

HOTĂRÂRE NR. 34 /2022

privind aprobarea vânzării imobilului – locuință individuală situată în Mun. Vulcan, str. Crinului, nr. 12, ap. 1, jud. Hunedoara doamnei Trifoi Cristina

Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 26.01.2022;

Analizând Proiectul de hotărâre nr.27/1/11/17.01.2022 și Referatul de aprobare nr. 23/1/12/17.01.2022 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării imobilului – locuință individuală situată în Mun. Vulcan, str. Crinului, nr. 12, ap. 1, jud. Hunedoara doamnei Trifoi Cristina ;

Având în vedere Raportul nr. 27/1/13/17.01.2022 al Direcției A.D.P.P din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vulcan;

În baza avizului Comisiei de specialitate „Juridică și de Disciplină”, înregistrat sub nr. 34/1/14/26.01.2022 a Consiliului local Vulcan;

Având în vedere cererea doamnei Trifoi Cristina, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 9519/06.01.2022 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 – locuință individuală situată în Municipiul Vulcan, str. Crinului, nr. 12, ap. 1, jud. Hunedoara, înscris în CF 2247 Vulcan, în suprafață utilă de 31,42 mp, către actualul titular al contractului de închiriere doamnei Trifoi Cristina la prețul de 4.300 lei (fără T.V.A), stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de P.F.A Mangu Sorin-Iuliu.

(2) Vânzarea locuinței se face cu plata prețului integral, achitat la data încheierii contractului.

Art.2Se aprobă Raportul de evaluare, întocmit de către P.F.A Mangu Sorin-Iuliu, privind evaluarea imobilului – locuință individuală, situat în Mun. Vulcan, str. Crinului, nr. 12, ap. 1, jud. Hunedoara, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.3 Se aprobă modelul contractului de vânzare- cumpărare, conform Anexei nr. 2 care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.4 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția A.D.P.P, Direcția Economică, Serviciul APL -Juridic și Serviciul Impozite și Taxe Locale.

Art.5 Împotriva prevederilor prezentei hotărâri se poate face contestație în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

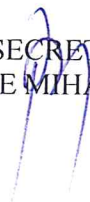
Art.6 Prezenta hotărâre se comunică Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Municipiului Vulcan, Direcției ADPP, Direcției Economice, Serviciul APL- Juridic, Serviciul Impozite și Taxe Locale și se aduce la cunoștință publică..

Municipiul Vulcan, 26.01.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER ANGHEL DĂNUȚ



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA



Această hotărâre fost adoptată în ședință ordinară în data de 26.01.2022, cu următoarele voturi:
Total consilieri locali:19

Prezenți :19

Pentru :19

Împotrivă:0

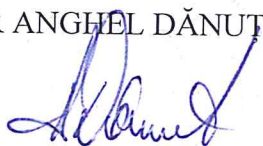
Abțineri:0

Raport de evaluare,

privind evaluarea imobilului, -locuință individuală, situat în Mun. Vulcan, str. Crinului, nr. 12, ap. 1,
jud. Hunedoara

Prezenta anexă conține 31 file

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER ANGHEL DĂNUT



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA



EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 4/10.01.2022)

LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ

VULCAN

strada CRINULUI, numărul 12, apartamentul 1

Utilizator desemnat

**Primăria Municipiului Vulcan
Persoană fizică: Trifoi Cristina**



[Handwritten signature]

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 4/10.01.2022	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	---------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare are ca obiect o proprietate imobiliară, de tipul “clădire rezidențială - locuință individuală”.

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Crinului, numărul 12, apartamentul 1.

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. 751/45.824/02.12.2021 (chiriaș Trifoi Cristina).

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

Data de referință a evaluării este 10.01.2022.

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

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

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere).

Proprietatea imobiliară	Valoarea de piață
Clădire rezidențială - locuință individuală (Vulcan, strada Crinului, numărul 12, apartamentul 1)	4.300 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. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	
1.1	Evaluatorul
1.2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
1.3	Obiectul evaluării (proprietatea imobiliară evaluată)
1.4	Datele generale ale evaluării
1.5	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
1.6	Surse de informare
1.7	Certificare
1.8	Declarație de conformitate
1.9	Ipoteze semnificative și condiții limitative
1.10	Ipoteze speciale semnificative
2. REZULTATELE APLICĂRII METODELOR DE EVALUARE	
2.1	Metoda costului de înlocuire net
2.2	Metoda capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)
3. PREZENTAREA DATELOR ȘI A INFORMAȚIILOR	
3.1	Informații referitoare la dreptul de proprietate
3.2	Informații cadastrale
3.3	Informații referitoare la situația actuală a proprietății imobiliare evaluate
3.4	Informații generale referitoare la zona de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
3.5	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
3.6	Informații generale referitoare la clădirea evaluată
3.7	Descrierea funcțională a clădirii evaluate
3.8	Analiza pieței imobiliare
4. EVALUAREA	
4.1	Definiții generale
4.2	Definiții ale valorii
4.3	Valoarea de piață
4.4	Metode de evaluare
5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI	
ANEXE	
Anexa 1: Aplicarea metodei costului de înlocuire net	
Anexa 2: Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)	
Anexa 3: Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 751/45.824/02.12.2021 (Primăria Municipiului Vulcan)	
Anexa 4: Plan de amplasare în zonă	
Anexa 5: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată	

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATORUL

Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Organizația profesională	Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR
Legitimația ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2022, expert evaluator întreprindere, expert evaluator proprietăți imobiliare,
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 39.805/07.01.2022 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător S.C. Allianz-Țiriac Asigurări S.A. București, emitent S.C. Aon România Broker de Asigurare - Reasigurare S.R.L. București, perioadă de valabilitate 01.01.2022 - 31.12.2022
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

1.2. UTILIZATORUL DESEMNAȚ ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Vulcan Persoană fizică: Trifoi Cristina
Beneficiarul Raportului de Evaluare (clientul)	Persoană fizică: Trifoi Cristina

1.3. OBIECTUL EVALUĂRII (PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ)

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Locuință individuală, situată în construcție independentă, cu regimul de înălțime P
Proprietar	Municipiul Vulcan - Domeniul Privat
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Crinului, numărul 12, apartamentul 1

1.4. 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)
Moneda de exprimare a rezultatelor evaluării	Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare evaluate este exprimată în RON (echivalența în EUR este conformă cursului valutar de referință al Băncii Naționale a României)
Data de referință a evaluării	10.01.2022
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 4,9439 RON 1 USD = 4,3647 RON
Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 10.01.2022, în prezența beneficiarului Raportului de Evaluare
Data Raportului de Evaluare	13.01.2022

1.5. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022)	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 2022) Ordonanța Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare Legea nr. 99/2013 pentru aprobarea Ordonanței 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 Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - Evaluarea proprietății imobiliare, ediția 2020 Turcuș Sorin, Cristian Aurel - Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric (Editura Matrix Rom, București, decembrie 2021) Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I - Construcții, indicativ P 135-1999

1.6. 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 Site-ul www.storia.ro Site-ul www.publi24.ro Primăria Municipiului Vulcan Banca Națională a României (cursul valutar la data de referință a evaluării) Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților
--

1.7. 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 2022);

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

1.8. 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 2022) 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.

1.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE 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.

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.

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

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 proprietăților imobiliare de natura locuințelor individuale de tipul celei evaluate nu este o piață cu caracteristici competiționale specifice modelului 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 (pe segmentul locuințelor individuale de tipul "case vechi colonie") la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață activă).

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.

1.10. IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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. 751/45.824/02.12.2021 (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 renovare și modernizare (reparații învelitoare acoperiș) realizate de către actualul chiriaș (Trifoi Cristina).

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. 751/45.824/02.12.2021). Finisajele inițiale sunt finisaje de categorie inferioară și presupun: tâmplărie exterioară din lemn (parțial degradată); tâmplărie interioară din lemn (complet degradată); pardoseli din dușumea și beton sclivisit (degradate); tencuieli interioare și exterioare realizate cu mortar de ciment, drișcuite (parțial degradate); zugrăveli interioare și exterioare realizate cu var (parțial degradate).

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. 751/45.824/02.12.2021)). Acestea sunt reprezentate de instalația electrică (bransament).

La aplicarea metodei costului de înlocuire net, datorită caracteristicilor constructive și echipării cu instalații a clădirii de locuit, aceasta a fost asimilată cu "locuință modestă în mediu rural, cu ziduri din cărămidă, racordată la electricitate, fără alte facilități, planșeu din lemn, învelitoare din tablă zincată" (Fișa nr. 55 din lucrarea "Sorin Turcuș, Aurel Cristian - Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, Editura Matrix Rom, București, decembrie 2021").

2. REZULTATELE APLICĂRII METODELOR DE EVALUARE

2.1. METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET

Valoarea estimată	3.450 RON (echivalent 698 EUR)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i>	
În Anexa 1 este prezentată aplicarea metodei costului de înlocuire net	

2.2. METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE (PRIN ÎNCHIRIERE)

Valoarea estimată	4.300 RON (echivalent 870 EUR)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i>	
În Anexa 2 este prezentată aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)	

3. PREZENTAREA DATELOR ȘI A INFORMAȚIILOR

3.1. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Proprietar	Municipiul Vulcan - Domeniul Privat
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. 751/45.824/02.12.2021 (scadent la data de 30.11.2023; chiriaș Trifoi Cristina; chirie lunară 70,52 RON) În Anexa 3 este prezentat Contractul de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ)

3.2. 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

3.3. INFORMAȚII REFERITOARE LA SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Destinația inițială	Rezidențială (locuință individuală)
Utilizarea curentă	Rezidențială (locuință individuală)

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

Categoria zonei de amplasare	Marginală (zona B, conform Hotărârii nr. 45/2009 a Consiliului Local al Municipiului Vulcan) În Anexa 4 este prezentat Planul de amplasare în zonă
Caracterul zonei de amplasare	Rezidențial (locuințe individuale)
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	Dorobanților, Pinului, Traian, Cabanei, Fântânelor, Crinului
Obiective majore de referință	Nu există
Factori poluanți	Poluare fonică minoră
Ambient	Relativ favorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Relativ favorabilă, caracter rezidențial, aspect relativ civilizat, poluare fonică minoră, fără obiective majore de referință

3.5. 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 750 m Instituții administrative: la distanță mai mică de 1.000 m Unități comerciale: la distanță mai mică de 500 m Unități bancare: la distanță mai mică de 1.000 m Unități de învățământ: la distanță mai mică de 500 m Unități medicale: la distanță mai mică de 1.500 m Piață agro-alimentară: la distanță mai mică de 1.000 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: inexistentă Rețea de alimentare cu gaze naturale: existentă Rețea de telecomunicații: existentă
Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces relativ facil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane bine reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete

3.6. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA CLĂDIREA EVALUATĂ

Tipul construcției de bază	Clădire independentă rezidențială (cu două apartamente), cu regimul de înălțime P
Anul punerii în funcțiune	Perioada anilor 1920
Caracteristici constructive	Fundatie: continuă, din beton simplu și piatră Structură de rezistență: zidărie din cărămidă Închideri perimetrale și compartimentări: zidărie din cărămidă Planșeu: lemn Acoperiș: șarpantă din lemn, cu învelitoare din țiglă ceramică
Înălțime medie soclu	15 cm
Vecinătăți	Relativ bine întreținute
Aspect exterior	Întreținere nesatisfăcătoare (finisaje exterioare și învelitoare cu degradări semnificative; nu există jgheaburi de drenare a apelor pluviale)
Concluzii referitoare la construcția de bază	Clădire rezidențială individuală, cu două apartamente (acces individual), realizată în perioada anilor 1920, prost întreținută, cu degradări semnificative ale elementelor constructive

3.7. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ A CLĂDIRII EVALUATE

Suprafețe	Suprafață utilă: 31,42 mp
Caracteristici funcționale	Semidecomandată Cameră, bucatărie, cămară
Înălțime liberă	2,50 m
Tâmplărie	Exterioară: profil lemn + geam obișnuit (parțial degradată) Interioară: profil lemn (degradată)
Finisaje	Pardoseli din dușumea (cameră) și beton sclivisit (bucătărie, cămară) (cu degradări semnificative) Ușă acces lemn (degradată)
Tencuieli	La interior: mortar de ciment, drișcuite (cu degradări, determinate de infiltrațiile de ape pluviale) La exterior: mortar de ciment, drișcuite (cu degradări)
Zugrăveli	La interior: var (degradata) La exterior: var (cu degradări)
Instalație electrică	Există (curenți slabi (220 V)); iluminat incandescent (instalația electrică nu este funcțională)
Instalație de alimentare cu apă potabilă	Nu există
Instalație de canalizare	Nu există
Instalație de încălzire centrală	Nu există
Instalație de alimentare cu gaze naturale	Nu există
Instalație de telecomunicații	Nu există
Concluzii referitoare la construcție	Prost întreținută, insalubră, stare tehnică proastă, finisaje inferioare, utilități tehnico-edilitare incomplete (nelocuibilă în

	starea de la data evaluării), lucrări de renovare și modernizare realizate de către actualul chiriaș (Trifoi Cristina)
--	--

3.8. ANALIZA PIETEI 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 (locuințe individuale)
Caracteristicile localității	Rezidențial: locuințe individuale, blocuri 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 (la momentul evaluării nu există oferte de vânzare ale unor locuințe similare)
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere (la momentul evaluării nu există cerere pentru locuințe similare)
Echilibrul pieței	Exprimă analitic (prin prețuri de tranzacționare și volume tranzacționate) relația dintre cererea și oferta pieței pentru proprietăți imobiliare similare celei evaluate Nu poate fi definit
Chiriile proprietăților imobiliare similare	Minim: 50 RON/lună Maxim: 125 RON/lună
Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare	- -
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 tendință aproape continuă de creștere a prețurilor. Astfel, la momentul evaluării, valorile proprietăților imobiliare de natura spațiilor locative sunt aproximativ egale cu prețurile maxime consemnate la jumătatea anului 2008. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută, aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă. De asemenea, nu pot fi încă puse în evidență influențele și efectele actualei crize sanitare asupra pieței imobiliare locale.

4. EVALUAREA

4.1. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	În general, o modalitate de estimare a valorii care utilizează una sau mai multe metode specifice de evaluare.
Abordare 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.
Abordare 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.
Abordare prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Accesorii	Bunuri mobile de natura obiectelor, pieselor sau dispozitivelor care constituie elemente secundare atașate proprietății principale, definitiv sau temporar.
Activ sau active	Termenii "activ" sau "active" se referă, de regulă, la elementele care pot face obiectul unei evaluări. Dacă standardul nu specifică altfel, se poate considera că acești termeni înseamnă "activ, grup de active, datorie, grup de datorii sau grup de active și datorii".
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Argumentare	Raționamentul care pornește de la un set de ipoteze declarate și care susține afirmațiile care conduc la formarea concluziei evaluatorului, pe parcursul evaluării.
Bunuri imobile (conform Codului Civil)	Prin natura lor, sunt terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, construcțiile și orice altă lucrare fixată în pământ cu caracter permanent, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent.
Capitalizare	Conversia unui venit periodic într-un echivalent al valorii capitalului.
Caracteristici relevante	Aspecte care pot afecta valoarea sau vandabilitatea unui bun, cum ar fi caracteristicile fizice, economice sau juridice.
Client	1. Termenul "client" se referă la persoana, persoanele sau entitatea pentru care se efectuează evaluarea. 2. O parte care angajează contractual un evaluator, pentru serviciile de evaluare.
Competență	Deținerea de suficiente cunoștințe, abilități și experiență, necesare efectuării unei anumite misiuni de evaluare.
Cost	Contraprestația sau cheltuiala necesară pentru a dobândi sau crea un activ.
Cost de înlocuire	Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.
Cost de nou	Costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou.
Cost de reconstruire	Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și

	înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare ale construcției subiect.
Cost net (cost depreciat)	Costul de nou (de înlocuire sau de reconstruire), diminuat cu deprecierea activului.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată (la această dată, evaluatorul trebuie să dețină autorizație în conformitate cu legislația în vigoare).
Depreciere	O pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.
Depreciere economică	O pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.
Depreciere fizică	O pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.
Depreciere funcțională	O pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.
Depreciere nerecuperabilă	Deprecierea care nu poate fi remediată convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile de utilitate și valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.
Depreciere recuperabilă	Orice formă de depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic.
Durată de viață fizică a unei construcții	Perioada de timp în care o construcție aferentă unei proprietăți imobiliare este de așteptat să existe fizic.
Evaluare	1. Acțiunea sau procesul de determinare a unei opinii sau concluzii asupra valorii unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat explicit, la o dată specifică, în conformitate cu Standardele de Evaluare (aceasta este definiția din Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2022). 2. Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.
Evaluator	1. Un "evaluator" este o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană fizică din cadrul unei entități, indiferent dacă are/au statutul de angajat (personal intern) sau de contractor (extern), care posedă calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor, etic și competent. În anumite jurisdicții, pentru ca o persoană să poată exercita profesia de evaluator, se impune certificarea acesteia. 2. 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.
Importanță	Gradul de încredere într-o anumită indicație asupra valorii, în formularea concluziei asupra valorii (de exemplu, atunci când se utilizează o singură metodă de evaluare, acestei metode i se alocă o pondere de 100%).
Inspecție	O observare, vizită a amplasamentului, trecere, vizionare sau examinare vizuală non-invazivă a unui bun imobil sau bun mobil. O inspecție este efectuată pentru a sprijini procesul de identificare a caracteristicilor relevante ale bunului, într-un serviciu de evaluare. Inspecția realizată de către un evaluator este limitată, de obicei, la aspecte ușor observabile, fără

	utilizarea unor dispozitive sau efectuarea unor testări speciale. Inspecția realizată de către un evaluator nu reprezintă echivalentul unei inspecții sau a unei expertizări efectuate de către un profesionist (de exemplu, inginer în construcții, arhitect sau inginer cu specializarea autovehicule rutiere).
Instalații	Active care sunt combinate indisolubil cu alte active corporale și care pot include construcții specializate nepermanente, mașini și echipamente.
Jurisdicție	Cadrul juridic și de reglementare în care se efectuează o evaluare. Jurisdicția include, de regulă, legi și reglementări stabilite de către autorități (de exemplu, administrația federală, de stat sau locală) și, în funcție de scopul evaluării, reglementări stabilite de către anumite autorități de reglementare (de exemplu, autorități bancare sau autorități de reglementare a pieței valorilor mobiliare).
Membru titular ANEVAR	Persoană fizică, indiferent de cetățenie, naționalitate, religie, sex sau convingeri politice, care prin pregătirea și experiența sa în domeniul evaluării a dobândit o competență deosebită de înțelegere și de rezolvare a problemelor din domeniul evaluării. Calitatea de membru titular se dovedește cu legitimația și parafa emise de către ANEVAR.
Metodă de evaluare	În cadrul abordărilor în evaluare, un mod specific de estimare a valorii.
Piață activă	O piață pentru care se înregistrează suficiente tranzacții, astfel încât să se poată stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.
Preț	Suma de bani sau alte contraprestații cerute, oferite sau plătite pentru un activ, și care poate să difere de valoare.
Proprietate 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.
Raport de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia.
Rată de actualizare	O rată a rentabilității utilizată pentru conversia unei sume de bani, care urmează să fie plătită sau încasată în viitor, într-o valoare prezentă,
Reconciliere	Procesul de analiză a diferitelor indicații asupra valorii, indicații care reprezintă, de regulă, rezultatele obținute prin metode și/sau abordări diferite. Acest proces nu include calculul mediei valorilor, aceasta nefiind acceptată.
Scopul evaluării	Motivul pentru care se realizează o evaluare.
Utilizator desemnat	1. Clientul și orice terță parte, așa cum au fost ei identificați de către evaluator, prin nume sau tip, în baza comunicării cu clientul, ca utilizatori ai Raportului de Evaluare. 2. 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.

Zonare	Condițiile permissive și restrictive care decurg din legislația privind utilizarea terenurilor și a construcțiilor, în funcție de încadrarea într-o anumită zonă geografică.
--------	--

4.2. DEFINIȚII ALE VALORII

Tipul valorii	Ipotezele fundamentale pe care se bazează sau se vor baza valorile raportate (în anumite jurisdicții, tipul (tipurile) valorii este (sunt) cunoscut(e) sub denumirea de standard(e) al(e) valorii).
Valoarea	Opinia rezultată din procesul de evaluare care este conform cu Standardele de Evaluare. Valoarea reprezintă o estimare fie a celei mai probabile contraprestații monetare în schimbul unui drept asupra unui activ, fie a beneficiilor economice aferente deținerii unui drept asupra unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat în mod explicit.
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 echitabilă	Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.
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 investiție	Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, având în vedere o anumită investiție sau anumite scopuri de exploatare.
Valoarea justă	În conformitate cu 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 lichidare	Suma care ar fi obținută atunci când un activ sau un grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui să ia în considerație costurile necesare pentru aducerea activelor în stare de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite: vânzarea ordonată (în urma unei activități adecvate de marketing), respectiv vânzarea forțată (cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing).
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 sinergiei	Rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață (deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumpărător). Valoarea care depășește suma valorilor individuale este denumită și "valoare de comasare".

4.3. 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. Mărimea 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 chiriaș, 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 piață 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, supus tranzacționării din punct de vedere teoretic în evaluare, se tranzacționează în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

4.4. METODE DE EVALUARE

Metoda costului de înlocuire net

Metoda de evaluare ia în considerație costurile de reconstrucție ale elementelor unei proprietăți imobiliare și deprecierea totală a acesteia. Relația de bază a metodei are forma

$$V_{PIMOB} = (\sum_i V_{uri}) \cdot S_U \cdot k \cdot (1 - k_d)$$

unde:

V_{PIMOB} - valoarea proprietății imobiliare (costul de înlocuire net), RON;

V_{uri} - valoarea unitară de referință a elementului constructiv i , specific proprietății imobiliare evaluate, RON/mp;

S_U - suprafața utilă a proprietății imobiliare, mp;

k - coeficient de corecție corespunzător deprecierei monetare între momentul de referință al stabilirii valorii costurilor de reconstrucție și momentul evaluării (se determină ca raport între cursurile valutare RON-EUR la cele două momente);

k_d - coeficient de corecție care exprimă deprecierea globală a proprietății imobiliare (include prevederile referitoare la deprecierea fizică, funcțională și economică).

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

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

unde:

V_{PIMOB} - valoarea proprietății imobiliare, RON;

VNE - venitul net anual din exploatare (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).

Venitul net anual din exploatare (VNE) se determină luând în considerație tariful lunar de închiriere al proprietății imobiliare (t_i), coeficientul de neuniformitate a veniturilor (k_{neuv}) și cheltuielile anuale de exploatare ale proprietății imobiliare (C_{ex}), adică

$$VNE = 12 \cdot t_i \cdot k_{neuv} - C_{ex}$$

Rata de actualizare r se compune dintr-o rată de bază, a , și suma primelor de risc, $\sum p$, determinându-se cu relația

$$r = a \left(1 + \frac{\sum p}{100} \right)$$

Rata de bază exprimă revenirea anuală a unui plasament alternativ investiției în proprietăți imobiliare de natura clădirilor și construcțiilor. Suma primelor de risc exprimă riscul suplimentar corespunzător investiției capitalului în proprietăți imobiliare de natura spațiilor locative. Riscurile avute în vedere se referă la: natura proprietății imobiliare, caracteristicile localității, caracteristicile zonei de amplasare a construcției, caracteristicile construcției, situația curentă a pieței imobiliare.

5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru evaluarea proprietății imobiliare au fost aplicate două metode: metoda costului de înlocuire net (abordarea prin cost), metoda capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere) (abordarea prin venit). Datorită lipsei informațiilor relevante referitoare la tranzacții cu (oferte de) proprietăți imobiliare similare, metoda comparației vânzărilor nu a putut fi aplicată.

Metoda costului de înlocuire net generează rezultate fiabile doar pentru construcțiile noi, tranzacționate la scurt timp după finalizare și utilizate potrivit destinației inițiale (transmiterea drepturilor de proprietate nu implică schimbarea destinației de utilizare a construcției).

Metoda capitalizării venitului generat de proprietate reușește să stabilească o legătură între efectele economice ale celor două alternative de utilizare a proprietății imobiliare (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 locuința individuală situată în Municipiul Vulcan, strada Crinului, numărul 12, apartamentul 1, are o valoare de piață estimată de 4.300 RON (870 EUR).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere).

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

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



ANEXE

Anexa 1: Aplicarea metodei costului de înlocuire net

Anexa 2: Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Anexa 3: Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 751/45.824/02.12.2021
(Primăria Municipiului Vulcan)

Anexa 4: Plan de amplasare în zonă

Anexa 5: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată

Anexa 1

Aplicarea metodei costului de înlocuire net

Tabelul 1.1

Costuri de înlocuire segregate

Sorin Turcuș, Aurel Cristian - Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, Editura Matrix Rom, București, decembrie 2021 (Fișa nr. 55, "Locuință modestă în mediu rural cu ziduri din cărămidă, racordată la electricitate, fără alte facilități, planșeu din lemn, învelitoare din tablă zincată")

Nr. crt.	Denumirea lucrării	U.M.	Cantitate lucrări [U.M./mpAd]	Cost unitar [RON/U.M.]	Cost total [RON/mpAu]
1	Excavații	mc	0,3600	129,00	66,63
2	Umpluturi și compactări	mc	0,1100	83,00	13,10
3	Hidroizolații și lucrări aferente	mp	0,2500	105,00	37,66
4	Beton armat	mc	0,0300	1.620,00	69,73
5	Beton simplu	mc	0,3000	640,00	275,48
6	Scări din lemn	ml	0,0300	360,00	15,50
7	Zidării	mc	0,6100	1.010,00	883,97
8	Confecții metalice	kg	0,3000	21,60	9,30
9	Tâmplărie din lemn	mp	0,3500	723,00	363,07
10	Geamuri simple	mp	0,2000	150,00	43,04
11	Pardoseli din beton simplu	mp	0,1370	185,00	36,36
12	Pardoseli din dușumea	mp	0,5600	262,00	210,51
13	Tencuieli interioare	mp	3,5000	126,00	632,74
14	Zugrăveli interioare	mp	3,3240	48,00	228,92
15	Vopsitorii interioare	mp	0,1760	74,00	18,69
16	Tencuieli exterioare	mp	0,9000	188,00	242,77
17	Trotuare din beton simplu	mp	0,3820	128,00	70,16
18	Planșeu din lemn	mp	1,0000	462,00	662,87
19	Podină din lemn pod	mp	1,0000	185,00	265,43
20	Șarpantă	mp	1,0000	168,00	241,04
21	Învelitoare, inclusiv astereală	mp	1,7920	195,00	501,37
22	Jgheaburi și burlane	ml	0,5000	41,00	29,41
23	Streașină înfundată	mp	0,2670	241,00	92,32
24	Tabachere și lucarne	mp	0,0150	641,00	13,80
25	Sobe din teracotă	cahle	3,0000	76,00	327,13
26	Alte lucrări de construcții	%	2,0000	-	107,02
27	Branșament electric	RON	1,0000	108,20	155,24
28	Cabluri, conductori, țevi electrice	ml	1,5000	12,00	25,83
29	Aparate electrice	RON	1,0000	46,40	66,57
30	Corpuri de iluminat	RON	1,0000	8,50	12,20
31	Alte instalații comune	%	2,0000	-	5,20
32	Diverse, organizare, proiectare	%	5,0000	-	314,77
TOTAL			6.037,83 RON/mp		1.219,76 EUR/mp

Tabelul 1.2

Estimarea costului de înlocuire brut

Specificații	Valori
Cost de înlocuire brut unitar	1.219,76 EUR/mp
Coeficient de corecție corespunzător TVA	1/1,19
Cost de înlocuire brut unitar (exclusiv TVA)	1.025,01 EUR/mp
Suprafață utilă	31,42 mp
Cost de înlocuire brut total	32.206 EUR
Curs valutar de referință	1 EUR = 4,9439 RON
Cost de înlocuire brut total	159.223 RON

Tabelul 1.3
Estimarea deprecierei fizice

Specificații	Valori
Depreciere fizică	
Structură de rezistență (40%)	50,00%
Anvelopă (17%)	40,00%
Finisaje (25%)	85,00%
Instalații funcționale (18%)	90,00%
Depreciere fizică	64,25%
Cost de înlocuire actualizat	159.223 RON
Depreciere fizică	102.301 RON
Valoare estimată depreciere fizică	102.301 RON

Tabelul 1.4
Estimarea deprecierei funcționale

Specificații	Valori
Depreciere funcțională	-
Cost de înlocuire actualizat	159.223 RON
Depreciere funcțională	0 RON
Valoare estimată depreciere funcțională	0 RON

Tabelul 1.5
Estimarea deprecierei economice

Specificații	Valori
Venit anual net din exploatare care nu privește deprecierea din cauze externe (suprafață utilă locuință: 31,42; tarif lunar de închiriere: 725 RON; coeficient de neuniformitate a veniturilor: 0,65)	5.655 RON
Venit anual net din exploatare care privește deprecierea din cauze externe (suprafață utilă locuință: 31,42 mp; tarif lunar de închiriere: 125 RON; coeficient de neuniformitate a veniturilor: 0,65)	975 RON
Pierdere anuală de venit	4.680 RON
Rată de capitalizare	8,75%
Depreciere economică	53.486 RON
Valoare estimată depreciere economică	53.486 RON

Tabelul 1.6
Estimarea costului de înlocuire net

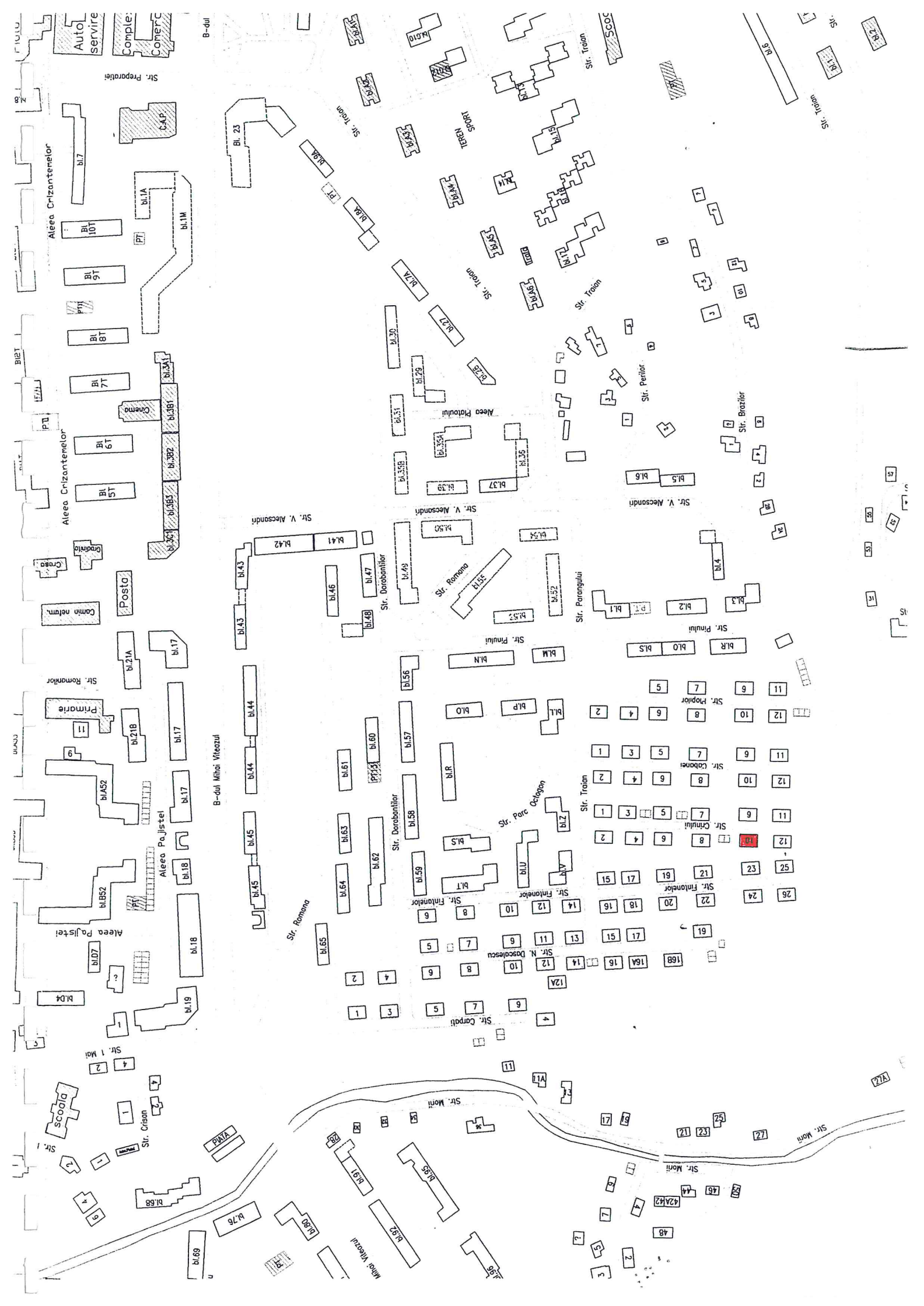
Specificații	Valori
Cost de înlocuire actualizat	159.223 RON
Depreciere fizică	102.301 RON
Valoare estimată minus deprecierea fizică	56.922 RON
Depreciere funcțională	0 RON
Valoare estimată minus deprecierea fizică și funcțională	56.922 RON
Depreciere economică	53.486 RON
Valoare estimată minus deprecierea fizică, funcțională și economică	3.436 RON
Valoare estimată	3.436 RON
Valoare estimată	3.450 RON

Anexa 2

Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Tabelul 2.1
Estimarea valorii proprietății imobiliare

Specificații	Valori
Venit anual brut potențial din exploatare (suprafață utilă locuință: 31,42 mp; tarif lunar închiriere: 125 RON)	1.500 RON
Venit anual brut efectiv din exploatare (0,65 coeficient de neuniformitate)	975 RON
Cheltuieli anuale generate de întreținerea proprietății	
Impozit pe proprietate	125 RON
Asigurare obligatorie	125 RON
Management și administrare	0 RON
Utilități pentru spațiile comune	0 RON
Curățenie spații comune	0 RON
Întreținere și reparații	350 RON
Altele	0 RON
Total	600 RON
Venit anual net din exploatare	375 RON
Rată de actualizare	
Rată de bază	2,50%
Primă de risc	
Natura proprietății imobiliare	20%
Caracteristicile localității	30%
Caracteristicile zonei de amplasare a construcției	50%
Caracteristicile construcției	100%
Situația curentă a pieței imobiliare	50%
Valoare primă de risc	250%
Valoare rată de actualizare	8,75%
Valoare estimată	4.286 RON
Valoare estimată	4.300 RON



-model cadru-

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPARARE

NR.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. **Municipiul Vulcan**, în calitate de proprietar, cu sediul în Vulcan, bld Mihai Viteazu nr. 31, reprezentat prin Primar, în calitate de VÂNZĂTOR,

și

2. domiciliat(ă) în municipiul Vulcan, str., nr., bl., sc., et., ap., județul Hunedoara, având CNP posesor al C.I. seria nr. eliberat(ă) de, titular al contractului de închiriere nr. din, emis de Primăria Municipiului Vulcan, în calitate de CUMPĂRĂTOR,

În baza Decretului-Lege nr. 61/7.02.1990, a Legii nr. 85/22.07.1992 republicată, a Legii nr. 244/2011, a H.G nr. 562/1991 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Vulcan nr. / a intervenit următorul contract de vânzare-cumpărare;

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în Vulcan, str., nr., bl., sc., et., ap., județul Hunedoara, compus din cameră/e și dependințe, și suprafața utilă de, înscris în CF nr. NR.ORD., NR. TOPO. transmițându-se și părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari.

Art.2 Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței, se transmit următoarele:

a) dreptul de proprietate asupra cotei indivize, din părțile de folosință comună ale blocului, precum și asupra instalațiilor și dotărilor care, prin natura și destinația lor, nu se pot folosi decât în comun;

b) dreptul de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren aferentă apartamentului din terenul în suprafață de mp, pe care este construit blocul de locuințe.

Art.3 Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. din

Art.4 Contractul de închiriere nr. / existent pentru locuință, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

III. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.5

(1) Prețul locuinței conform raportului de evaluare nr. din este de RON (fara TVA)

(2) Cumpărătorul declară că a achitat integral, prețul de vânzare al locuinței, în suma de lei, conform chitanței nr. / emisă de

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.6 Transmiterea de drept și de fapt se face începând cu data semnării și înregistrării prezentului contract.

Art.7 De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumparatorului.

V. GARANTII

Art.8 Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art.1707 Cod Civil.

Art.9 Cumpărătorul a luat cunostinta despre starea locuintei care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzand necesitatilor si exigentelor sale, riscul bunului fiind transferat cumparatorului la data semnarii prezentului contract.

Art.10 Imobilul are taxele și impozitele, precum și datoriile la întreținere achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr..... din data de , eliberat de Primăria Municipiului Vulcan – Serviciul Impozite și Taxe Locale .

Art.11 Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art.292 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmărit de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Art.12 Pentru imobilul menționat la art. 1 s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. din data de, certificat întocmit de inginer auditor energetic, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI SI ALE CUMPĂRĂTORULUI

A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.13 Vânzătorul își dă acordul expres ca în baza contractului de vânzare -cumpărare, să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate în CF-ul localității Vulcan a imobilului care face obiectul prezentului contract.

Art.14 Vânzătorul are obligația de predare a bunul imobil, în baza unui proces - verbal de predare - primire;

B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.15 La data autentificării prezentului contract, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în evidențele fiscale și de publicitate imobiliară, respectiv în Cartea Funciară, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuintei identificata la art.1 și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței .

Art.16 Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară și cele pentru obținerea raportului de evaluare sunt suportate de către cumpărător.

VII. ALTE CLAuze

Art. 17 Forța majoră exonerează de răspunderea contractuală partea care o invocă în condițiile legii.

Art.18(1) Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă.

(2) În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente de pe raza Municipiciului Vulcan.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi în 4 (patru) exemplare originale.

CUMPRĂTOR,

VÂNZĂTOR
MUNICIPIUL VULCAN, prin
PRIMAR,
CRISTIAN-ION MERIȘANU

VIZA CFP,
DIRECTOR EXECUTIV
Leonte Luminita

DIRECTOR EXECUTIV
Popa Cristian

ȘEF SERVICIU – APL JURIDIC
Velea Gabriel

INTOCMIT
Abugararab Florentina

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:

CONSILIER ANGHEL DĂNUȚ

CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA