

**KONCRET SRL** membru corporativ ANEVAR nr 0779

pag 1

Evaluare apartament 6 cu Su= 60,55 mp bloc B b-dul Cloșca nr 72-74 parter la data de 23.07.2018

# RAPORT DE EVALUARE



## SINTEZA EVALUĂRII

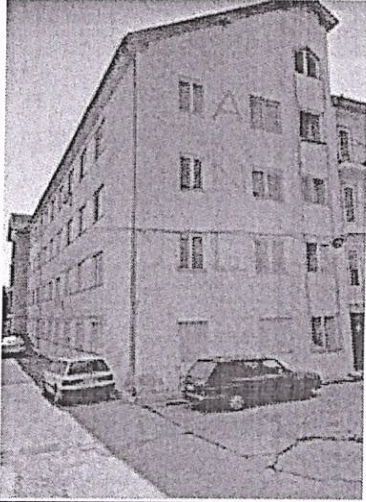
Executant raport de evaluare **KONCRET SRL** membru corporativ ANEVAR nr 0779.  
 Reprezentant legal **POP OLIMPIA DORINA**

<b>ADRESA PROPRIETATII:</b>	Mun. Satu Mare, B-dul Cloșca, nr.72-74, Bloc B, Parter ap.6, jud. Satu Mare, cod poștal440196
<b>Domeniul Privat: în administrare/ Locator</b>	Municipiul Satu Mare
<b>CHIRIAȘ:</b>	<b>MILAC DANIEL -MIHAI</b> titular CNP 179112330*** <b>MILAC SANDRA -SIMONA</b> soție CNP 294031130 ***
<b>CLIENT:</b>	MUNICIPIUL SATU MARE (cod fiscal 4038806)
<b>Adresa:</b>	Municipiul Satu Mare, P-ta 25 Octombrie, nr. 1, jud. Satu Mare, cod postal 440026
<b>DESTINATAR / UTILIZATOR:</b>	CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI SATU MARE
<b>Executant raport de evaluare</b>	<b>SC KONCRET SRL</b> membru corporativ ANEVAR nr 0779
<b>Reprezentant legal</b>	Expert tehnic judiciar Pop Olimpia Dorina , inginer in specialitatea constructii civile, industriale si agricole ,aflata in evidenta Biroului Local de expertize judiciare Satu Mare-legitimata cu legitimatia nr 4641/ 1998

Expert tehnic judiciar ing . Olimpia Dorina Pop

**CONȚINUTUL EXPERTIZEI rezumat**

Stabilirea valorii de vânzare a locuinței situată în Satu Mare b-dul Cloșca nr 72-74 bl. B ap.6 la prețul pieței la data de 23.01.2018

	<p>B-dul Cloșca, nr. 72-74, bloc B, ap. 6 –PARTER Extras CF neidentificat</p>
<p><b>Tipul valorii</b></p>	<p><b>Valoarea de piață conform SEV 104 – Tipuri ale valorii:</b> <i>„Valoarea de piață este 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”.</i></p>
<p><b>Descrierea raportului</b></p>	<p>Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).</p>



**CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT****Imobil**

Identificare scriptică	Locuinta cu suprafata totala de 60.55 mp, compusa din una camera de zi 20,45 mp dormitor 15.15 mp, bucatarie 10.90 mp, baie 5.75 mp, camara 3,10 mp, antreu 6.00 mp, SAS 2.20 mp.
Identificare factică	conform inspecție
Dreptul de proprietate evaluat Integral	Integral (deplin)
Amplasare în localitate z o n a	m e d i a n / p e r i f e r i c ă
Denumire cartier	Zona Cloșca
Vecinătăți:	Rezidențiale
Calitatea vecinătăților	: b u n ă
CMBU actuala/viitoare	R e z i d e n ț i a l ă / r e z i d e n ț i a l ă

**TEREN**

Intravilan / extravilan	conform CF i n t r a v i l a n
Categoria de folosință	conform CF C o t a p a r t e i n d i v i z ă
Utilități la front stradal	energie electrică, apă, canalizare, gaz metan
Tipul drumului de acces la terenul evaluat	Asfaltat
Calitatea/starea drumului de acces	b u n ă

**CONSTRUCȚII**

Tip : R;I;C;A etc r e z i d e n ț i a l e	r e z i d e n ț i a l e
Regim de înălțime :	P+3E
Vechime : ani	1971 an constructie, 2001 refunctionalizarea blocurilor de locuinte P+3
Stare tehnică apreciată :	: b u n ă
Stadiu fizic apreciat ca fiind executat %	1 0 0 %
Gradul de finisare a construcțiilor evaluate :	: m e d i i
Modernizari : Da/Nu	Nu fac obiectul prezentei evaluări: nu sunt cuprinse in opinie
Suprafața : mp. S u t i l a ~ m ²	S u t i l a ~ 60,55 m ²
Abordări / Metode/Tehnici utilizate	Abordarea prin piață – comparații Abordarea prin venit – capitalizare directă
<b>Valoare de piață</b>	

În anexele de calcul ale prezentei expertize ( 5 buc ) s-a evaluat valoarea de vânzare a apartamentului la data de 23.01.2018 prin 5 Metode argumentate în fiecare anexă de calcul

## Valori obținute :

## CENTRALIZATOR

Proprietatea	Metoda Costului de inlocuire net CIN	Metoda Capitalizare chirii	Metoda Comparatiilor	Metoda Costului Standard	Val.minima in Grila Notar 2018
apartament 6 PARTER	124.364 lei	155.026 lei	169.912 lei	114.995 lei	160.458 lei
2 camere decomandat					
Satu Mare b-dul Cloșca 72-74					
pret in Eur cursul BNR 01 2018	26.642 €	33.211 €	36.400 €	24.635 €	34.375 €
PRET Unitar lei/mp	2.054 lei	2.560 lei	2.806 lei	1.899 lei	2.650 lei
	<b>441 €</b>	<b>550 €</b>	<b>603 €</b>	<b>408 €</b>	<b>569 €</b>

Valoare de piata propusa rotund

32.000 €

**149.373 lei****Valoare de piață (rotund)****149.000 lei****32.000 €****618 € /mp**

Valoarea proprietatii ce face obiectul prezentului raport (valabilă la data 23.01.2018) estimata prin metodele de evaluare (adevrate) utilizate este : **149.000 lei** **32.000 €**

**Curs BNR 23.01.2018 1€ur 4,6679 lei**

## 1.1 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

## Client

 MUNICIPIUL SATU MARE (cod fiscal 4038806)

Adresa clientului

 Municipiul Satu Mare, P-ta 25 Octombrie, nr. 1, jud. Satu Mare, cod postal 440026

## Destinatarul raportului

 Consiliul Local al MUNICIPIULUI SATU MARE

## Utilizatorul raportului

 Consiliul Local al MUNICIPIULUI SATU MARE

## 1.1 Scopul evaluării

**VÂNZARE**

## 1.1 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)

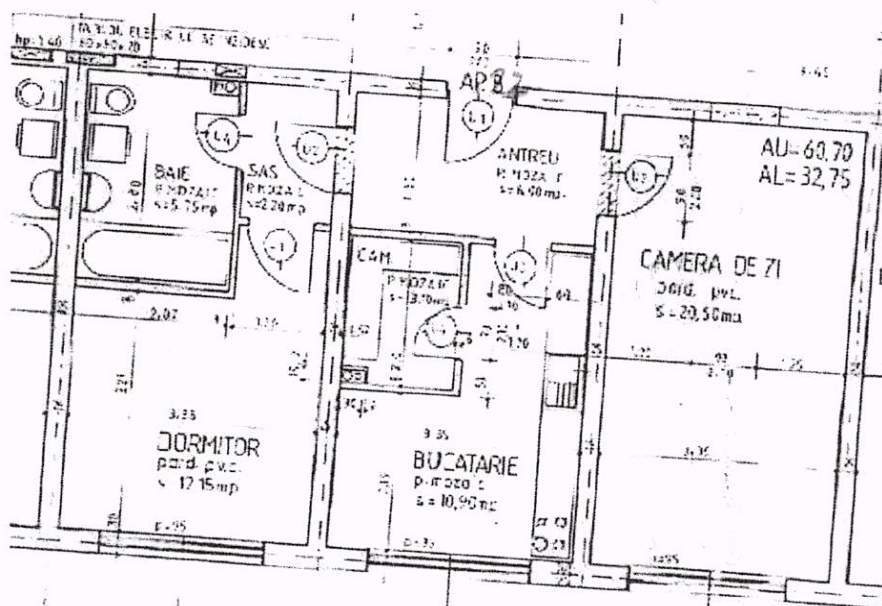
Proprietate imobiliară:  "Apartament la bloc"

## Descriere:

Locuinta cu suprafata totala de 60.55 mp.

- compusa din una camera de zi 20,45 mp
- dormitor 15.15 mp.
- bucatarie 10.90 mp.
- baie 5.75 mp.
- camera 3.10 mp.
- antreu 6.00 mp.
- SAS 2.20 mp.





**Adresa proprietății:**  Mun. Satu Mare, B-dul Cloșca, nr.72-74, Bloc B, PARTER, ap.6, Județ Satu Mare, cod poștal 440196

**Domeniul Privat: în administrare/ Locator**  Mun. Satu Mare

**Dreptul de proprietate evaluat:**  Considerat dreptul absolut (integral) de proprietate.

**Alte mențiuni ale evaluatorului:**

- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele anexate prezentului raport, puse la dispoziție de către client.
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- Imobilul este grevat de contractul de închiriere, conform declarației clientului;
- Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită).

**Recomandări**  Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea "valorii de piață" așa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii.

**Definiție:**  „Valoarea de piață este 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”.

**Ipoteză:**  Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Expriarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

**Curs de schimb:**  Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € 4,6679 lei. 1 \$sua = 3,8116 lei

**Modalități de plată:**  Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

### 1.1 Data evaluării

**Data predării raportului:**  13.10.2022

**Data inspecției**  Inspecția a fost efectuată de către evaluator Olimpia Dorina Pop în prezența reprezentantului clientului d-na Csilla Cîmpan la data de 12 octombrie 2022

**Data de referință a evaluării:**  23 ianuarie 2018

**Informații primite de la client / proprietar:**

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața apartamentului;
- Solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin documentele anexate);
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

**Informații colectate de evaluator:**

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro); [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro) etc);
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Costuri de construcție - Cataloge "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin calalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)"
- Devize de lucrări construcții, finisaje
- Comparabilele folosite în evaluare sunt prezentate în anexe

**Standarde de evaluare:** Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Ghiduri metodologice

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

**Bibliografie utilizată**

Baza de date utilizată la evaluare a fost :

- măsurători și constatări la fața locului
- Colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor" (MATRIX ROM 1995)

Actele normative care au fost utilizate la efectuarea expertizei sunt :

GHID cuprinzând coeficienții de uzura fizica normala la mijloacele fixe - cladiri din grupa "CONSTRUCȚII" INDICATIV P135/1999

- Coeficienții de actualizare elaborați de INCERC, avizați MTCT si Corpul Expertilor Tehnici din Romania la data de 15.12.2017 si publicat in Buletinul documentar 142/decembrie 2017
- Buletinul „Expertiza tehnică nr. 103/ianuarie 2007, editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, privind determinarea coeficientilor de individualizare in zona a cladirilor de locuit
- Standard ANEVAR GME 530 indicatori pentru Metoda capitalizării ,Revista Valoarea ANEVAR /03 /2018-actualizați
- Site-uri ale agențiilor imobiliare din Satu Mare, investigații personale privind piața imobiliară.



**Reglementări:** ▪ Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport

## 2 Prezentarea datelor

### 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

**Identificarea** ▪ Locuința situată în Satu Mare, B-dul Cloșca, nr. 72-74, bloc B, ap. 6 – Extras CF neidentificat

□ Proprietatea evaluată "*Apartament la bloc*" este situată în Mun. Satu Mare, B-dul Cloșca, nr.72-74, Bloc B, parter ap. 6, jud. Satu Mare, cod poștal 440196, această adresă se află în zona median / periferică a localității, Zona Cloșca. Accesul la imobil se face din B-dul Cloșca, apoi pe o alee asfaltată până la scara blocului.

Imobilul situat pe b-dul Cloșca 72-74 Bloc ,B a fost proiectat de I.P.J Satu Mare -actual Sigma Proiect proiect nr 31/A/7 -1971 Cămin nefamiliști 300 locuri la baza județeană a Intreprinderii județene de construcții Satu Mare în scopul asigurării spațiilor de cazare familiilor rămase fără locuințe în urma inundațiilor din 1970.

Structura de rezistență a blocului este alcătuită din

- pereți portanți din zidărie de cărămidă
- planșee din fâșii prefabricate cu goluri rotunde
- fundații continue sub ziduri
- clădirea are regim de înălțime parter și 3 etaje fără subsol
- acoperiș tip terasă

Tipul de structură este structură celulară cu un coridor central în sens longitudinal ,zidurile transversale portante fiind dispuse la interax de 3,60 m .Zidurile exterioare portante au grosimea de 30 cm iar cele interioare portante de 25 cm -executate din cărămizi G.V.P .Scara de urcare este o scara cu două rampe și este executată din beton armat monolit .

În baza autorizației 299 eliberată de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SATU MARE la data de 17.07.2001 ,investitorul Agenția Națională de Locuințe -cu sediul în București str.Transilvaniei nr 2 sector 1 s-a executat lucrarea Locuințe pentru tineret în regim de închiriere P+3E = 86 unități de locuit în baza contractului 1375 din 6.10.2001

În baza acestor lucrări s-au executat 1) reampărțirea încăperilor , prin zidirea de goluri de uși existente , 2) demolări de urechi de zidării neportante ,3) executarea unor pereți noi neportanți (despărțitori) din gipscarton . S-au zidit coșuri noi de ventilație ,s-a executat un acoperiș șarpantă în locul acoperișului terasă ,s-a montat tâmplărie : uși ,ferestre, lucrări de finisare interioare și exterioare -tencuieli,zugrăveli.S-a executat rebranșarea la rețelele existente în vecinătate cu încălzirea termică proprie amplasată la parterul clădirii

Blocul în care este situat apartamentul în studiu este un bloc cu un regim de înălțime P+3E , Blocul este amplasat în zona periferică a orașului , în spatele Liceului German pe o alee îngustă de acces din B-dul Cloșca cu o curte interioară între 2 blocuri , cu o parcare de aprox 23 locuri pentru 86 de apartamente .Vecinatati insalubre(fost dispensar IJC abandonat ,blocuri de nefamiliști ocupate abuziv de persoane fără adăpost ,atelier de reparații auto)

Starea de întreținere a blocului în care este situat apartamentul este bună; colocationii sunt din diverse categorii sociale, fără probleme sociale deosebite .La apartamentul 35 au fost înregistrate evenimente de tipul restanțelor la plata întreținerii (după 2016-conform

declarațiilor ) care au afectat serviciile oferite de unitățile specializate (furnizare apă, canalizare, gaze, salubritate-) debranșare temporară.

Intrarea în scara blocului în care se găsește apartamentul în litigiu se face - cu apelare la interfon

**Descrierea juridică** ■ :

	<u>Locuința cu suprafața totală de 60.55 mp.</u>
compusa din una camera de zi	20,45 mp
dormitor	15.15 mp,
bucatarie	10.90 mp,
baie	5.75 mp,
camara	3,10 mp,
antreu	6.00 mp,
SAS	2.20 mp

**Ipoteza:** ■ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

**2.1 Identificarea bunurilor mobile evaluate ( componenta nonimobiliară)**

**Bunuri mobile:** ■ Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;

Unitatea individuală (apartamentul) a fost evaluat fără a lua în considerare piesele de mobilier, electronicele și electrocasnicele sau orice alte componente nonimobiliare.

**2.1.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare**

**Zona de amplasare** ■ Proprietatea este situată în Mun. Satu Mare, B-dul Cloșca, nr.72-74, Bloc B, PARTER ap. 6, jud. Satu Mare, cod poștal 440196, zona median / periferică, Zona Cloșca:

Mun. Satu Mare este o localitate *urbană, importantă, de dimensiuni medii*, cu un număr (aproximativ) de *102.000 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei pe țară*;

Raportat la contextul național, localitatea are o economie *destul de dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor*;

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *preponderent rezidențială*;

Zona analizată este una cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).

**Caracterul zonei de amplasare: rezidențial**

În zonă se află:

Rețea de transport în comun *în apropiere*, cu mijloace de transport *suficiente*;

Unități comerciale *în apropiere*; magazine în zonă *suficiente, bine aprovizionate*.

Unități de învățământ (mediu): *în apropiere*

• Unități medicale: *la distanță medie*

Instituții de cult: *în apropiere*

Sediile de bănci: *la distanță medie*

Parcuri -

**Utilități edilitare:** În zonă se află:

Rețea urbană de energie electrică: *existentă*;

Rețea urbană de apă: *existentă*;

Rețea urbană de termoficare: *inexistentă* ;

Rețea urbană de gaze: *existentă*;



- Rețea urbană de canalizare: *existentă*;
- Rețea urbană de telefonie/cablu intern: *existentă*;

**Gradul de poluare orientativ** (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

- Poluare fonică mediie;
- Poluare cu noxe auto: scăzută
- Poluare chimică: fără

### zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în Zona Cloșca, Mun. Satu Mare, Bdul Cloșca, nr.72-74, Bloc B, parter ap. 6, jud. Satu Mare, cod poștal 440196.
- Zona este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *mixtă, preponderent rezidențială*, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.

- Distanța față de centrul localității: *medie*;
- Densitatea construcțiilor în zonă: *75%<*;
- Infrastructură: *bună*;
- Economia zonei: *în stagnare*;
- Șomaj: *în scădere*;

### 2.4 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente Istoric, incluzând vânzările anterioare

- Imobilul a fost construit în 1971 ca urmare a cererii nr. 15619/03.12.1970 adresate de Intreprinderea Județeană de Construcții Satu Mare, proiectul inițial fiind :”Spatii de cazare si scoala profesionala pentru muncitori constructori IJC Satu Mare”.
- În 2001, SC Construcții Montaj SA Satu Mare efectuează lucrări privind Refuncționalizarea blocurilor de locuințe P+3;

**Oferte sau cotații curente:**

- Conform analizei de piață.

### 3. Evaluare apartament

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, și anume: a costurilor, a comparației vânzărilor și cea pe bază de venituri .Pentru apartamentele construite înainte de 1977 respectiv după 1977 până în 1989 se poate utiliza și metoda costului Standard .

Obiectivul evaluării este : Stabilirea valorii de vânzare a locuinței situată în Satu Mare b-dul Cloșca nr 72-74 bl.B ap.6 la prețul pieței la data de 23.01.2018.

Deoarece conceptul de valoare are o importanță majoră pentru evaluare, trebuie făcute diferențele clare între termenii de *preț, piață, cost și valoare*. Un *preț* reprezintă suma pe care un anumit cumpărător este de acord să o plătească și pe care un anumit vânzător este de acord să o primească în circumstanțele date care însoțesc o tranzacție.

O *pieță* este un ansamblu de tranzacții prin care cumpărătorii și vânzătorii se întâlnesc prin mecanismul prețului.

Piețele de proprietăți imobiliare implică cedarea de drepturi de proprietate în schimbul unui alt bun, cum ar fi banii. *Costul* se aplică mai degrabă în producție decât în comerț și poate fi împărțit în costuri directe și costuri indirecte, ca și în costuri de construcție și costuri

de dezvoltare. *Valoarea* reprezintă expresia monetară a proprietății, bunurilor și serviciilor, pentru cumpărători și vânzători.

Chiar dacă *valoarea de piață* este un simplu concept, diferitele păreri și ipoteze în legătură cu locul pieței și natura valorii au dus la emiterea unor definiții controversate. Majoritatea definițiilor valorii de piață au elemente comune. Valoarea de piață este definită de către Institutul Canadian de Evaluare astfel:

*Cel mai probabil preț pe care o proprietate l-ar aduce pe o piață competitivă în toate condițiile pe care le necesită o vânzare corectă, vânzătorul și cumpărătorul acționând prudent, în conștiință de cauză și existând presupunerea că prețul nu este afectat de stimuli incorecți.*

### 3.1 ABORDAREA PRIN COSTURI.

#### EVALUAREA PRIN METODA COSTULUI DE RECONSTRUCȚIE

Evaluarea construcției s-a realizat conform "Metodologiei pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2" - indicativ GV - 0001/0-95- aprobat MLPAT cu ordinul 32/N/16.10.1995 și care prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, evaluarea prin valoarea de reconstrucție determinată pe baza "Cataloagelor de reevaluare" ediția 1964- este cea mai indicată metodă.

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție a fiecărei construcții cu ajutorul "Cataloagelor de reevaluare" la nivelul prețurilor din 01.01.1965.
2. Actualizarea valorii de reconstrucție la prețul zilei cu ajutorul sistemului de coeficienți de indexare elaborat de Corpul Experților Tehnici în colaborare cu M.L.P.A.T.

#### DETERMINAREA VALORII DE RECONSTRUCȚIE

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

##### Stabilirea uzurii fizice

S-a stabilit valoarea rămasă prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorită uzurii fizice - stabilită de normativul P135/1995 și pe baza observațiilor efectuate de către evaluator pe teren în ceea ce privește starea actuală a construcției.

Din *Fișele de calcul* atașate în **Anexele nr. 1.a.** rezultă costul de reconstrucție al construcției :

Val de circulație apartament Cost Reconstr : **26.642 €**, respectiv **124.364 lei**

Curs BNR ieur 4,6679 lei



### 3.1.2 EVALUAREA PRIN METODA COSTULUI STANDARD

Reprezintă Prețurile de vânzare către populație pentru locuințele construite din fondurile statului și recepționate până la data de 31 decembrie 1989 la care se aplica indicele de actualizare pentru data la care se face evaluarea. ( DECRET-LEGE nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 6 din 8 februarie 1990)

Preturile si costurile istorice sunt actualizate cu indicele de actualizare a costurilor in constructii, elaborați de INCERC si avizati de MDRT Jn Buletinele tehnice trimestriale ale Corpului Experților Tehnici

Valoare apartament Cost Standard actualizat)	<b>24.635 €, respectiv 114.995 lei</b>
-------------------------------------------------	----------------------------------------

**Nota** Prin metoda Costului Standard rezultă o valoare a apartamentului sub minimul raportat in Grila Notariala 2018  $2.650 \text{ lei/mp} \times 60,55 \text{ mp} = 160.458 \text{ lei}$  34.375 €

### 3.1.3 ABORDAREA PRIN VENIT.

#### EVALUAREA PRIN METODA DE RANDAMENT (a capitalizării chiriilor)

**Metoda Capitalizării directe sau metoda de rentabilitate-** este o metoda utilizată pentru transformarea venitului așteptat pentru un singur an într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

**Rata de capitalizare** (c)sau factorul de multiplicare selectat reprezintă relația între venit și valoare, respectiv **perioada în care se așteaptă investitorul să-și recupereze investiția** - relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor de proprietăți comparabile Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cerere și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de capitalizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației). Rata de capitalizare este rata unei taxe anticipate care reflectă impunerile curente pe piață ale valorii în timp a banilor și riscurile specifice activului.

#### Venitul net anual (VNE)

Avand in vedere utilizarea *ca spatiu de locuit* (concluzia analizei CMUB), chiria medie lunara extrasa de pe piata specifica locala pentru conditii normale de functionare este cuprinsa intre 2 si 5 €/mp Au si luna (adoptat pentru cazul de fata 3,0 €/mp Au si luna-justificat de faptul ca spatiul respectiv necesita costuri de reabilitare).

Relatia de calcul pentru **venitul net anual din Exploatare (VNE)**:

$$VNE = VT - CT$$

Valoarea proprietatii imobiliare estimata prin tehnica capitalizarii veniturilor este de:relatia de calcul:

$$V_{cv} = \frac{VNE}{c}$$

Valoarea construcției închiriable este dată de următoarea formulă:

$VNE = (\text{Venit potențial brut} \times \text{Gradul de ocupare}) - \text{Cheltuielile proprietarului aferente imobilului închiriat (impozite, taxe, asigurare, management, etc.)} / \text{rata de capitalizare}$

Chiria medie, gradul de ocupare și rata de capitalizare utilizată au fost preluate din studiul de piață efectuat de de evaluator corelate cu indicațiile din Standardele ANEVAR GME 530

În România la data prezentei expertize Piața închirierilor de locuințe este, în mare parte, informală și nereglementată

Comparabile	Pret	Chirie brută lunară	MVBP	Explicații
Comparabila 1	33.250 €	140 €	240	Preț tranzacție (ofertă decotată) / Chirie brută lunară
Comparabila 2	42.750 €	170 €	250	
Comparabila 3	41.296 €	220 €	190	
Comparabila 4	45.595 €	180 €	250	

Din Fișele de calcul atașate în Anexele nr. .a. rezultă valoarea de randament a construcției :

Valori lunare	Suprafață	%	Valoare totală (euro)	
rezidențial	mp	Euro pe mp		
Venit brut potențial	61	3,00	182 €	848 lei
Grad de necocupare	61	5%	5%	
Grad de ocupare	61	95%	95%	
Venit brut efectiv	61	2,85 €	173 €	
Cheltuieli administrative *	61	15%	9 €	
Venit net efectiv VNE Vbrut inchirieri-Cheltuieli	61	2,42 €	147 €	
Rata de actualizare	61	3,8%- 5,8% conf.GME 530	5,30%	
Valoare lunară	$V = VNE \times 1 / Rc$	pentru rezidențiale	2.768 €	
Valoare anuală			33.211 €	155.026 lei

Val. apartament determinată prin metoda bazată pe venituri-capitalizare  
**VNE 33.211 €, respectiv 155.026 lei**

### 3.3. ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

Expert tehnic judiciar ing . Olimpia Dorina Pop



Evaluare apartament 6 cu Su= 60,55 mp bloc B b-dul Cloșca nr 72-74 parter la data de 23.01.2018

În aplicarea metodei comparației directe se parcurg următoarele etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții similare
- verificarea informațiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize pe fiecare criteriu
- compararea proprietăților similare (comparabile) cu proprietatea evaluată și ajustarea prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori sau a unui interval de valori.

În metoda comparației directe sunt mai multe elemente de comparație de bază: condițiile pieței, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii.

Evaluatorul a identificat un număr de 318 comparabile conform analizei proprii cu ajutorul aplicației MyArgus – apartamente cu 2 camere, selectiv prezent

Numar anu	Zona	Pret (eu)	Detalii anunt	Text anunt	Telefon	Pret/mp
4563641	Cloșca, Satu Mare (SM)	40.000	etaj 3, 56 mp., semidecomandat	vand apartament 2 camere, pe b-dul cloșca	+40740212092	714 €/mp
4726541	Cloșca, Satu Mare (SM)	53.000	60 mp., decomandat	vand apartament nou pe b-dul cloșca, mob	+40755347035	883 €/mp
4270845	Cloșca, Satu Mare (SM)	33.000	2016, etaj 6, 45 mp., semidecomandat	apartament de vanzare 2 camere, comple	+40744440068	733 €/mp
4409571	Cloșca, Satu Mare (SM)	26.500	etaj 3, 45 mp., decomandat	vand apartament cu 2 camere, pe tamaveri	+40749967109	589 €/mp
4754095	Cloșca, Satu Mare (SM)	38.500	49 mp., semidecomandat	apartament 2 camere mobilat utilat si finis	+40745675333	786 €/mp
4431011	Cloșca, Satu Mare (SM)	37.500	etaj 3, 50 mp., decomandat	vand apartament 2 camere gresiat, faianta	+40741965490	750 €/mp
3622315	Cloșca, Satu Mare (SM)	38.900	parter, 54 mp., semidecomandat	apartament cu 2 camere, parter, zona res	+40745846666	720 €/mp
4450893	Cloșca, Satu Mare (SM)	43.500	1975, etaj 4, 58 mp.	de vanzare apartament cu 2 camere, bloc	+40754568559	750 €/mp
4216939	Cloșca, Satu Mare (SM)	45.000	2016, etaj 2, 57 mp., decomandat	apartamentul este nou 2 camere etajul 2	+40743210738	789 €/mp
2048292	Corvinilor, Carpați II, Satu	40.500	2013, etaj 1, 65 mp., decomandat	ap, 2 camere, et1, in spate la unicarm, zc	+40741477654	623 €/mp
4343985	Doma, Carpați II, Satu Ma	39.500	etaj 2, 55 mp., decomandat	apartament 2 camere, in carpați 2: str. do	+40740616743	718 €/mp
2994124	Doma, Carpați II, Satu Ma	38.000	4/4, 60 mp., decomandat	vand apartament etaj iv, acopenis, 2 balco	+40721813571	633 €/mp
4416191	Doma, Carpați II, Satu Ma	42.000	etaj 1, 60 mp., decomandat	apartament 2 camere super finisat carpați	+40745874121	700 €/mp
3046549	Făgărașului, 22, Micro 16,	38.000	3/16, 56 mp., semidecomandat	vand apartament 2 camere in micro 16 fag	+40745935276	679 €/mp
4546443	Făgărașului, Micro 16, Sa	42.000	parter, 52 mp., semidecomandat	de vanzare apartament cu 2 camere in mi	+40773890615	808 €/mp
3400132	Fântanele, Carpați II, Satu	42.000	etaj 4, 60 mp., decomandat	-apartament 2 camere decomandate com	+40744138709	700 €/mp
4472258	Ganea, 33A, Carpați II, Sa	47.000	2017, 3/5, 57 mp., decomandat	vind apartament carpați ii, bloc nou 2017	+40771438720	825 €/mp
4588831	Ganea, Carpați II, Satu Ma	39.800	etaj 4, 52 mp., decomandat	vand ap situat in sm, decomandat, finisat	+40757380074	765 €/mp
4691138	Ganea, Carpați II, Satu Ma	45.000	etaj 2, 60 mp., decomandat	vand apartament cu 2 camere, etaj 2, in ca	+40742002981	750 €/mp

Numar anu	Zona	Pret (eu)	Detalii anunt	Text anunt	Telefon	Pret/mp
4597062	Micro 15, Satu Mare (SM)	22.000	parter, 45 mp., semidecomandat	vand apartament 2 camere zona micro 15	+40746416423	489 €/mp
4795626	Micro 15, Satu Mare (SM)	21.000	etaj 4, 50 mp., semidecomandat	vand apartament cu doua camere in micro	+40744170637	420 €/mp
4452955	Micro 15, Satu Mare (SM)	35.000	etaj 4, 60 mp., semidecomandat	apartament renovat, complet mobilat si dc	+40728167687	583 €/mp
4620520	Micro 15, Satu Mare (SM)	39.000	1977, etaj 4, 50 mp.	vand apartament micro 15, aleea ozana,	+40740577993	780 €/mp
4477354	Micro 15, Satu Mare (SM)	26.500	1977, 4/4, 48 mp., semidecomandat	pretul este in euro si negociabil. propnetat	+40757011294	552 €/mp
4454251	Micro 15, Satu Mare (SM)	41.500	1980, etaj 1, 52 mp., decomandat	de vanzare un apartament cu 2 camere, i	+40752332654	798 €/mp
4060890	Micro 16, Satu Mare (SM)	39.000	etaj 2, 50 mp., semidecomandat	apartament 2 camere etajul 2 micro 16 al	+40745603212	780 €/mp
4395820	Micro 16, Satu Mare (SM)	40.000	50 mp., decomandat	bloc nou pe str gellert sandor 64 blocul es	+40745042711	800 €/mp
4279052	Micro 16, Satu Mare (SM)	32.000	parter, 52 mp., semidecomandat	de vanzare apartament 52 mp, parter, in c	+40745048531	615 €/mp
4494781	Micro 16, Satu Mare (SM)	33.800	52 mp., semidecomandat	vand apartament 2 camere, semidecoman	+40720123474	650 €/mp
4682901	Micro 16, Satu Mare (SM)	35.000	52 mp.	Vand apartament 2 camere nefinisat Micro	+40745789327	673 €/mp
4682957	Micro 16, Satu Mare (SM)	40.900	etaj 2, 52 mp., semidecomandat	micro 16 apartament spatios, luminos se c	+40745616899	787 €/mp
4458026	Micro 16, Satu Mare (SM)	42.000	parter, 52 mp., semidecomandat	de vanzare apartament cu 2 camere in mi	+40770852247	808 €/mp
4523814	Micro 16, Satu Mare (SM)	42.900	etaj 4, 52 mp., semidecomandat	proprietar, vand apartament semidecomar	+40745021632	825 €/mp
4187515	Micro 16, Satu Mare (SM)	31.000	etaj 4, 54 mp., decomandat	vand apartament cu 2 camere - in micro 1	+40751134446	574 €/mp
4202163	Micro 16, Satu Mare (SM)	34.000	parter, 55 mp., decomandat	apartament 2 camere locatia: micro 16 la	+40740435758	618 €/mp
4471439	Micro 16, Satu Mare (SM)	36.000	parter, 55 mp., semidecomandat	vand apartament cu 2 camere, m16 pe bloc	+40757368038	655 €/mp
4638643	Micro 16, Satu Mare (SM)	40.000	56 mp., semidecomandat	vand apartament zona 16	+40742293403	714 €/mp
4301956	Micro 16, Satu Mare (SM)	29.000	etaj 2, 58 mp., decomandat	vand apartament cu 2 camere micro 16	+40337818281	500 €/mp
4533309	Micro 16, Satu Mare (SM)	35.000	etaj 3, 59 mp., semidecomandat	vand sau schimb ap 2 cam micro 16 etaj	+40743804201	593 €/mp
4462474	Micro 16, Satu Mare (SM)	36.000	60 mp., semidecomandat	vand apartament cu 2 camere in micro 16	+40367042380	600 €/mp
4237753	Micro 16, Satu Mare (SM)	36.500	etaj 3, 60 mp., semidecomandat	apartament micro 16, 2 camere, semideco	+40751403435	608 €/mp

Comparabilele utilizate in analiza finala sunt prezentate mai jos:



		sursa	Preț total	Preț unitar
tranzacții / oferte:	C1	<a href="https://lajumate.ro/apartament-cu-2-camere-situate-in-satu-mare-9081928.html">https://lajumate.ro/apartament-cu-2-camere-situate-in-satu-mare-9081928.html</a>	35.000 €	700 €/m
	C2	<a href="https://www.olx.ro/oferta/schimb-cu-casa-IDbHEmP.html">https://www.olx.ro/oferta/schimb-cu-casa-IDbHEmP.html</a>	45.000 €	789 €/m
	C3	<a href="https://lajumate.ro/apartament-2-camere-zona-b-dul-closca-6728413.html">https://lajumate.ro/apartament-2-camere-zona-b-dul-closca-6728413.html</a>	43.500 €	750 €/m
	C4	<a href="http://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/satu-mare/closca/apartament-de-vanzare-2-camere-X5DN00049?lista=82498076">www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/satu-mare/closca/apartament-de-vanzare-2-camere-X5DN00049?lista=82498076</a>	48.000 €	872 €/m
Marje de negociere la vânzare:		Min : 3%	Max: 10%	
Chiri / Oferta inchiriere	C1	<a href="http://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-de-inchiriat/4h5ef2d254ge767d2280278ii4i8h37i.html">www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-de-inchiriat/4h5ef2d254ge767d2280278ii4i8h37i.html</a>	150 € / lună	
	C2	<a href="https://www.olx.ro/oferta/chirie-2-camere-arinului-IDbMl9G.html#e3c287f56f">https://www.olx.ro/oferta/chirie-2-camere-arinului-IDbMl9G.html#e3c287f56f</a>	180 € / lună	
	C3	<a href="http://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/satu-mare/micro-17/apartament-de-inchiriat-2-camere-X85E1000E?lista=2887969">www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/satu-mare/micro-17/apartament-de-inchiriat-2-camere-X85E1000E?lista=2887969</a>	250 € / lună	
	C4	<a href="http://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/satu-mare/closca/apartament-de-vanzare-2-camere-X5DN00049?lista=82498076">www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/satu-mare/closca/apartament-de-vanzare-2-camere-X5DN00049?lista=82498076</a>	200 € / lună	
Marje de negociere la inchiriere:		Min : 6%	Max: 12%	

### 3.4 Abordarea prin piață

Metoda comparațiilor directe este o metodă care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a proprietăților tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

1	elemente luate in calcul	Proprietatea subiect
	preț total preț unitar	
2	elemente specifice tranzacției Drept de proprietate condiții de finanțare condiții de vânzare cheltuieli imediat după cumpărare condiții ale pieței (timpul)	absolut (integral) considerat cash tranzacție nepărținătoare fără raportat la 23.01.2018
	elemente specifice proprietății localizare	ap.6 bloc B str. Cloșca 72-74
3	caracteristici fizice tip apartament etaj finisaje incalzire/utilități vechime -an construcție suprafață utilă grad confort	decomandat 2 din P+3E medii fără 1971 60,7 standard
4	anexe garaj balcon	fără fără
5	Utilizare	rezidențial
6	componente non-imobiliare	fără



Elemente luate în calcul	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
<b>Tipul comparabilei</b>	ofetă	ofetă	ofetă	ofetă
Preț total	35.000 €	45.000 €	43.500 €	48.000 €
Preț unitar	700 €/mp	789 €/mp	750 €/mp	873 €/mp
<b>Elemente specifice tranzacției</b>				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	similar	similar	similar	similar
Condiții de vânzare	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
Condiții ale pieței (timpul)	similar	similar	similar	similar
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Localizare	Micro 14	B-dul Cloșca	B-dul Cloșca	Zona Cloșca
<b>7. Caracteristici fizice</b>				
a. Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	semidecomandat
b. Etaj	1/P+10E	2/P+4E	4/P+4E	P din P+4E
c. Finisaje	medii	superioare	superioare	superioare
d. Incalzire / apa caldă proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
e. Vechime - an construcție	1975	2016	1975	2010
f. Suprafața utilă	50,0 mp	57,0 mp	58,0 mp	55,0 mp
g. Gr. Confort	I	sporit	sporit	sporit
<b>8. Garaj, parcare sau anexa imobiliară</b>	fără	fara	fara	fără
<b>9. Utilizarea</b>	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
<b>10. Componente non-imobiliare ale valorii</b>	fara	fara	fara	fara

**Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, au fost:**

Element de comparație	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
<b>Identificare proprietate</b>	Micro 14	B-dul Cloșca	B-dul Cloșca	Zona Cloșca
Preț vânzare / ofertă	35.000 €	45.000 €	43.500 €	48.000 €
Preț vânzare / ofertă (unitar)	700 €/mp	789 €/mp	750 €/mp	873 €/mp
Tip comparabilă	ofetă	ofetă	ofetă	ofetă
Marja negociere (%) / total	-5% -35 €/mp	-5% -39 €/mp	-5% -38 €/mp	-5% -44 €/mp
Preț ajustat	665 €/mp	750 €/mp	712 €/mp	829 €/mp
<b>1. Drept de proprietate transferat</b>	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%) / total	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp
Preț ajustat	665 €/mp	750 €/mp	712 €/mp	829 €/mp
<b>2. Condiții de finanțare</b>	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp
Preț ajustat	665 €/mp	750 €/mp	712 €/mp	829 €/mp
<b>3. Condiții de vânzare</b>	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp
Preț ajustat	665 €/mp	750 €/mp	712 €/mp	829 €/mp
<b>4. Cheltuieli imediat după cumpărare</b>	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%) / total	0 €/mp 0 €	0 €/mp 0 €	0 €/mp 0 €	0 €/mp 0 €
Preț ajustat	665 €/mp	750 €/mp	712 €/mp	829 €/mp
<b>5. Condiții de piață ( timpul )</b>	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp
Preț ajustat	665 €/mp	750 €/mp	712 €/mp	829 €/mp



	Micro 14	B-dul Cloșca	B-dul Cloșca	Zona Cloșca
<b>6. Localizare</b>				
Ajustare (%) / total	-5%	0%	0%	0%
Preț ajustat	-33 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
<b>7. Caracteristici fizice</b>	<b>632 €/mp</b>	<b>750 €/mp</b>	<b>712 €/mp</b>	<b>829 €/mp</b>
<b>a. Tip apartament</b>	<b>decomandat</b>	<b>decomandat</b>	<b>decomandat</b>	<b>semidecomandat</b>
Ajustare (%) / total	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%
<b>b. Etaj</b>	<b>1/P+10E</b>	<b>2/P+4E</b>	<b>4/P+4E</b>	<b>P din P+4E</b>
Ajustare (%) / total	0%	0%	5%	5%
<b>c. Finisaje</b>	<b>medii</b>	<b>superioare</b>	<b>superioare</b>	<b>superioare</b>
Ajustare (%) / total	0,0%	-4,7%	-4,0%	-4,2%
<b>d. Incalzire / apa caldă proprie</b>	<b>centrala termica proprie</b>	<b>centrala termica proprie</b>	<b>centrala termica proprie</b>	<b>centrala termica proprie</b>
Cheltuieli totale	-1.500 €	-1.500 €	-1.500 €	-1.500 €
Ajustare (%) / total	-4,7%	-3,5%	-3,7%	-3,3%
<b>e. Vechime - an construcție</b>	<b>1975</b>	<b>2016</b>	<b>1975</b>	<b>2010</b>
Ajustare (%) / total	0%	-10%	0%	-10%
<b>f. Suprafața utilă</b>	<b>50,0 mp</b>	<b>57,0 mp</b>	<b>58,0 mp</b>	<b>55,0 mp</b>
Ajustare (%) / total	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>g. Gr. Confort</b>	<b>I</b>	<b>sporit</b>	<b>sporit</b>	<b>sporit</b>
Ajustare (%) / total	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	<b>602 €/mp</b>	<b>614 €/mp</b>	<b>687 €/mp</b>	<b>750 €/mp</b>
<b>8. Garaj, parcare sau anexa imobiliară</b>	<b>fără</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fără</b>
Cost total	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	<b>602 €/mp</b>	<b>614 €/mp</b>	<b>687 €/mp</b>	<b>750 €/mp</b>
<b>9. Utilizarea</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>
Ajustare (%) / total	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat	<b>602 €/mp</b>	<b>614 €/mp</b>	<b>687 €/mp</b>	<b>750 €/mp</b>
<b>10. Componente non-imobiliare ale valorii</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>
Cost total	0 €	0 €	0 €	-5.000 €
Ajustare (%) / total	0,0%	0,0%	0,0%	-12,1%
Preț ajustat	<b>602 €/mp</b>	<b>614 €/mp</b>	<b>687 €/mp</b>	<b>659 €/mp</b>
<b>Preț ajustat</b>	<b>600 €/mp</b>	<b>610 €/mp</b>	<b>690 €/mp</b>	<b>660 €/mp</b>
<b>Ajustare netă</b>	<b>-9%</b>	<b>-18%</b>	<b>-4%</b>	<b>-21%</b>
<b>Ajustare totală brută</b>	<b>-63</b>	<b>-136</b>	<b>-25</b>	<b>-170</b>
<b>Ajustare totală brută procentuală</b>	<b>9%</b>	<b>18%</b>	<b>4%</b>	<b>21%</b>
<b>Număr ajustări negative</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
<b>Număr ajustări pozitive</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Număr ajustări pozitive</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>



<i>Explicarea ajustarilor:</i>	
<i>Au fost aplicate atat corectii cantitative cat si calitative. Corectiile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.</i>	
<i>S-au ajustat comparabilele ofertate datorita faptului ca aceste proprietati sunt ofertate si nu tranzactii. Din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute (interviuri) rezultand ca pretul final de tranzactionare al proprietatilor de acest fel este mai mic in comparatie cu pretul de oferta</i>	
1. Drept de proprietate transferat	Nu au fost necesare ajustari
2. Conditii de finantare	Nu au fost necesare ajustari
3. Conditii de vanzare	Nu au fost necesare ajustari
4. Cheltuieli imediat dupa cumparare	Nu au fost necesare ajustari
5. Conditii de piata ( timpul )	Nu au fost necesare ajustari
6. Localizare	Ajustari procentuale aplicate comparabilei 1 rezultate din analiza de piata a evaluatorului (localizare dpdv economic si social)
7. Caracteristici fizice	
a. Tip apartament	O ajustare pozitiva de 3% aplicata comparabilei 4 datorita compartimentarii semidecomandat. Ajustare medie rezultata din analiza de piata a evaluatorului
b. Etaj	Au fost aplicate ajustari comparabilelor 3 si 4 din cauza pozitionarii la ultimul etaj, respectiv Parter. Proprietatile pozitionate la etaje intermediare beneficiaza de un pret de tranzactionare mai ridicat, fapt rezultat din analiza de piata
c. Finisaje	Ajustari aplicate comparabilelor pentru "aducerea" la nivelul subiectului evaluat. Ajustari rezultate din devizele de lucrari finisaje, cunoscute de evaluator la data estimarii.
e. Vechime - an constructie	Au fost aplicate ajustari comparabilelor 2 si 4 datorita situarii intr-un bloc nou. Ajustare medie rezultata din analiza de piata a evaluatorului.
f. Suprafata utila	Nu au fost necesare ajustari
g. Gr. Confort	NU au fost necesare ajustari, gr. de confort reflectandu-se in pretul de tranzactionare/ofertare
8. Garaj, parcare sau anexa imobiliara	Nu au fost necesare ajustari
9. Utilizarea	Nu au fost necesare ajustari
10. Componente non-imobiliare ale valorii	S-a ajustat comparabila 4 deoarece apartamentul se vinde mobilat si utilat
<b>Valoarea estimata a fost asimilabila valorii corectate cu cele mai putine corectii (corectia brută procentuală cea mai mică)</b>	

## Rezultatul abordării prin piață: 36.400 € echivalent a 169.912 lei

Valoarea estimată prin aceasta metoda include si dreptul de folosinta asupra terenului aferent proprietatii si a cotelor parti indivize comune din imobilul in care este situat apartamentul

Valoarea nu cuprinde TVA

## CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Reconcilierea reprezintă analiza concluziilor alternative pentru a se ajunge la valoarea finală estimată. Reconcilierea este necesară deoarece prin utilizarea abordărilor diferite au rezultat valori diferite

### CENTRALIZATOR

Proprietatea	Metoda Costului de inlocuire net CIN	Metoda Capitalizare chirii	Metoda Comparatiilor	Metoda Costului Standard	Val.minima in Grila Notar 2018
apartament 6 PARTER	124.364 lei	155.026 lei	169.912 lei	114.995 lei	160.458 lei
2 camere decomandat					
Satu Mare b-dul Cloșca 72-74					
pret in Eur cursul BNR 01 2018 PRET Unitar lei/mp	26.642 € 2.054 lei	33.211 € 2.560 lei	36.400 € 2.806 lei	24.635 € 1.899 lei	34.375 € 2.650 lei
	441 €	550 €	603 €	408 €	569 €

Valoare de piață propusă rotund

32.000 €

149.373 lei

**Valoarea de piață propusă este (rotund)**

**149.000 lei**

**32.000 €**

**618 € /mp**

**23.01.2018 4,6679 lei/eur**

Valoare propusă este argumentată în fiecare anexă de calcul la stabilirea criteriilor de determinare a valorii de piață):

**Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării adică în conformitate cu inventarul bunurilor imobiliare și deprecierilor cumulate estimate, precum și a parității monedei naționale.**

Valorile respective **nu cuprind TVA**, și nici obligațiile față de mediu.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere criteriile fundamentale oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea metodelor la scop și utilizare, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Este important de subliniat faptul că **valoarea de piață** propusă este o **estimare** făcută de evaluator bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.



**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative**

Restricții:  Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/utilizatorului/destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport

**Condiții limitative:** ▪ Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;

▪ Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;

▪ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

**1.4 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare**

**Standarde de evaluare:** Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

- SEV 100 – Cadrul general
  - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
  - SEV 102 – Implementare
  - SEV 103 – Raportare
  - SEV 104 – Tipuri ale valorii
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Ghiduri metodologice
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

## Metoda de Randament Capitalizare chirii

## CENTRALIZATOR

Proprietatea	Metoda Costului de inlocuire net CIN	Metoda Capitalizare chirii	Metoda Comparatiilor	Metoda Costului Standard	Val.minima in Grila Notar 2018
apartament 6 PARTER	124.364 lei	155.026 lei	169.912 lei	114.995 lei	160.458 lei
2 camere de comandat					
Satu Mare b-dul Cloșca 72-74					
pret in Eur cursul BNR 01 2018	26.642 €	33.211 €	36.400 €	24.635 €	34.375 €
PRET Unitar lei/mp	2.054 lei	2.560 lei	2.806 lei	1.899 lei	2.650 lei
	<b>441 €</b>	<b>550 €</b>	<b>603 €</b>	<b>408 €</b>	<b>569 €</b>

Valoare de piata propusa rotund

**149.373 lei**

Curs B.N.R

23.01.2018

1Eur =

4.6679 lei

1\$USD=

3.8116 lei

618 €

/mp



valoare la 23.01.2018

Metoda de Randament

Expert tehnic ing.Olimpia Dorina Pop



**Fisa tehnica de calcul a pretului tehnic a locuintei  
calculată în baza D-L61/1990și Legea 85/1992**

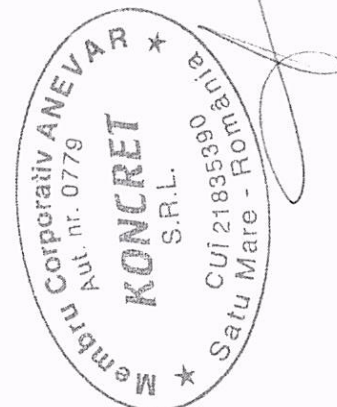
Data calculului	23.01.2018	
localitatea	Satu Mare	
Localizare	b-dul Cloșca	
strada	in incinta fost IACM	
blocul	72-74	P+3E
nr	72-74	
apartament	6	
etaj	PARTER	
curs \$ B.N.R	4,6679	lei/euro
	3,8116	lei/\$

**CARACTERISTICILE LOCUINTEI**

1	Cladire receptionata la data de	1971	deductii
	Vechime in ani	47	
2	Grad de confort	I	
	sau Tip mărime		
3	număr de camere	doua camere	
4	Suprafata utilă a apartamentului	60,55	mp
5	Suprafata logiilor si balcoanelor	0	mp
6	Suprafata apartamentului -tip	61	
7	diferenta dintre Su si Su apart.tip	-0,45	
8	numărul de nivele - clădire	P+3E	
9	nivelul la care este situat apartam.	parter	
10	grad seismic al zonei	VI	
11	sistem incalzire	nu este	contributie proprie
12	îmbunătățiri ale locuinței și clădirii		
13	Suprafata utilă Boxa	0	mp
14	Suprafata utilă Garaj	0	
15	Finisaje interioare si instalatii	fără finisaje	
16	lungime imprejmuii clădire		
17	amplasarea clădirii conform zonării	zona 2	

**CALCULUL PREȚULUI LOCUINȚE I Metoda Costului Standard**

prețului locuinței	157.400	lei	
corectie pret fata de diferenta de Su	2.500		in conformitate cu Legea85/22.07 1992 citata in HG 20/1997
adaos de pret rezultat din diferenta de Su față de Tabel 1anexa 1	-1.125		
adaos de preț pentru logii,balcoane	-0,875		
prețului locuinței	154.088		
<b>Total</b>	<b>154.088</b>		
<b>Corecții</b>			
pentru regimul de înalțime clădire	154.088		1
pentru grad seismic	0		
pentru sistemul de incalzire al apart.	-3,50%		0,965
adaos de pret pt imbunatatiri	-5.393	lei	tabel lia 21
pret apartament L61/90	148.694		
corectie de pret pt.nivelul la care este situat apartamentul	-1%		-1.487 tabel 2
pret corectat cu dispunerea pe nivel	147.207		
corectie de pret pt.uzura in timp	0,78		grupa I 30-35 ani buna
pret corectat cu uzura	114.822		
corectie de pret conf.amplasarii apartamentului in localitate	10%		11.482
Total pret apartament L61/90	126.304		



indice de actualizare	0,893613445	CET 142/12 /2017	tabel I aliniat c
leu/ Eur de referinta	4,5815		
inice inflatie fata de data de ref.	1,0189	4,5815	4,6679
indice actualizare la zi	0,9105		
Valoare de inlocuire apartament	114.995 lei		1.899 lei/mp
Valoare de inlocuire in \$	30.170 \$		498 \$/mp
Valoare de inlocuire in Euro	24.635 € Euro		407 euro/mp





str.	CLOȘCA 72-74				
1 Denumire cladire	apartament 6	parter	P+3E		
2 numar de camere	cu 2 camere si dependinte decomandate				
3 Extras de carte funciara					
4 nr topo					
5 data constructiei		1971	2001	47 ani	
6 Val. ap.din zona II conf.Grila notar2018	2.650 lei		60,55	160.458 lei	4,6562 34.461 €

**METODA VALORII DE INLOCUIRE**

7 Caracteristici geometrice	apartament 2 camere decomandat				
numar nivele	P+3E				
lungime	11,95 m				
latime	6,35 m				
inaltimi	2,30 m				
	<b>Suprafata utila</b>	<b>Su=</b>	<b>61 mp</b>		
suprafete	Suprafata construita	Sc=	78,72 mp		
	Suprafata desfășurată ap.	Sd=	78,72 mp		
	suprafata loggie	Sc=	0,00 mp		

**8 Caracteristici constructive**

Structura de rezistență fundații beton

Structura de rezistență a blocului este alcătuită din o pereți portanți din zidărie de cărămidă planșee din fâșii prefabricate cu goluri rotunde fundații continue sub ziduri o clădirea are regim de înălțime parter și 3 etaje fără subsol acoperiș tip terasă  
Tipul de structură este structură celulară cu un coridor central in sens longitudinal ,zidurile transversale portante fiind dispuse la interax de 3,60 m .Zidurile exterioare portante au grosimea de 30 cm iar cele interioare portante de 25 cm -executate din cărămizi G.V.P .Scara de urcare este o scara cu două rampe si este executată din beton armat monolit .

**9 Instalații în funcțiune**

electrice de iluminat fire din cupru  
de încălzire fără  
de alimentare cu apă ,canalizare - de la rețeaua orașului contorizate

**10 Starea tehnică a clădirii**

Structura de rezistență :stare bună an constructie 1971

11 Calculul valorii de inlocuire conform Catalog de reevaluare	Buletin nr	13	124 fisa 5 A
preturi 01.01.1965	tabel 1.5.4. coloana III (beton armat) finisaj inferior		
construcții si instalatii		727 lei/mp	
corectii	lei/mp	suprafata	
Total valoare de inlocuire pret.catalog	1965	Pu =	727 lei/mp

12 Valoare de inlocuire 01.01.1965 Sc x Pu 60,55\*727\*0,84 36.977 lei 0,84

13 indice actualizare 1/1.1965. -30.09.2017 locuinte 3,0851 VFTVA 15A

modificat 2018

1 Eur 23.01.2018 = 4,6679 1 Eur 30.09.2017 = 4,5815 1,02

**14 Valoare de inlocuire actualizata**

36.977 lei x 3,0851 1,0189 116.228 lei  
4,651 24.990 €

**15 Gradul de uzura**

conditii de exploatare s-au executat modificari de imbunatatiri fara sa afecteze structura  
vechime constructie 47 ani

stare tehnica BUNA

subansamble	pondere	uzura	grad uzura
structura	40%	28%	11%
anvelope	17%	39%	7% modificat
finisaje	25%	84%	21%
instalatii	18%	60%	11%
uzura			50%

grad uzura P.135 ANEXA 5 48%



Tabel 3 Decret 256/84 grupa I		6%		
uzura fizica	expertizat	4%		
Grad de uzura cumulat		4% X	116.228	4.649 lei
<b>16 Valoare tehnica actualizata</b>	116.228 lei-		4.649 lei	<b>111.579 lei</b>
				<b>23.903 Eur</b>

**17 Valoare de piata****A Coeficienti de majorare**

nominalizare	propus	plaja
1 apropiere sub 50 m de mijloace de transport in comun	13%	5-15 %
2 apropierea de o piata cu unitati comerciale	8%	5-10 %
3 apropierea de magazine -supermarketuri	5%	3 - 6 %
4 amplasare in zone cu dotari socio-urbane :scoli,spital,banca	6%	5-10 %
5 amplasare pe o strada linistita ,cu pomi,parcare auto	8%	5-15 %
6 amplasare in in zona centrala si ultracentrala a localitatii	0%	50-200%
7 imobilul are fatade ,intrari cu finisaje superioare	7%	5-10%
8 casa scarii deserveste un nr mic de ap.maxim 6 ,are interfon	0%	5-10%
9 apartamentul este situat la etaj 1-2 in bloc P+4E	0%	3-5%
Planul apartamentului este bine organizat o camera spre sud		
10 ,bucatarie spre.nord	0%	4-6%
11 grupurile sanitare au aerisire directa	0%	2-5%
12 apartamentele au balcoane sau logii mari si bine orientate	0%	4 -6%
13 balcoane inchise cu geamuri pe rame metalice	0%	2%
cu termopane	0%	3%
	<b>47%</b>	

**B Coeficienti de diminuare**

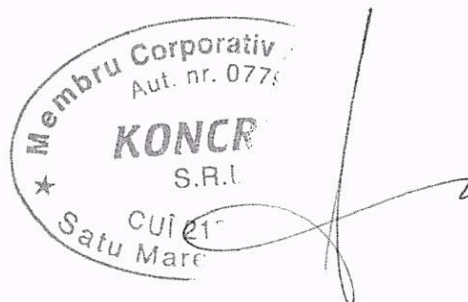
1 Mijloace de transport in comun lipsesc sau sunt la distanta		5-10%
2 deficiente majore de sistematizare a microzonei sub aspect arhitectural si functional <b>cartier aglomerat</b> d.p.v al constr./mp	-6%	5-10% modificat
3 Situarea magazinelor la distante mai mari	0	5-10%
4 lipsa dotarilor social-urbane in zona	0	5-10%
Indici pentru amplasarea înmicrozonă structura eterogena a populatiei in zona -care genereaza lipsa de interes pt locuinta respectiva	-5%	5-15%
6 finisaje inferioare la fatade,prost intretinute	0%	5-10%
7 ap.prost intretinut,necesitand lucrari de reparatii poate fi avantaj	0%	5-15% modificat
8 planul ap.prost organizat,poluat sonic,fara balcon,camere comandate,orientare proasta fata de soare	-3%	5-15%
9 acte de proprietate neclarificate,proces pe rol	0%	5-10%
10 Cerea pe piata imobiliara	-2%	
11 Raportat la pretul unei ap. Cu 2 cam din zona din Grila notariata 2018 2550lei/mp Su	-24%	160.458 lei
	<b>-40%</b>	

**17 Valoare de piata**

	coeficient rezultat	A-B		
	116.228 lei	7%	124.364 lei	<b>26.739 eur</b>
Valoare de piata imobil	<b>116.228 lei /Sc=</b>		<b>79 mp</b>	<b>1.477 lei/mpSc</b>
Curs B.N.R	1 Eur 23.01.2018 = 1Eur =		4,6679 lei	<b>316 eur/mpScd</b>

1Eur = 4,6679 lei

1\$USD= 3,8116 lei





Valori lunare	Suprafață	%	Valoare totală (euro)
<b>rezidential</b>	<b>mp</b>	<b>Euro pe mp</b>	
Venit brut potențial	61	3,00	182 €
Grad de necocupare	61	5%	5%
Grad de ocupare	61	95%	95%
Venit brut efectiv	61	2,85 €	173 €
Cheltuieli administrative *	61	15%	9 €
Venit net efectiv VNE			
Vbrut inchirieri-Cheltuieli	61	2,42 €	147 €
Rata de actualizare	61	3,8%- 5,8% conf.GME 530	5,30%
Valoare lunară	V = VNE x 1/ Rc	pentru rezidentiale	2.768 €
Valoare anuală			<b>33.211 €</b>

848 lei

155.026 lei

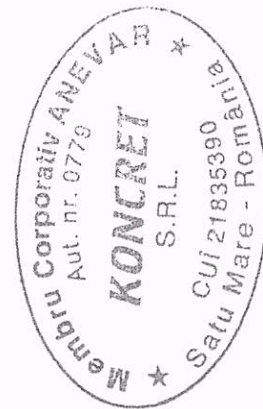
Curs BNR

4,6679 lei

- 1 \*Se prezuma cheltuielile proprietarului aferente imobilului închiriat 15% pt rezidentiale GME 530
- 2 Rata de capitalizare estimată a fi de **5,40 %**. Conform GME 530
- 3 Valoarea include Val terenului -cota de 15/230 teren

VNE = Venit Net din exploatare

Rc= rata de capitalizare perioada in care se asteaptă investitorul să-și recupereze investiția



Expert tehnic ing.Olimpia Dorina Pop