

HOTĂRÂRE NR. 148 /2021

privind aprobarea vânzării imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Mihai Eminescu, nr. 4, bl. 4, sc. 2, ap. 38, et. 6, jud. Hunedoara domnului Tolontan Marius Constantin

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

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 145/1/30/22.10.2021 și Referatul de aprobare nr. 145/1/31/31/22.10.2021 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. Gheorghe Barițiu, nr. 19, ap. 2, jud. Hunedoara domnului Tamaș Liviu;

Având în vedere Raportul nr. 140/1/32/22.10.2021 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. 148/1/33/29.10.2021 și a Comisiei de specialitate „Juridică și de disciplină”, înregistrat sub nr. 168/1/33/29.10.2021 a Consiliului local Vulcan;

Având în vedere cererea domnului Tamaș Liviu, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 30054/12.07.2021 prin care solicită cumpărarea locuinței;

Având în vedere cererea domnului Tolontan Marius Constantin, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 36826/10.08.2021 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) Se aprobă vânzarea imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Mihai Eminescu, nr. 4, bl. 4, sc. 2, ap. 38, et. 6, jud. Hunedoara, înscris în CF 1127 Coroești, nr. top. (1075/a, 1076/a)/9, în suprafață utilă de 37,10 mp și în suprafață desfășurată de 44,52 mp, către actualul titular al contractului de închiriere domnul Tolontan Marius Constantin la pretul de 10.352 lei stabilit prin raportul de evaluare întocmit P.F.A Herbei Roxana Claudia.

(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 Herbei Roxana Claudia, privind evaluarea imobilului – apartament, situat în str. Mihai Eminescu, nr. 4, bl. 4, sc. 2, ap. 38, et. 6, 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 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. 148/2021

Raport de evaluare

privind evaluarea imobilului – apartament, situat în str. Mihai Eminescu, nr. 4, bl. 4, sc. 2, ap. 38,
et. 6, jud. Hunedoara

Prezenta anexă conține 19 file

Municipiul Vulcan, 29.10.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER VRABIE FLORIN PETRIȘOR



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN CHIRIAS: TOLONTAN MARIUS CONSTANTIN
	Adresa	▪ Localitate: VULCAN ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
	3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: CONSTRUCTII: APARTAMENT situat intr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime P+10 Su = 37,10 mp; Sd = 44,52mp
	Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
	Adresa proprietății	▪ Localitate: VULCAN, Județul HUNEDOARA ▪ Str. M. Eminescu, bl. 4, sc. 2, ap. 38, et. 6

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	10.352 RON (2.095 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR
HERBEI ROXANA CLAUDIA
Autorizația nr. 16906
Expert evaluator proprietăți imobiliare
Membru al ANEVAR



5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru vânzare
	DATA DE REFERINȚA A EVALUARII	06.09.2021
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINȚA	1 EURO = 4,9416 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este înscris în CF.
7.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Ocupat de chirias
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferică (Cartier DALLAS)
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: Str. M. Eminescu - Feroviar: da. - Calitatea rețelilor de transport: asfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Municipiu. În zona se afla - Rețea de transport în comun în apropiere. - Unități comerciale în apropiere: magazine. - Unități de învățământ (Școli generale, Grădinițe). - Unități medicale: cabinete medicale individuale. - Unități administrative: primărie.
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: existentă - Rețea urbană de apă: existentă - Rețea urbană de telefonie: existentă - Rețea urbană de gaz: existentă
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona periferică a municipiului, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare medie. Ambient civilizat.
10	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	
	BILANTUL DE SUPRAFAȚĂ	Proprietate compusă din: CONSTRUCȚII: APARTAMENT situat într-un bloc de locuințe cu regim de înălțime P+10 Su = 37,10 mp; Sd = 44,52mp
	DESCRIERE CONSTRUCȚIE	- Data pif: 1960. Fundație din beton. Zidărie din beton și BCA. - Acoperiș tip terasă. Tamplărie exterioară – lemn. Tamplărie interioară – lemn. Usa intrare lemn. Zugrăveli – exterioare – driscuită, interioare: var. Pardoseli interioare: mozaic și parchet lamelar. Chiriasul a făcut unele îmbunătățiri (tamplărie PVC, gresie, faianță, parchet laminat) dar nu pot fi luate în considerare deoarece nu au fost făcute de către proprietar. - Utilități: apă, canalizare, energie electrică. Încălzirea: nu există.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIILE		- Utilități suficiente. Încălzirea centrală NU EXISTĂ. - Starea construcțiilor este bună.

11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața proprietăților imobiliare tip construcții – apartamente.
	NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare. ▪ Din punct de vedere economic: zona în stagnare.
	OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE ▪ Ofertele sunt mai multe decât cererile pentru construcții. ▪ Piața imobiliară este pasivă.
	CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2020	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații ▪ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna 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:

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

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- 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. aceasta abordare:

- **este** permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

13. A) ABORDAREA PRIN COSTUL DE INLOCUIRE NET

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	APARTAMENT						Denumire incaperi	Su	
Amplasament	Vulcan, str. M. Eminescu, bl. 4, sc. 2, ap. 38, et. 6, jud. Hunedoara						camere	23.93	
Data PIF	1960						dependinte	11.66	
							alte dependinte	1.51	
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Constructie								
Regim de inaltime	P+10								
Arie utila (Au) mp	37.10								
Aria desfasurata (Ad) mp	44.52								
Aria construita (Ac) mp	44.52								
Inaltime medie (m)	2.5								
							Su	37.10	
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124				Val. de inlocuire	708	lei/mp Ad		
	Constructii				lei/mp Ad	615	87%		
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad	23	3%		
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad	70	10%		
	Incalzire centrala				lei/mp Ad	0	0%		
	Total				lei/mp Ad	708	100%		
	Corectii								
	- soba				lei/mp Ad	0			
	- finisaje superioare				lei/mp Ad	0			
	- incalzire cu centrala termica				lei/mp Ad	0			
	- uscatorie				lei/mp Ad	0			
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad	708			
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la 2021					29,806			
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro					1			
	CIB (lei)				76,099	CIB/mp(lei)		1,709	
	CIB (euro)				15,400	CIB/mp(euro)		346	
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	40	50	25	50	17	40	18	40	46.5
	Depreciere fizica				47	35,386			
	Depreciere functionala				40	16,285			
	Depreciere externa				60	14,657			
	Total deprecieri					66,368			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN= CIB - deprecieri				CIN	CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				9,731	219			
	CIN (euro)				1,969	44			
Valoarea constructiei (lei)					9,700				
Valoarea constructiei (euro)					1,963				
Curs euro	4.9416								



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COSTUL DE INLOCUIRE NET	
APARTAMENT	9.700 RON (1.963 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

13. B) ABORDAREA PRIN PIATA

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (RON)	?	29,650	18,852	30,885
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzacție		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Preț ajustat (EURO)		26,685	16,967	27,797
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (RON)		26,685	16,967	27,797
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La licitație	La piață
Ajustare pentru finanțare		0	10000	0
Preț ajustat (RON)		26,685	26,967	27,797
Condiții de piață		Sep-21	Sep-21	Sep-21
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Preț ajustat (RON)		26,685	26,967	27,797
Localizare	str. M. Eminescu	similar	mai favorabila	mai favorabil
Ajustare (%)		0%	-40%	-10%
Preț ajustat (RON)		26,685	16,180	25,017
Vechime (ani)	59	59	40	50
Ajustare pentru vechime (%)		0%	-10%	-5%
Ajustare pentru vechime (RON)		0	-1,618	-1,251
Preț ajustat (RON)		26,685	14,562	23,766
Suprafata utila (mp)	37	50	43	45
diferenta suprafata		-12.90	-6.12	-7.90
Ajustare pentru dimensiunile construcției (RON)		-7,863	-3,730	-4,815
Preț ajustat (RON)		18,822	10,832	18,951
Finisaje	medii	superioare	medii	superioare
Ajustare (RON)		-45%	0%	-45%
Preț ajustat (RON)		10,352	10,832	10,423
Ajustare totală netă (RON)		-16,333	-6,135	-17,374
Ajustare totală netă (%)		-55%	-33%	-56%
Ajustare totală brută (RON)		16,333	26,135	17,374
Ajustare totală brută (%)		55%	139%	56%
VALOARE PROPUȘĂ - RON	10,352			
VALOARE PROPUȘĂ - EURO	2,095 €			
Curs euro	4.9416			

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	10.352 RON (2.095 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	



14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadecvare.

Abordarea prin costul de înlocuire net

Metoda are în vedere stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (funcție de gradul de depreciere) corespunzător lunii SEPTEMBRIE 2021 cu parcurgerea următoarelor etape:

- a) Determinarea valorii de reconstrucție pentru clădire.
- b) Estimarea depreciierilor cumulate.
- c) Determinarea valorii reactualizării rămase prin aplicarea depreciierilor la valoarea de reconstrucție.

Evaluarea s-a realizat pe baza Cataloagelor de reevaluare- editia 1964

S-au parcurs etapele:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție la nivelul prețurilor la nivel : 01.01.1965.
2. Actualizarea valorii de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul coeficienților de indexare elaborati de MLPTL.
3. Determinarea gradului de uzura orientativi pe baza Normativului P135/1999 și punerea acestora în concordanță cu realitatea din teren și stabilirea valorii rămase.

Valoarea de reconstrucție; - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie sau o replică a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze, **fizice, functionale** sau **externe**. Estimarea deprecierei în prezentul raport de evaluare s-a efectuat prin metoda bazată pe durata de viață economică.

Principalele tipuri de depreciere pentru această metodă sunt:

- **Uzura fizică:** care are două componente - uzura fizică reală și uzura fizică recuperabilă.

- **Neadecvarea functională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalațiilor și echipamentelor atasate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare (modificarea cererii, condiții de urbanism, etc).

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări

specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: oferte;
 - pentru COMPARABILA 2: oferte;
 - pentru COMPARABILA 3: oferte.
 - SURSE: Site-urile agențiilor imobiliare.

15. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	10.352 RON (2.095 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

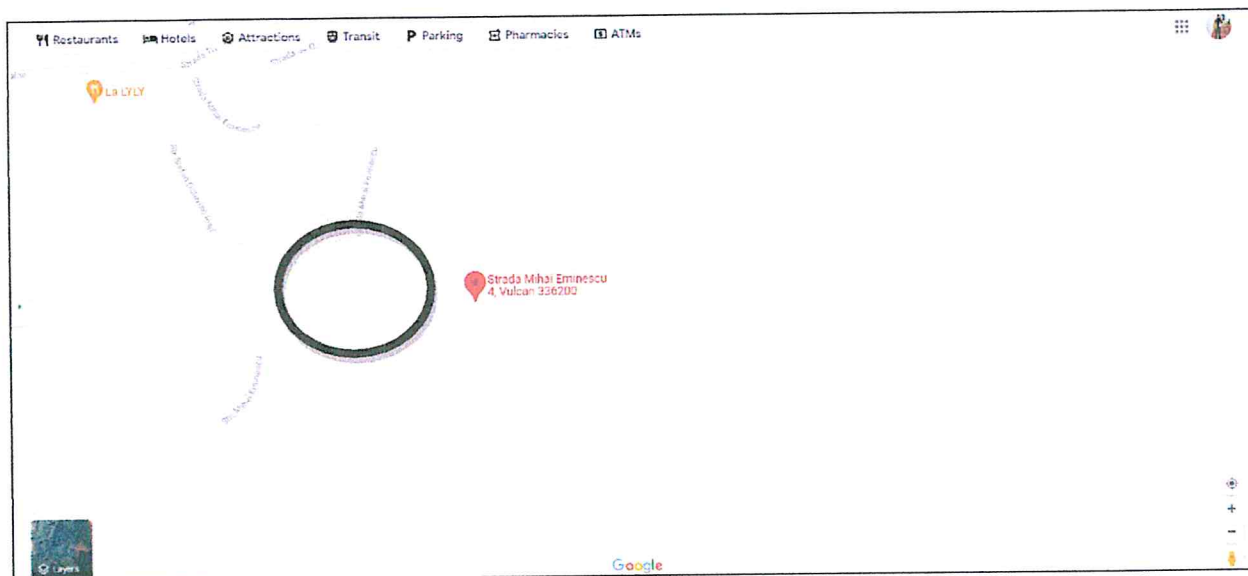
Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

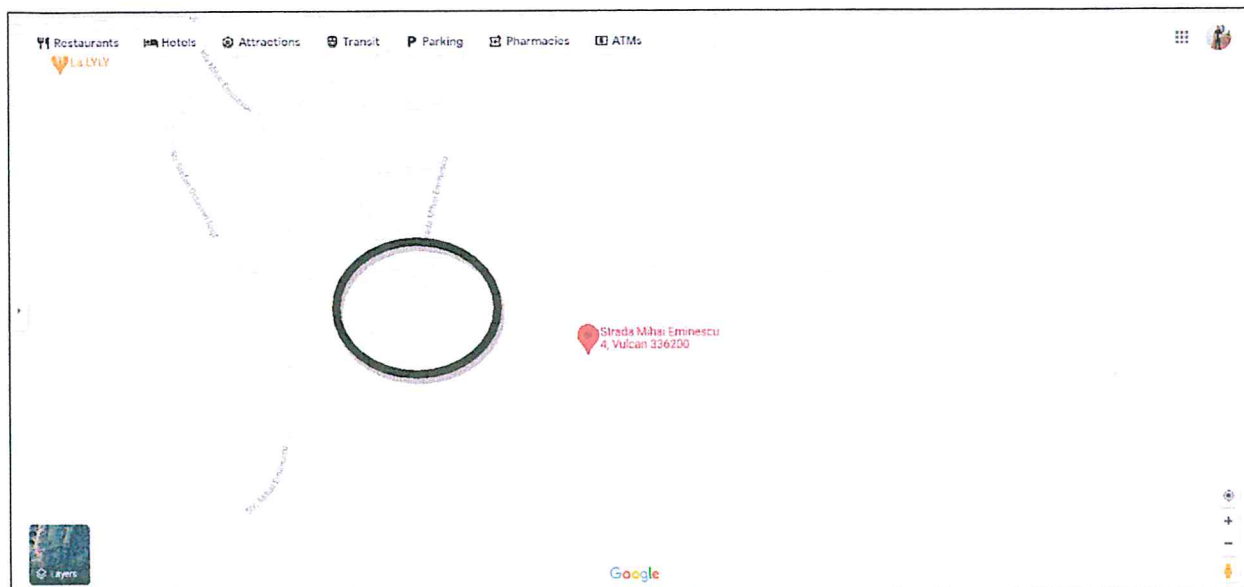
Membru al ANEVAR



INCADRARE IN ZONA



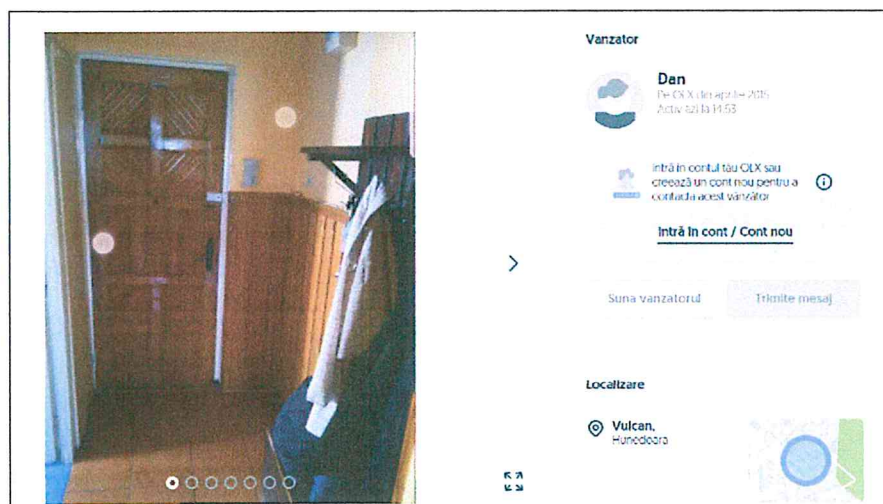
PLAN DE SITUATIE



COMPARABILE DE PIATA

COMPARABILA A

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-zona-dallas-IDffTMN.html#a061ed4675>



Postat azi la 14:33

Apartment 2 camere zona Dallas

6 000 € Prețul e negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Compartimentare: Semidecomandat 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, mobila;
Baie: gresie, faianta, boiler electric;
Sufragerie + dormitor: parchet laminat;
Holuri: gresie, iar cel de la intrare are si lambrouri;
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.



COMPARABILA B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-vulcan-3001301-IDe829.html>

[Înapoi la listă](#)
 Apartament de vânzare > Hunedoara > Vulcan > Apartament 2 camere Vulcan - 3001301

Apartament 2 camere Vulcan - 3001301

Hunedoara (judet), Vulcan

3 815 €

88 €/m²

Roxana Moraru

0739 678 041

Agent imobiliara

[Vedeți creditul potențial](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salvează la Favorite](#)

3 815 €

43.22 m²

Hunedoara (judet), Vulcan

[Salvează la Favorite](#)
[Contact](#)

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 43.22 m²	Suprafata utila (m²): 36.02	Numarul de camere: 2
Tip proprietate: apartament	Compartimentare: decomandat	Anul constructiei: 1970
Orientare: vest si sud	Numarul total de etaje: 4	Numarul de bai: 4 sau mai multe
Etaj: 4		

KIWI Finance: [Calculeaza rata pentru credit](#)

Descriere anunt

Acest activ se valorifica in cadrul unei licitati publice.

Apartament cu 2 camere situat in localitatea Vulcan, Aleea Mundi, bloc GA, scara 3, etaj 4, ap 21, judetul Hunedoara.

Imobilul se afla intr-un cartier rezidential de blocuri de locuinte.

In zona se afla:

- unitati comerciale;
- retea de transport in comun;
- unitati de invatamant;
- unitati medicale;
- sedii de banci;
- parcuri.

Agentie imobiliara

Kredyt Inkaso

725

sta Invingatorilor, nr.24, et.6, sect.3, Bucuresti, Pista Romana, Sectorul 1, Bucuresti (mona)

[Vedeți toate ofertele](#)

3 815 €

43.22 m²

Hunedoara (judet), Vulcan

Utilitati:

- energie electrica;
- apa;
- termoficare;
- gaze;
- canalizare;
- telefonie, TV, internet.

Structura: beton cu caramida;

Inchideri perimetrale: caramida;

Acoperis: terasa hidroizolata;

Tamplarie exterioara: PVC cu geam termopan;

Tamplarie interioara: Usl din lemn stratificat

Pentru mai multe informatii, Kredyt Inkaso va sta la dispozitie la numarul de telefon 0739 678 041.

[Mai puțin](#)

Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

Comoditati

- conducta de gaze naturale



COMPARABILA C

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-str-traian-IDdNPXH.html#a061ed4675>



Vanzator

Opel
Pe OLX din martie 2019
Activ ieri la 09:44

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

[Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător](#)

[Intră în cont / Cont nou](#)

[Trimite mesaj](#)

Localizare

 **Vulcan,**
Hunedoara



Postat 31 august 2021

Apartment 2 camere str traian

6 250 € Prețul e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica **Compartimentare: Decomandat** **An constructie: 1977 – 1990** **Etaj: 7**

Descriere

Vând apartament 2 camere decomandat str Traian bl a3 et 7/10 + o boxa separat de apartament Preț 30.000 lei negociabil mai multe detalii la 07*****66



POZE IMOBIL



ROXANA C. B. I
Legitimata Nr. 16900
Valabil 2021
Specializarea: EPI
ASOCIATIA MONTANA
DIPL. DIN ROMANIA

