociere derulat în vederea încheierii unei tranzacții de vânzare-cumpărare.

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de apartamentul (cu două camere) situat în Municipiul Vulcan, strada Traian, numărul 6, blocul 6, scara IV, etajul 4, apartamentul 19, are o valoare de piață estimată de 6.500 RON (1.314 EUR).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparației vânzărilor.

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

**Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare
Ing. Mangu Sorin-Iuliu**



Mangu

ANEXE

Anexa 1: Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 185/1/39.552/16.09.2021
(Primăria Municipiului Vulcan)

Anexa 2: Plan de amplasare în zonă

Anexa 3: Extras oferte de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate

Anexa 4: Aplicarea metodei comparației vânzărilor

Anexa 5: Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Anexa 6: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru locuințele din fondul locativ
Nr. 185/1/39552/16.09.2021

Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Vulcan , în calitate de proprietar (locator), cu sediul în Municipiul Vulcan, B-dul Mihai Viteazu Nr. 31, reprezentată legal prin Primar ing. CRISTIAN ION MERISANU,

și

DI/Dna **BALAN FLORIN-CIPRIAN** cu domiciliul în municipiul **Vulcan, str. Traian, nr. 6, bl. 6, sc. 4, ap. 19** , legitimat cu C.I. seria **XD**, nr. **030856** eliberată de **SPCLEP Vulcan**, la data de **29.08.2021**, având **CNP 1810821203826**, nr. telefon **0770461705**, în calitate de chiriaș (locatar), pe de altă parte, care în baza repartiției nr.-, din data de - ,eliberată în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Vulcan nr. **109/2019**, au încheiat în baza legii locuinței nr. 114/1996 republicată, coroborată cu Noul Cod Civil art. 1777 -1835, OUG nr. 40/1999, H.G. nr. 310/2007, a OUG nr. 43/27.06.2014, a intervenit prezentul contract.

Capitolul I. Obiectul închirierii

Art. 1 - Primul, în calitate de proprietar (locator), închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș (locatar), ia cu chirie locuința din localitatea **Vulcan, str. Traian, nr. 6 , bl. 6, sc. 4, ap. 19, județul Hunedoara**, în **suprafață totală de 39,97 mp**, compusă din **2 camere** în suprafață de **25,97 mp** (suprafață locuibilă), **dependințe** în suprafață de **11,36 mp**, **alte dependințe** în suprafața de **2,63 mp**, conform Fișei suprafeței locative închiriate, **Anexa nr. 1**, parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Art. 2 - Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș (locatar) și de membrii familiei menționați în Fișa locativă - **Anexa nr. 2** - parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Art. 3 - Locuința descrisă se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între părți **Anexa nr. 3** - parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Capitolul II Durata contractului

Art. 4 - Termenul de închiriere este **2 ani**, cu începere de la data de **01.10.2021**, până la data de **30.09.2023**.

Art. 5 (1) La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit la solicitarea chiriașului (locatarului) , cu acordul ambelor părți, în caz contrar contractul încetând de drept, fără punere în întârziere și fără îndeplinirea altor formalități.

(2) Solicitarea de prelungire a contractului se depune de către chiriaș cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea contractului.

(3) Pentru reînnoirea contractului, chiriașul (locatarul) va depune o cerere însoțită de documentele solicitate de proprietar (locator)/administrator, care vor fi, fie cele care au fost depuse și pentru prima închiriere, fie și alte documente, în funcție de prevederile legale în vigoare la data depunerii solicitării de reînnoire. Se pot cere înscrisuri suplimentare dacă situația o impune.

(4) În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului de închiriere, chiriașul (locatarul) este obligat să predea apartamentul pe bază de proces verbal de predare – primire, liber

de orice sarcini și în starea normală de folosință care se constată de către proprietar (locator)/administrator.

Art. 6 - Prezentul contract nu se poate reînnoi prin efectul tacitei relocațiuni.

Capitolul III. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art. 7 - (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de **52,36 lei**, calculată în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Vulcan nr.

Având în vedere faptul că d-l Balan Florin-Ciprian beneficiază de certificat de handicap încadrat în gradul de handicap grav cu asistent personal, permanent, nerevizibil, suma de plată a chiriei este de 0 lei.

Art. 8 - (1) Chiria se datorează începând cu data de **01.10.2021** și se achită lunar proprietarului (locatorului), până în ultima zi a lunii în curs, în numerar la casieria din **Primăria municipiului Vulcan**, sau prin virament bancar în contul **RO91TREZ36821300250XXXXX** deschis la **Trezoreria Petroșani**, CUI **4375267**.

(2) Conform prevederilor art. 455 alin. 2) al Legii 227/2015 Codul Fiscal, pentru locuința închiriată se va stabili și taxa pe clădiri, care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, calculată similar impozitului pe clădiri.

(3) Conform prevederilor art. 463 alin. 2) al Legii 227/2015 Codul Fiscal, pentru locuința închiriată se va stabili și taxa pe teren, care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, calculată similar impozitului pe teren.

Art. 9 - Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate pentru fiecare zi calendaristică de întârziere începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art. 10 - (1) În caz de neplată a chiriei, și/sau a contravalorii utilităților și/sau serviciilor timp de două luni consecutiv, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul contract constituind titlu executoriu, atât pentru evacuarea chiriașului din locuință, cât și pentru neplata cheltuielilor de administrare, a cheltuielilor de întreținere și a chiriei.

(2) Chiriașul (locatarul) are obligația să achite chiria restantă, penalitățile de întârziere, cheltuielile de administrare și cheltuielile de întreținere restante, în termen de 30 zile de la evacuare.

Art. 11- În caz de neplată, se va proceda la executarea silită, iar chiriașul (locatarul) va fi obligat să achite atât chiria restantă, cât și dobânda și cheltuielile ocazionate de executare.

Capitolul IV. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

Art. 12 - Proprietarul (locatorul)/administratorul se obligă:

1. să predea chiriașului (locatarului) locuința în stare normală de folosință;
2. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii și elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare); precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);
4. să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădiri (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice).

Art. 13 - Chiriașul (locatarul) se obligă:

1. să preia locuința de la proprietar și să își stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 45 zile de la încheierea prezentului contract;
2. să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități;
3. să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor capitolului II din prezentul contract de închiriere,

4. să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu, gaze, apă, curent electric, etc.,

5. să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și spațiilor comune, energie electrică spații comune, cheltuielile determinate de menținerea curățeniei spațiilor comune, deratizare și dezinsecție, etc., inclusiv facturile sosite după terminarea perioadei de închiriere, în condițiile stabilite de art. 10;

6. să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar, spălarea trotuarului și efectuarea oricăror altor obligații stabilite prin lege sau prin hotărâri ale autorităților administrației publice;

7. să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

8. să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

9. să suporte pagubele produse locuinței precum și terților din orice cauze imputabile chiriașilor sau celor care au acces în locuința acestora;

10. să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

11. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului (locatorului) /administratorului, orice modificare intervenită cu privire la un membru al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, conform capitolului II;

12. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului (locatorului)/administratorului, necesitatea înlocuirii titularului contractului de închiriere cu un alt membru al familiei dintre cei cuprinși în Fișa locativă - **Anexa nr. 2**;

13. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului (locatorului)/administratorului orice modificare intervenită în componența familiei, față de cum este prevăzută în Fișa locativă - **Anexa nr. 2**;

14. să predea proprietarului (locatorului)/administratorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței, în stare de funcționare;

15. să respecte regulile de conviețuire în comun; în situația unui conflict între chiriași, generat de relațiile existente între aceștia, chiriașii se vor adresa pentru soluționare, Primăriei Municipiului Vulcan și/sau instituțiilor competente;

16. să nu subînchirieze sub nici o modalitate locuința, în tot sau în parte;

17. să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute în Fișa locativă;

18. să nu aducă modificări structurii locuinței sau spațiilor comune, să nu modifice destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale, fără acordul proprietarului (locatorului)/administratorului, să nu folosească instalații improvizate pentru curent electric și încălzirea locuinței;

19. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități periculoase sau care contravin legislației în vigoare (consum de substanțe interzise sau de mare risc, depozitarea sau folosirea de materiale explozive);

20. să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibili, etc.);

21. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;

22. să nu găzduiască în locuința închiriată alte persoane decât cele prevăzute în fișa locativă, peste termenul de 15 zile, fără acordul proprietarului (locatorului)/administratorului;

23. să nu primească în spațiu alte persoane;

24. să permită accesul proprietarului (locatorului) /administratorului și/sau reprezentanților proprietarilor pentru verificarea stării imobilului închiriat și a citirii contoarelor.

25. să nu instaleze antene parabolice pe exteriorul clădirii;

26. să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea asigurării locuinței.

Art. 14 - (1) În caz de neplată a chiriei și a cheltuielilor de administrare și întreținere timp de două luni consecutiv, precum și în cazul nerespectării vreuneia dintre obligațiile prevăzute la art. 13- Obligațiile Chiriașului - pct. 1-26, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul contract constituind titlu executoriu, atât pentru evacuarea chiriașului din locuință, cât și pentru neplata cheltuielilor de administrare și a cheltuielilor de întreținere.

(2)- Chiriașul (locatarul) are obligația să achite chiria restantă, penalitățile de întârziere, cheltuielile de administrare și întreținere restante, în termen de 30 zile de la evacuare.

(3) În situația în care solicită încetarea contractului de închiriere înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat/prelungit, acesta va anexa cererii și adeverințe eliberate de furnizorii de utilități publice (apă, gaz, curent, gunoi, chirie) din care să rezulte că sunt achitate la zi toate facturile și nu există datorii cât și o declarație scrisă că va achita toate facturile la utilități până în momentul încetării contractului de închiriere.

Capitolul IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Art. 15 - Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

1) obligă chiriașul (locatarul) să recupereze sau să plătească în avans proprietarului (locatorului)/administratorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului (locatorului)/administratorului;

2) exonerează proprietarul (locatorului) de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

Art. 16- Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

1) din inițiativa chiriașului (locatarului), cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 30 de zile;

2) de plin drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără a apela la instanțele judecătorești, atunci când chiriașul (locatarul) nu a respectat prevederile Capitolului II, art.10, art. 13 și art. 14;

Art. 17 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face: Din inițiativa proprietarului (locatorului)/administratorului, cu notificare prealabilă scrisă într-un termen de 30 de zile, în următoarele situații:

1) pentru chiriașii (locatarii) care au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau au înstrăinat părți ale acestora, fără ca acestea să fie remediate pe cheltuiala lor în termen de 15 de zile calendaristice de la constatare;

2) pentru chiriașii (locatarii) care au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței sau pune în pericol viața, sănătatea, integritatea colocationilor sau funcționalitatea și integritatea clădirii;

3) pentru chiriașii (locatarii) care nu au respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;

4) pentru chiriașul (locatarul) care părăsește locuința închiriată pentru o perioadă mai mare de 30 de zile, fără a anunța în prealabil proprietarul (locatorul)/administratorul și fără a se cunoaște motivul părăsirii locuinței închiriate.

Capitolul V. Exonerarea de răspundere

Art. 18 - Forța majoră, astfel cum este definită de lege, constatată de instituțiile abilitate, exonerează părțile de răspundere conform prevederilor legale în vigoare.

Capitolul VI. Alte clauze

Art.19 – Proprietarul (locatorul)/administratorul are dreptul de a verifica periodic starea spațiului locativ închiriat.

Art.20- În cazul în care chiriașul (locatarul) refuză să elibereze locuința după rezilierea contractului, proprietarul (locatorul)/administratorul poate percepe, pe fiecare zi de întârziere, pentru lipsa folosinței spațiului, o sumă echivalentă cu cuantumul chiriei plus penalități calculate conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 21- Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Art. 22- Orice corespondență între părți se va face astfel:

- pentru proprietar (locator) la sediul Primăriei din Municipiul Vulcan, B-dul Mihai Viteazu nr. 31;

- pentru chiriaș (locatar) : la adresa de domiciliu.

Art.23 – Locatorul își exprimă acordul pentru încheierea contractului de furnizare a energiei electrice, a gazelor naturale, alimentare cu apă, canalizare și alte servicii/utilități.

PROPRIETAR (LOCATOR),
U.A.T. Municipiul Vulcan
PRIMAR
CRISTIAN ION MERISANU



CHIRIAȘ (LOCATAR),
BALAN FLORIN-CIPRIAN

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Balan Florin-Ciprian".

ÎNTOCMIT,
GYONGYI ELLÖP

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gyongyi Ellöp".

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE
a apartamentului d-lui Balan Florin- Ciprian
A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	S. locuibilă	S. dependințe	Suprafața mp	În folosință	
					Exclusivă	Comună
1	cameră	X				
2	cameră	X		25,97		
3	bucătărie		X	11,37		
4	baie		X			
5	hol		X			
6	Alte dependințe		X	2,63		
7	Grădina /Curte					

Fișa de calcul a chiriei

Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafață (mp)	Tarif (lei /mp)	Suma (lei)
a) Suprafață locuibilă	25,97	1,68	43,63
b) Suprafață dependințe (antreu,tindă , veranda, culoarului , bucătăriei , chicinetei, oficiului, debaralei , cămării, camerei de baie , WC)	11,37	0,68	7,73
c)Alte dependințe	2,63	0,38	1,00
d) Grădina / Curte			
Total (a+b+c+d)		—	52,36/0 LEI

În conformitate cu art.20,punct.2, lit. b, din Legea 448/2006, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap - persoanele cu handicap grav beneficiază cu următoarele drepturi: scutirea de la plata chiriei pentru suprafețele locative cu destinație de locuințe deținute de stat sau unități administrativ – teritoriale ale acestuia și care sunt în folosință acestor persoane.

PROPRIETAR (LOCATOR),
U.A.T. Municipiul Vulcan
PRIMĂR
CRISTIAN ION MERISANU

CHIRIAȘ (LOCATAR),
BALAN FLORIN-CIPRIAN



**B. TITULARUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI MEMBRI DE FAMILIE CARE
LOCUIESC ÎMPREUNĂ CU ACESTA**

Nr. crt.	Numele și Prenumele	CNP	Calitatea (Titular sau membru al familiei)
1	BALAN FLORIN - CIPRIAN	1810821203826	titular
2	BALAN SORINA - NICOLETA	2850711203821	soția
3	BALAN DENISA - NICOLETA	6060313203827	fiica

PROPRIETAR (LOCATOR)
U.A.T. Municipiul Vulcan
PRIMAR,
CRISTIAN ION MERISANU



CHIRIAȘ (LOCATAR),
BALAN FLORIN-CIPRIAN

A handwritten signature of the tenant, Balan Florin-Ciprian.

Anexa Nr. 3
parte integrantă a contractului de închiriere
NR. 185/ 1/39552/16.09.2021

Proces verbal de predare - primire
a apartamentului d-lui Balan Florin-Ciprian

1. În baza contractului de închiriere se încheie prezentul proces verbal de predare – primire între Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Vulcan, în calitate de proprietar (locator), prin reprezentantul său care predă, dl/d-nei BALAN FLORIN-CIPRIAN , în calitate de chiriaș(locatar), care primește, în folosință locuința.

2. **Inventarul și starea în care se predau și se primesc** , în folosință , lucrările de Arhitectură (finisaje) și Instalații, din apartament/garsonieră,sunt în stare bună.

PROPRIETAR (LOCATOR),
U.A.T. Municipiul Vulcan
PRIMAR,
CRISTIAN ION MERISANU



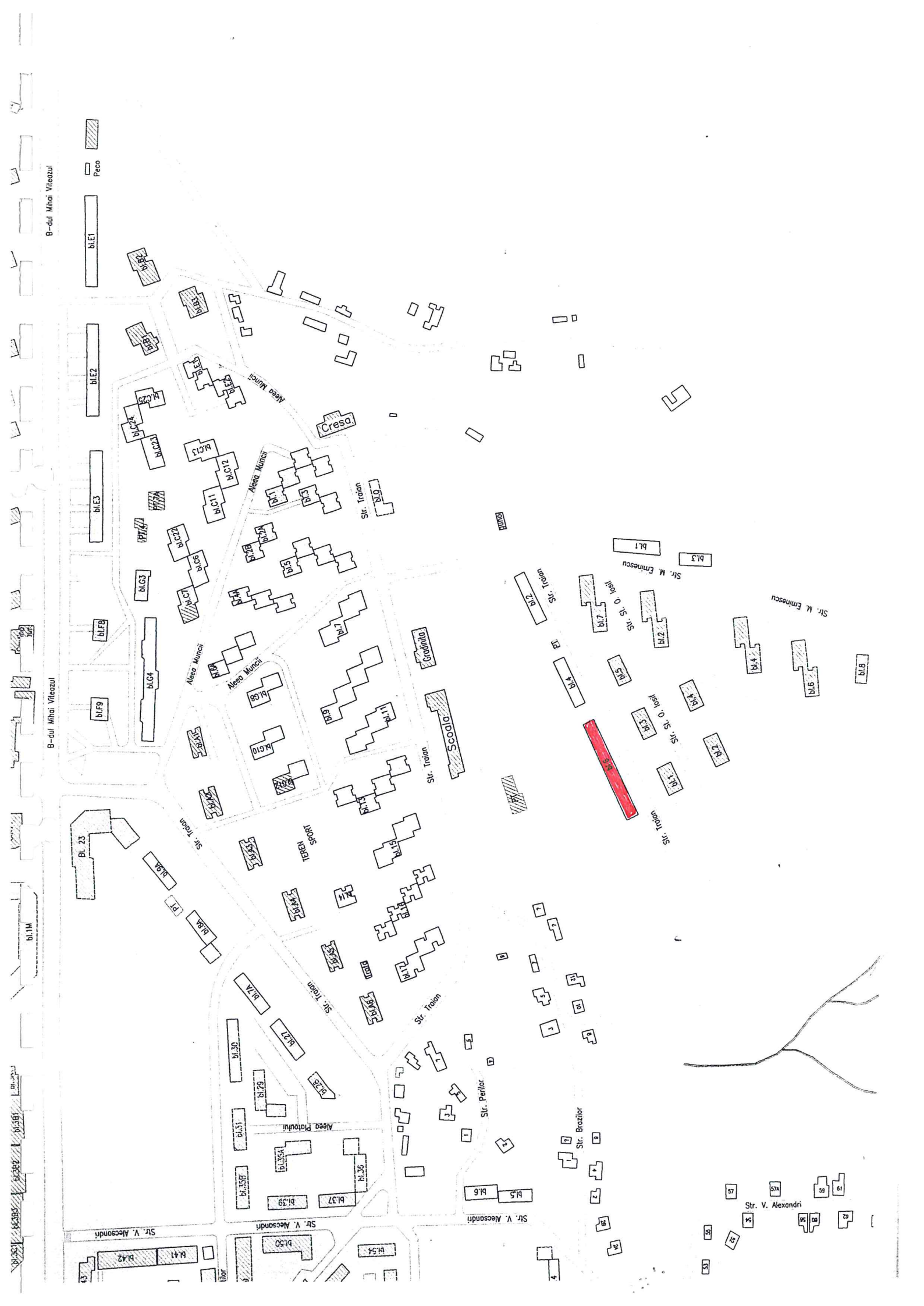
CHIRIAȘ (LOCATAR),
BALAN FLORIN-CIPRIAN

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Balan Florin-Ciprian.

B-dul Mihai Viteazul

B-dul Mihai Viteazul

Peco



Anexa 3

Extras oferte de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate

Apartamente două camere zona A

Aleea Crizantemelor, Aleea Muncii, Aleea Pajiștei, Aleea Platoului, Aleea Trandafirilor, Dafinel Duinea, Dorobanților, Ecaterina Teodoriu, Fântânelor, Mihai Viteazu, Nicolae Bălcescu, Nicolae Titulescu, Parângului, Parc Octogon, Pinului, Preparației, Romană, Romanilor, Românească, Teodora Lucaci, Traian (până la numărul 31), Vasile Alecsandri.

60.000 - 120.000 RON

Apartamente două camere zona B

Aleea Lăcrămioarelor, Aleea Salcânilor.

30.000 - 80.000 RON

Apartamente două camere zona C

Mihai Eminescu, Ștefan Octavian Iosif, Traian (numerele 2, 4, 6).

10.000 - 30.000 RON

Anexa 4

Aplicarea metodei comparației vânzărilor

Tabelul 4.1
Estimarea valorii proprietății imobiliare

Specificații	Proprietatea evaluată	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (RON)		35.000	29.690	37.115
Corecție preț de vânzare		30%	30%	30%
Preț de vânzare corectat - RON		24.500	20.780	25.980
Dreptul de proprietate transmise	Deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24.500	20.780	29.980
Condiții de finanțare	Numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24.500	20.780	29.980
Condiții de vânzare	Independent	independent	independent	independent
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24.500	20.780	29.980
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Conform descrierii	nu (-10%)	nu (-10%)	nu (-10%)
Corecție		-2.450	-2.078	-2.998
Preț corectat		22.050	18.702	26.982
Condiții de piață	06.10.2021	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		22.050	18.702	26.982
Suprafață utilă	37,33 mp	35,00 mp	50,00 mp	40,00 mp
Corecție		+1.468	-4.739	-1.801
Preț corectat		23.518	13.963	25.181
Amplasament zonal	Conform descrierii	superior (-50%)	similar	similar
Corecție		-11.759	0	0
Preț corectat		11.759	13.963	25.181
Caracteristici grup de locuințe	Conform descrierii	inferioare (+5%)	similare	inferioare (+10%)
Corecție		+588	0	+2.518
Preț corectat		12.347	13.963	27.699
Amplasament în cadrul grupului de locuințe	Conform descrierii	inferior (+20%)	similar	inferior (+5%)
Corecție		+2.469	0	+1.385
Preț corectat		14.816	13.963	29.084
Finisaje	Conform descrierii	superioare (-35%)	superioare (-35%)	superioare (-50%)
Corecție		-5.186	-4.887	-14.542
Preț corectat		9.630	9.076	14.542
Utilități	Conform descrierii	superioare (-10%)	superioare (-10%)	superioare (-25%)
Corecție		-963	-908	-3.636
Preț corectat		8.667	8.168	10.906
Componente non-imobiliare	Conform descrierii	da (-25%)	da (-20%)	da (-40%)
Corecție		-2.166	-1.634	-4.362
Preț corectat		6.501	6.534	6.544
Corecție totală brută		-28.499	-23.156	-30.571
Procent din prețul de vânzare (%)		-81,43%	-77,99%	-82,37%
Număr de corecții		8	5	7
Valoare estimată, RON		-	6.500	-

Tabelul 4.2
Proprietăți imobiliare comparabile

Criteriul de comparație	Comparabilă A (www.olx.ro; număr anunț: 207804801)	Comparabilă B (www.olx.ro; număr anunț: 226982331)	Comparabilă C (www.olx.ro; număr anunț: 223029470)
-------------------------	--	--	--

Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu
Condiții de piață	Ofertă curentă	Ofertă curentă	Ofertă curentă
Suprafață utilă	35,00 mp	50,00 mp	40,00 mp
Amplasament zonal	Zona A (strada Traian)	Zona C (strada Mihai Eminescu)	Zona C (strada Ștefan Octavian Iosif)
Caracteristici grup de locuințe	P+10E	P+4E	P+10E
Amplasament în cadrul grupului de locuințe	8/10	4/4	5/10
Finisaje	Superioare (ferestre profil PVC + geam termoizolant; ușă acces metalică; parchet laminat; gresie; faianță; zugrăveli cu vopsea lavabilă)	Superioare (ferestre profil PVC + geam termoizolant; parchet laminat; ușă acces lemn; gresie; faianță; zugrăveli cu vopsea lavabilă; pereți exteriori izolați termic)	Superioare (ferestre profil PVC + geam termoizolant; uși interioare înlocuite; ușă acces metalică; parchet laminat; gresie; faianță; zugrăveli cu vopsea lavabilă)
Utilități	Instalații electrice, sanitare, gaze naturale (două focuri)	Instalații electrice, sanitare, gaze naturale (două focuri)	Instalații electrice, sanitare, gaze naturale
Componente non-imobiliare	Există (mobilat)	Există (parțial mobilat)	Există (mobilat și utilat)

Tabelul 4.3
Corectarea prețurilor de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile

Specificații	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (RON)	35.000	29.690	37.115
Corecție preț de vânzare	30%	30%	30%
Preț de vânzare corectat - RON	24.500	20.780	25.980

Observație: corecțiile prețurilor de vânzare sunt conforme cu tendințele observate pe piața imobiliară locală, marjele de negociere și durata de expunere la vânzare a proprietăților imobiliare comparabile

Tabelul 4.4
Explicarea corecțiilor

Criteriul de comparație	Explicații
Drepturi de proprietate transmise	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile drepturile de proprietate transmise fiind depline.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că în cazul unei tranzacții plata s-ar face integral în numerar.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că nu există condiții speciale de vânzare.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 10%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între starea curentă și posibilitățile de locuire ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Condiții de piață	Nu s-au aplicat corecții, ofertele de proprietăți imobiliare comparabile fiind corespunzătoare condițiilor curente ale pieței.
Suprafață utilă	Corecțiile aplicate sunt conforme raportului dintre suprafața utilă a proprietății imobiliare evaluate și suprafața utilă a fiecăreia dintre proprietățile imobiliare comparabile.
Amplasament zonal	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 50%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a amplasării proprietăților

	imobiliare comparabile și a proprietății imobiliare evaluate în zone diferite ale Municipiului Vulcan.
Caracteristici grup de locuințe	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 10%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între caracteristicile constructive ale grupurilor de locuințe în care sunt amplasate proprietatea imobiliară evaluată, respectiv proprietățile imobiliare comparabile.
Amplasament în cadrul grupului de locuințe	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 20%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între amplasarea proprietăților imobiliare comparabile și a proprietății imobiliare evaluate în cadrul blocurilor de locuințe.
Finisaje	Corecțiile aplicate (+/- 35 - 50%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între categoriile de finisaje ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Utilități	Corecțiile aplicate (+/- 10 - 25%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între utilitățile tehnico-edilitare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Componente non-imobiliare	Corecțiile aplicate (+/- 20 - 40%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între componentele non-imobiliare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.

< Înapoi

[Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/\)](#) / [2 camere \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/\)](#) / [2 camere - Hunedoara \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/hunedoara-judet/\)](#) / [2 camere - Vulcan \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/vulcan_96889/\)](#)



Vanzator

**Mariana**

Pe OLX din februarie 2020
Activ ieri la 09:12

Mai multe anunțuri ale acestui
vânzător

[\[/oferte/user/keFMr/\]](#)[Trimite mesaj](#)

Localizare



Vulcan,
Hunedoara



Postat 03 octombrie 2021

Vânzare apartament cu doua camere
35 000 lei Prețul e negociabil

<https://www.olx.ro/observed>

Contul
meu

<https://www.olx.ro/myaccount>

Ac
a

 VREI UN CREDIT IPOTECAR? PROMOVEAZĂ [\[HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=207804801\]](https://www.olx.ro/bundles/promote/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=207804801) REACTUALIZEAZĂ [\[HTTPS://WWW.OBS=ADPAGE_PUSH\]](https://www.olx.ro/bundles/promote/?BS=ADPAGE_PUSH)

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 35 m²

An constructie: inainte de 1977

Etaj: 8

Descriere

Uşa metalică ,faianţă, gresie, gaz tras cu doua focuri fara centrala, terasa necesita reparatii, fara datorii, se vinde mobilat,pret negociabil 35 000 lei Relații la nr de telefon :07*****80 sau 07*****82

ID: 207804801

Vizualizări: 12670

 [Raportează](#)

KIWI k FINANCE™
Expert de ajutor în credite

AM NI

VOI RI

73

Ra

**Mariana**

Pe OLX din februarie 2020

Activ ieri la 09:12

Scrie mesajul tău...



Adauga atasament

Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

[Mesaje\[/myaccount/answers/\]](#)[\[https://www.olx.ro/observed\]](https://www.olx.ro/observed)[Contul meu](#)[\[https://www.olx.ro/myaccount\]](https://www.olx.ro/myaccount)Ac
a[Anunturi similare](#)<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-apartament-cu-doua-camere-IDe3Wvl.html#a90ad561c9>

2/3

< Înapoi

[Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/\)](#) / [2 camere \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/\)](#) / [2 camere - Hunedoara \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/hunedoara-judet/\)](#) / [2 camere - Vulcan \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/vulcan_96889/\)](#)



Vanzator

**Dan**

Pe OLX din aprilie 2015
Activ azi la 11:59

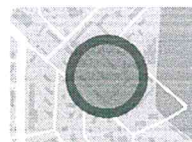
073 086 3777

Trimite mesaj

Localizare



Vulcan,
Hunedoara



Postat 03 octombrie 2021

Apartament 2 cam Dallas

6 000€ Mesaje(/myaccount/answers/)

(2)



(https://www.olx.ro/observed)

**Contul
meu**

(https://www.olx.ro/myaccount)

Ac
a

 VREI UN CREDIT IPOTECAR? PROMOVEAZĂ [\[HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=226982331\]](https://www.olx.ro/bundles/promote/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=226982331) REACTUALIZEAZĂ [\[HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/REACTUALIZEAZA/?BS=ADPAGE_PUSH\]](https://www.olx.ro/bundles/reactualizeaza/?BS=ADPAGE_PUSH)

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 50 m²

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: 4

Descriere

Strada M. Eminescu, bl 1, etaj 4 din 4;
Izolot recent, trebuie zugravit, geamuri termopan, gaz 2 focuri;
Bucatarie: gresie, faianta, mobilata;
Baie: gresie, faianta, boiler electric;
Sufragerie + dormitor: parchet laminat;
Holuri: gresie, iar cel de la intrare are si lambriuri;
Coloana de apa separata;
Peretii exteriori sunt izolati la interior;
Terasa inchisa;
Apartamentul ramane partial mobilat;

Pentru mai multe informatii va rog sa ma contactati pe Whatsapp.

ID: 226982331

Vizualizări: 261

 [Raportează](#)

KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor în credite

AM NI

VOI RI

12
Ra

**Dan**

Pe OLX din aprilie 2015
Activ azi la 11:59

**073 086 3777**

Scrie mesajul tău...



Adauga atasament

Pot încărcă fișiere în formate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

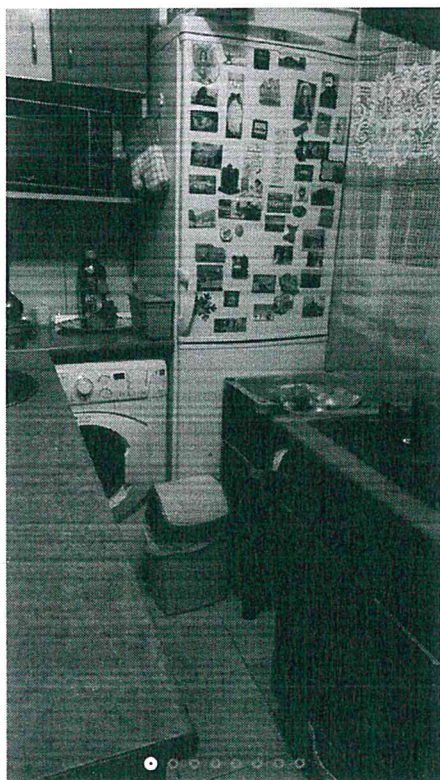
[Mesajele /myaccount/answers/](https://www.olx.ro/myaccount/answers/)<https://www.olx.ro/observed/>

Trimite

Contul
meu <https://www.olx.ro/myaccount/>Ac
a

< Înapoi

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare](#) / [2 camere](#) / [Hunedoara](#) / [Vulcan](#) / [95889](#)



Vanzator

**Edith**

Pe OLX din aprilie 2021
Activ azi la 20:49

Mai multe anunțuri ale acestui
vânzător

[\[/oferte/user/siywA/\]](#)

072 982 8984

Trimite mesaj

Localizare



Vulcan,
Hunedoara



Postat 11 septembrie 2021

Vând apartament mobilat și utilat
7 500€ [Mesaje](#)

<https://www.olx.ro/observed>

Contul
meu

<https://www.olx.ro/myaccount>

Ac
a



Anexa 5

Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Tabelul 5.1
Determinarea ratei de capitalizare

Specificații	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Chirie lunară brută (RON)	400	350	400
Venit brut anual potențial (RON)	4.800	4.200	4.800
Grad de neocupare (25%)	1.200	1.050	1.200
Venit brut anual efectiv (RON)	3.600	3.150	3.600
Cheltuieli anuale generate de întreținerea proprietății			
Impozit pe proprietate (RON)	200	200	200
Asigurare obligatorie (RON)	150	150	150
Management și administrare (RON)	0	0	0
Utilități pentru spațiile comune (RON)	0	0	0
Curățenie spații comune (RON)	120	120	120
Întreținere și reparații (RON)	200	200	200
Altele (RON)	0	0	0
Total (RON)	670	670	670
Venit brut anual impozabil (RON)	2.930	2.480	2.930
Cheltuieli anuale generate de plata impozitului pe venit (cotă impozit pe venit 10%) (RON)	293	248	293
Venit net anual (RON)	2.637	2.232	2.637
Valoarea estimată a proprietății (RON)	35.000	29.690	37.115
Rata de capitalizare (%)	7,53	7,52	7,10
Rata de capitalizare medie (%)	7,38		
Rata de capitalizare adoptată (%)	7,40		

Tabelul 5.2
Estimarea valorii proprietății imobiliare

Specificații	Valori
Chirie lunară brută	125 RON
Venit brut anual potențial	1.500 RON
Grad de neocupare	20%
Venit brut anual efectiv	1.200 RON
Cheltuieli anuale generate de întreținerea proprietății	
Impozit pe proprietate	200 RON
Asigurare obligatorie	150 RON
Management și administrare	0
Utilități pentru spațiile comune	0
Curățenie spații comune	120 RON
Întreținere și reparații	200 RON
Altele	0
Total	670 RON
Venit brut anual impozabil	530 RON
Cheltuieli anuale generate de plata impozitului pe venit (cotă impozit pe venit 10%)	53 RON
Venit net anual	477 RON
Rata de capitalizare	7,40%
Valoare din evaluare	6.445 RON
Valoare estimată	6.400 RON