

Anexa nr. 2

U.A.T. MUNICIPIUL SATU MARE
SERVICIUL INFORMARE ȘI RELAȚII PUBLICE

Membru corporativ
autorizație 0779

Nr. 55836
ziua 30 luna 09 anul 2024

KONCRET SRL

Evaluare apartament 7 cu Su= 80,61 mp bloc H 30 str.Muncii etaj 3 la data de 25.09.2024

1 pag

RAPORT DE EVALUARE



SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare KONCRET SRL membru corporativ ANEVAR nr 0779.
Reprezentant legal Pop Olimpia Dorina

ADRESA PROPRIETATII:	Mun. Satu Mare, strada Muncii , Bloc H30, Etaj 3 ap.7 jud. Satu Mare,
Domeniul Privat: in administrare/ Locator	Municipiul Satu Mare
CHIRIAȘ:	ULMAN TIBERIU ȘTEFAN cnp 16711113020***
CLIENT:	MUNICIPIUL SATU MARE (cod fiscal 4038806)
Adresa:	Municipiul Satu Mare, P-ta 25 Octombrie, nr. 1, jud. Satu Mare, cod postal 440026
DESTINATAR / UTILIZATOR:	CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI SATU MARE
Executant raport de evaluare	SC KONCRET SRL membru corporativ ANEVAR nr 0779
Reprezentant legal	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 4639/ 1998

Expert tehnic judiciar ing . Olimpia Dorina Pop

RAPORT DE EVALUARE



SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare KONCRET SRL membru corporativ ANEVAR nr 0779.

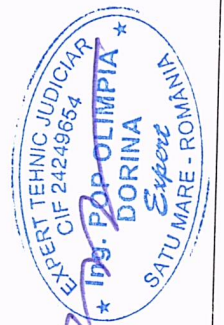
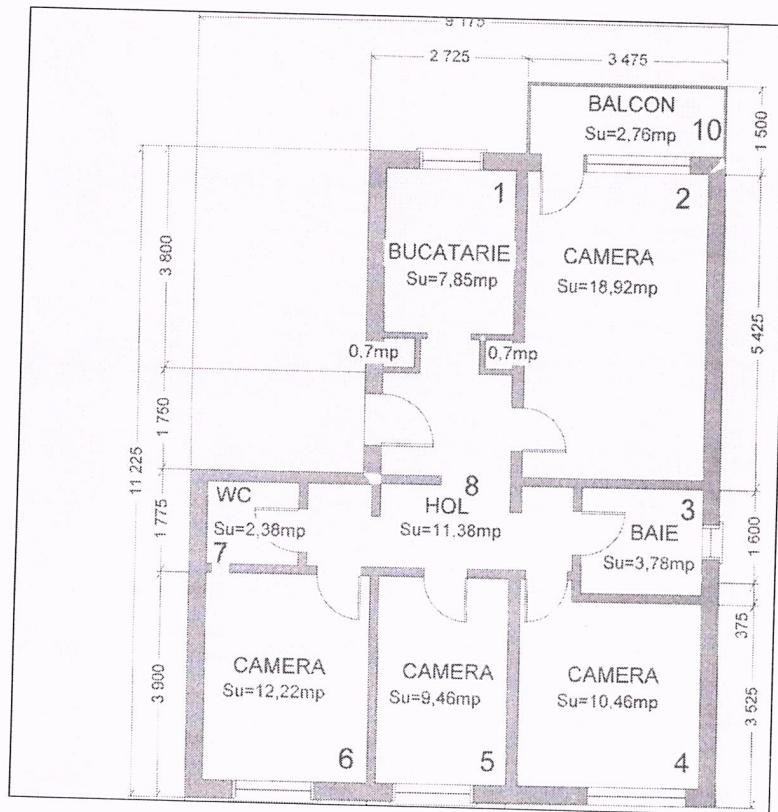
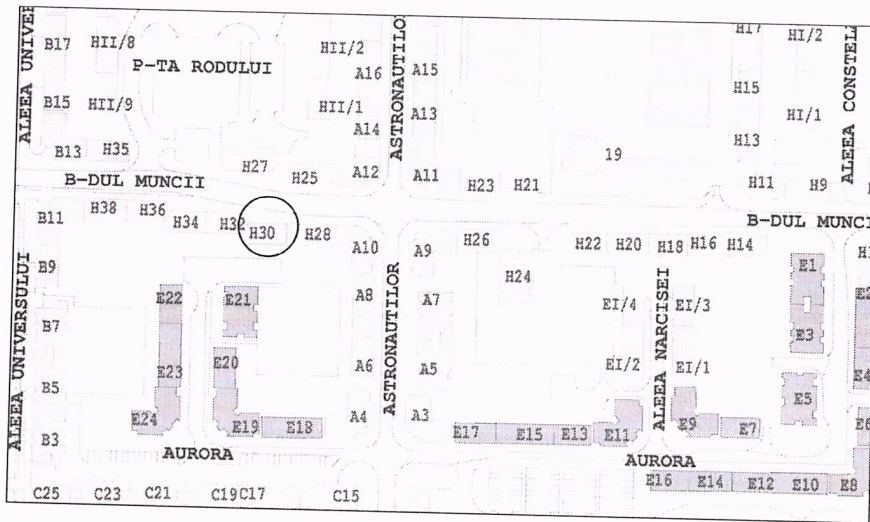
Reprezentant legal Pop Olimpia Dorina

ADRESA PROPRIETATII:	Mun. Satu Mare, strada Muncii , Bloc H30, Etaj 3 ap.7 jud. Satu Mare,
Domeniul Privat: în administrare/ Locator	Municipiul Satu Mare
CHIRIAȘ:	ULMAN TIBERIU ȘTEFAN cnp 16711113020***
CLIENT:	MUNICIPIUL SATU MARE (cod fiscal 4038806)
Adresa:	Municipiul Satu Mare, P-ta 25 Octombrie, nr. 1, jud. Satu Mare, cod postal 440026
DESTINATAR / UTILIZATOR:	CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI SATU MARE
Executant raport de evaluare	SC KONCRET SRL membru corporativ ANEVAR nr 0779
Reprezentant legal	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 4639/ 1998

Expert tehnic judiciar ing . Olimpia Dorina Pop

CONȚINUTUL EXPERTIZEI rezumat

Stabilirea valorii de vânzare a locuinței situată în Satu Mare strada Muncii , Bloc H30, Etaj 3 ap.7 cartier Micro 16 la prețul pieței la data de 25.09.2024
Apartament cu 4 camere ,decomandat, situat la etajul 3 într-un bloc construit în 1976 din panouri prefabricate din beton armat



[Handwritten signature]

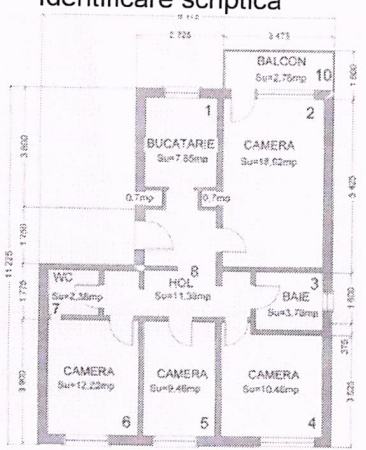


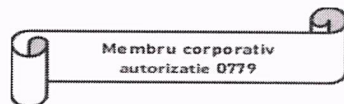
Expert tehnic judiciar ing . Olimpia Dorina Pop

<p>Tipul valorii</p>	<p>Valoarea de piață conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: „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”.</p>
<p>Descrierea raportului</p>	<p>Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2021 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

<p>Identificare scriptică</p> 	<p>Locuinta cu suprafata totala de 80,59 mp, compusa</p> <table border="0"> <tr> <td>1 bucatarie+ camera</td> <td>8,55</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>2 CAMERA</td> <td>18,92</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>3 baie</td> <td>3,78</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>4 CAMERA</td> <td>10,46</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>5 CAMERA</td> <td>9,46</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>6 CAMERA</td> <td>12,22</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>7 wc</td> <td>2,36</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>8 hol +debara</td> <td>12,08</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;"></td> <td>77,83</td> </tr> <tr> <td>balcon</td> <td>2,76</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>80,59</td> </tr> </table>	1 bucatarie+ camera	8,55	mp	2 CAMERA	18,92	mp	3 baie	3,78	mp	4 CAMERA	10,46	mp	5 CAMERA	9,46	mp	6 CAMERA	12,22	mp	7 wc	2,36	mp	8 hol +debara	12,08	mp			77,83	balcon	2,76	mp			80,59
1 bucatarie+ camera	8,55	mp																																
2 CAMERA	18,92	mp																																
3 baie	3,78	mp																																
4 CAMERA	10,46	mp																																
5 CAMERA	9,46	mp																																
6 CAMERA	12,22	mp																																
7 wc	2,36	mp																																
8 hol +debara	12,08	mp																																
		77,83																																
balcon	2,76	mp																																
		80,59																																
<p>Identificare factică</p>	<p>conform inspecție</p>																																	
<p>Dreptul de proprietate evaluat</p>	<p>Integral (deplin)</p>																																	
<p>Amplasare în localitate</p>	<p>z o n a periferică</p>																																	
<p>Denumire cartier</p>	<p>Micro 16</p>																																	
<p>Vecinătăți:</p>	<p>Rezidentiale</p>																																	
<p>Calitatea vecinătăților</p>	<p>: satisfăcătoare</p>																																	
<p>CMBU actuala/viitoare</p>	<p>Rezidențială</p>																																	



KONCRET SRL

Evaluare apartament 7 cu Su= 80,61 mp bloc H 30 str.Muncii etaj 3 la data de 25.09.2024

4 pag

TEREN

Intravilan / extravilan	conform CF	intravilan
Categoria de folosință	conform CF	Cota parte indiviză
Utilități la front stradal	energie electrică, apă, canalizare, gaz metan	
Tipul drumului de acces la terenul evaluat	Asfaltat	
Calitatea/starea drumului de acces	bună	

CONSTRUCȚII

Tip : R;I;C;A etc rezidențiale	rezidențiale
Regim de înălțime :	P+4E
Vechime : ani	1976 an
Stare tehnică apreciată :	: satisfăcătoare
Stadiu fizic apreciat ca fiind executat %	100 %
Gradul de finisare a construcțiilor evaluate :	: inferioare
Modernizari : Da/Nu	Nu fac obiectul prezentei evaluări: nu sunt cuprinse în opinie
Suprafața : mp. S utilă ~ m ²	S utilă ~77,83 m ²
Abordări / Metode/Tehnici utilizate	Abordarea prin piață – comparații Abordarea prin venit – capitalizare directă Abordarea prin cost – cost de reconstrucție Abordarea prin cost – cost standard
Valoare de piață	Valoare de piață reconciliată 21.316 € 105.329 lei

Curs B.N.R 31.01.2023 1 Eur=4,9221 lei , 1\$=4,5466 lei

În anexele de calcul ale prezentei expertize (5 buc) s-a evaluat valoarea de vânzare a apartamentului la data de 25.09.2024 prin 5 Metode argumentate în fiecare anexă de calcul

Metoda de Randament Capitalizare chirii				
CENTRALIZATOR VALORI APARTAMENT la 25.09.2024				
apartament cu 4 camere Su= 77,14 mp situat la etaj 3 din 4		1Eur = 4,9728 lei		
Proprietatea	Metoda Costului de inlocuire net CIN	Metoda Capitalizare chirii	Metoda Comparatiilor	Metoda Costului Standard
apartament cu 4 camere Su= 77,14 mp situat la etaj 3 din 4 cu 4 camere si dependinte decomandate	108.144 lei	111.398 lei	134.175 lei	109.981 lei
	21.747 € 267 €	22.401 € 275 €	26.982 € 331 €	22.117 € 271 €

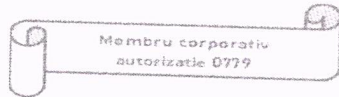
Criteriile valorii finale

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății evaluate și viabilitatea pieței specifice. Deși estimarea finală a valorii este bazată

Expert tehnic judiciar ing . Olimpia Dorina Pop



KONCRET SRL

Evaluare apartament 7 cu Su= 80,61 mp bloc H 30 str Muncii etaj 3 la data de 25.09.2024

5 pag

pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metodă cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

denumirea abordării	Abordare costului de înlocuire		Abordare prin metoda de Randament		Abordare comparativă a vânzărilor		Abordare prin metoda costului STANDARD	
	calitatea informațiilor	grad de predictibilitate	calitatea informațiilor	grad de predictibilitate	calitatea informațiilor	grad de predictibilitate	calitatea informațiilor	grad de predictibilitate
pretabilită scopului evaluării	medie	15	scazută	2	scazută	2	mare	15
capacitatea de a considera conjuctura pietii	medie	8	scazută	2	scazută	2	mare	15
capacitatea de apreciere a parametrilor fizici și economici	mare	10	scazută	2	scazută	2	mare	10
veridicitatea informației	medie	6	mică	0	mică	1	medie	8
total		39		6		7		48
ponderea specifică	100%							

abordări		Valoare un mp Su=38,8		ponderea specifică	Rezultatul Ponderat		Valoare de piață estimată 13.01.2023/ P.U / mp	
Abordare costului de înlocuire	CIN	267 €	1.319 lei		39%	104 €	515 lei	
Abordare prin metoda de Randament	chirii	275 €	1.359 lei	6%	17 €	82 lei	274 €	1.353 lei
Abordare comparativă a vânzărilor	pieță	331 €	1.636 lei	7%	23 €	114 lei		
Abordarea costului standard	normativ	271 €	1.339 lei	48%	130 €	643 lei		
				100%				
V reconciliat = $\sum v_i \times M_i$		Valoarea reconciliată / mp			274 €	1.353 lei		

Valoare de piață reconciliată 21.316 € 105.329 lei

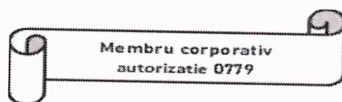
Valoare de piață reconciliată

$$274 \text{ €} \times 77,83 = 21.316 \text{ €}$$
$$1.353 \text{ lei} \times 77,93 = 105.329 \text{ lei}$$

Valoarea proprietatii ce face obiectul prezentului raport (valabilă la data 25.09.2024) estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate este : **106.001 lei** **21.316 €**

Curs BNR 25.09.2024 1€ur= 4,9728 lei

Expert tehnic judiciar ing. Olimpia Dorina Pop



1.1 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client

Adresa clientului

- MUNICIPIUL SATU MARE (cod fiscal 4038806)
 Municipiul Satu Mare, P-ta 25 Octombrie, nr. 1, jud. Satu Mare, cod postal 440026

Destinatarul raportului

Utilizatorul raportului

- Consiliul Local al MUNICIPIULUI SATU MARE
 Consiliul Local al MUNICIPIULUI SATU MARE

1.1 Scopul evaluării

VÂNZARE

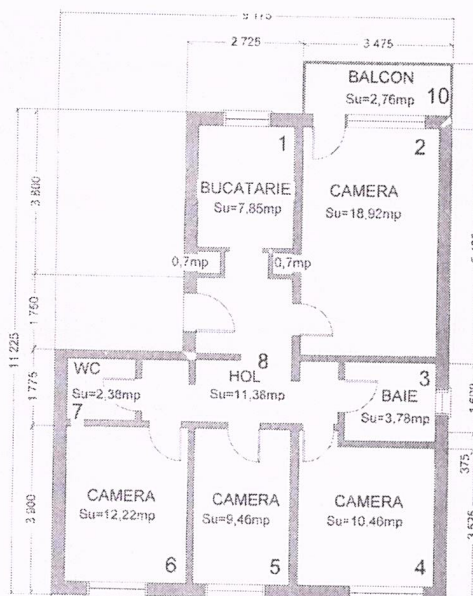
1.1 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)

Proprietate imobiliară: "Apartament la bloc"



1 bucatarie+ camera	8,55 mp
2 CAMERA	18,92 mp
3 baie	3,78 mp
4 CAMERA	10,46 mp
5 CAMERA	9,46 mp
6 CAMERA	12,22 mp
7 wc	2,36 mp
8 hol +debara	12,08 mp
	77,83 mp
balcon	2,76 mp
	80,59

Descriere

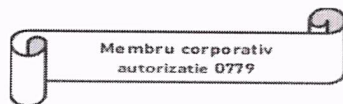


Adresa proprietății: Mun. Satu Mare, strada Muncii, Bloc H30, Etaj 3 ap.7 cartier Micro 16 Județ Satu Mare,

Domeniul Privat: în administrare/ Locator Mun. Satu Mare

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

Expert tehnic judiciar ing. Olimpia Dorina Pop

**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. Exprimarea 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 € 4,9728 lei. 1 \$sua = 4,4760 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 25.09.2024

1.1 Data inspecției 25.09.2024

Inspecția a fost efectuată de către evaluator Olimpia Dorina Pop în prezența reprezentantului clientului d-na Ciuca Ileana Mia

Data de referință a evaluării: 25.09.2024

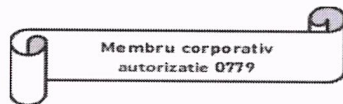
Informații primite de la client / proprietar:

- 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; www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro etc);
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Costuri de construcție - Cataloage “COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)” actualizate

Expert tehnic judiciar ing. Olimpia Dorina Pop



Evaluare apartament 7 cu Su= 80,61 mp bloc H30 str.Muncii etaj 3 la data de 25.09.2024

- 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 2022, 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 și Corpul Expertilor Tehnici din Romania la data de 31.12.2022 și publicat în Buletinul documentar 162 /decembrie 2022
- 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 /2021-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

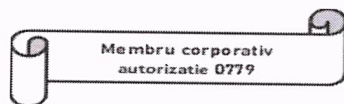
2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea ▪ Locuința situată în Satu Mare, strada Muncii , Bloc H30, Etaj 3 ap.7 – Extras CF colectiv 155308 top 4524/106

Proprietatea evaluată "Apartament la bloc" este situată în Mun. Satu Mare, strada Muncii , Bloc H30, Etaj 3 ap.7 cartier Micro 16 - jud. Satu Mare, cod poștal 440196, această adresă se află într-un cartier muncitoresc construit în anii 1976-1982 . Blocul face parte dintr-un cvartal de blocuri dintr-un cartier din Cartier Micro 16 - zona 3-a orașului Satu Mare ,cartier mediu cotate în tranzacțiile imobiliare de tip locativ datorită poziționării , calității infrastructurii, vecinătăților.

Expert tehnic judiciar ing. Olimpia Dorina Pop



Constatari generale:

- **Sistem constructiv bloc P+4E din** Panouri mari prefabricate

Panourile mari prefabricate din beton armat, ca soluție constructivă, apar cu o frecvență foarte mare în cadrul fondului existent de locuințe colective,. Mai mult de 60 % din totalul locuințelor executate în România în blocuri, au structura integral prefabricată.

Din punct de vedere higrotermic, aceasta soluție se caracterizează printr-un nivel scăzut de protecție termică – corespunzând cerințelor impuse de reglementările tehnice în vigoare în momentul proiectării lor dar insuficiente în raport cu cerințele actuale (2024)

Acest tip de structură a dovedit o bună comportare seismică de-a lungul timpului.

La clădirile din panouri mari riscul de apariție a condensului pe suprafața interioară sau a condensului interstițial este foarte mare.

Exemplificări în apartamentul evaluat :

Structura de rezistență a blocului deasupra cotei 0,00 este alcătuită astfel:

- elemente verticale din beton armat prefabricat;
- elemente orizontale – planșee prefabricate din beton armat; scările sunt prefabricate.

Infrastructura este realizată după cum urmează:

- pereți structurali din beton armat;
- planșeu peste subsol realizat din beton armat prefabricat;
- fundații continue de tip talpă și cuzinet din beton armat

Descrierea juridică ▪ :

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 ▪;

Bloc H30, Etaj 3 ap.7 cartier Micro 16 - jud. Satu Mare, cod poștal 440196, această adresă se află într-un cartier muncitoresc construit în anii 1976-1982 . Blocul face parte dintr-un cvartal de blocuri dintr-un cartier din Cartier Micro 16 - zona 3-a orașului Satu Mare ,cartier mediu cotate în tranzacțiile imobiliare de tip locativ datorită poziționării , calității infrastructurii, vecinătăților

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*;

Expert tehnic judiciar ing . Olimpia Dorina Pop

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

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*
- Sedii 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*;

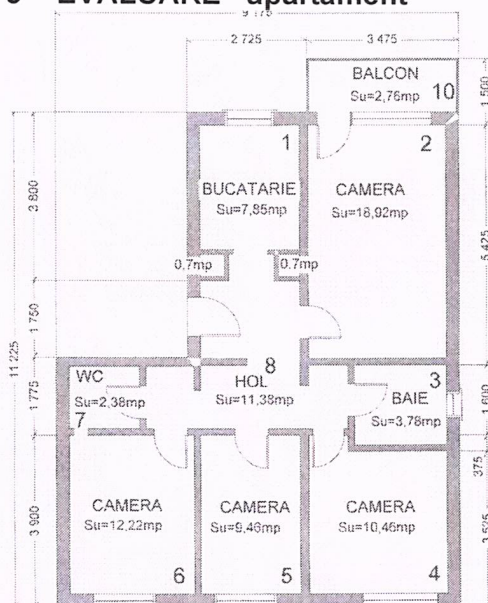
Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

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



Expert tehnic judiciar ing. Olimpia Dorina Pop

3 EVALUARE apartament

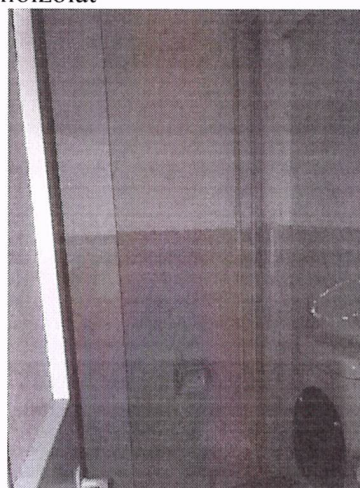
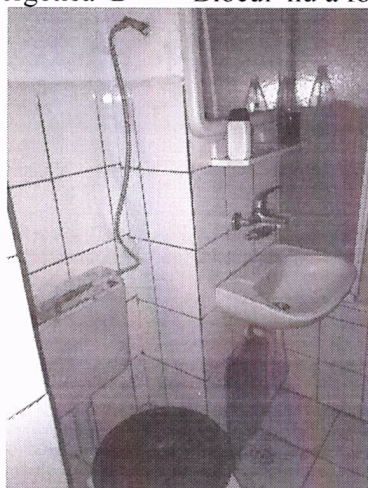


1	bucatarie+ camara	8,55 mp
2	CAMERA	18,92 mp
3	baie	3,78 mp
4	CAMERA	10,46 mp
5	CAMERA	9,46 mp
6	CAMERA	12,22 mp
7	wc	2,36 mp
8	hol +debara	12,08 mp
		77,83 mp
	balcon	2,76 mp
		80,59



Confort: 1 in conformitate cu Legea 85/22.07.1992citată in H.G. 20/1997

- Compartimentare: decomandat (Are un hol lung, ce permite o intrare separată în fiecare spațiu, regăsind aici și bucătăria și băile)
- Etaj: 3/4 Numar Bai: 2 una (WC) fără aerisire naturală
- Numar Balcoane: 1 • Numar Camere: 4 • An Constructie: 1976
- Clasa energetica D Blocul nu a fost termoizolat



Expert tehnic judiciar ing. Olimpia Dorina Pop

KONCRET SRL

12 pag

Evaluare apartament 7 cu Su= 80,61 mp bloc H 30 str.Muncii etaj 3 la data de 25.09.2024

FISA TEHNICA DE INSPECTIE SI EVALUARE		ANEXA A
apartament 7 cu 4 camere + dependințe ,2 bai etaj III / IV		
str.Muncii bloc H 30,ap.7 Satu Mare cartier Micro 16 județ Satu Mare		
1. Identificare:	inregistrat în C.F.	155308 Satu Mare CF vechi 23685 Satu Mare
	top	4524/106
Data construcției:	1976	vechime ani în 2023 = 47 ani
Adresa:	str.Muncii bloc H 30,ap.7 Satu Mare cartier Micro 16 județ Satu Mare	
Tip clădire:	locuința în apartament bloc	regim de înălțime P+4E orientare Nord si Sud
2. Descrierea tehnica:		
Structura de rezistență		
2.1. Fundație:	<input type="checkbox"/> fundații continue de tip talpă și cuzinet din beton armat	
2.2. Structura	Structura de rezistență a blocului deasupra cotei 0,00 este alcătuită astfel: <input type="checkbox"/> elemente verticale din beton armat prefabricat; <input type="checkbox"/> elemente orizontale – planșee prefabricate din beton armat; scările sunt prefabricate	
Planșee	beton armat <input type="checkbox"/> planșeu peste subsol realizat din beton armat prefabricat;	
Pereti exteriori	<input type="checkbox"/> pereți structurali din beton armat;	
Pereti interiori	<input type="checkbox"/> pereți structurali din beton armat;	
Acoperis	Construcția are acoperiș plan -terasă necirculabilă -hidroizolată cu membrană impermeabilizantă din PVC ,strat geotextil izolație termică și pietriș	
Finisaje		
Exterioare	fațada fără termoizolație	
Interioare	scara blocului are lumină naturală apartamentul este luminos,decomandat. <i>Finisajele interioare sunt degradate,descomplete -apartamentul fiind la data expertizării insalubru Deficiențe :baia 2 - nu are aerisire naturală</i>	
Pardoseli	Pardoselile reci sunt din gresii „cele calde :parchet laminat sintetic de 8 mm grosime cu finisaj melanina Tencuiei driscuite la pereti Tâmplăria este lemn la ferestre „MDF uși Zugraveli-in culori de apa degradate 100% Apartamentul este debransat de la rețelele utilitare	
Timplăria		
Exterior	ferestre lemn	
Interior	lemn.MDF	
Instalație electrică		
Iluminat	DA	
Forța	nu	
Instalații sanitare		
Alimentare	DA DEBRANȘATE	
Canalizare	DA DEBRANȘATE	
Instalație incalzire		
Tip instalatie	Gaze naturale în Centrală Termică de apartament nefunctionala	
Alte utilitati		
Climatizare	nu exista	
Gaz	exista	
Alte utilitati	nu exista	

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 suprafața utilă 81 mp bloc H 30 str.Muncii etaj 3 la data de 25.09.2024 la prețul pieței la data de 31.01.2023.

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.

Expert tehnic judiciar ing. Olimpia Dorina Pop

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

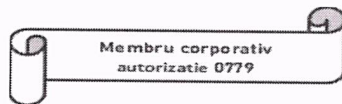
S-a stabilit valoarea rămasă prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorită uzurii fizice - stabilită de normativul P135/1995 și pe baza observațiilor efectuate de către evaluator pe teren în ceea ce privește starea actuală a construcției.

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

Val de circulație apartament Cost Reconstr : **21.747 €**, respectiv **108.144 lei**

Curs BNR 1eur 4,9728 lei

Expert tehnic judiciar ing . Olimpia Dorina Pop



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)	22.117 €, respectiv 109.981 lei
---	---------------------------------

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 2,80 €/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 închiriabile este dată de următoarea formulă:

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

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 Standar ANEVAR GME 530

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

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

Principalul argument pentru aprecierea unei predictibilități scăzute în cazul utilizării metodei veniturilor este că, la analiza ofertele de pe piața locuințelor au fost identificați factori variabili, cum ar fi disponibilitatea de mobilier, electrocasnice, telefon, calitatea reparațiilor, „curățenia” spațiilor și altele dificil de identificat pe etapa de culegere de informații.

Acești factori sunt de obicei detectați doar prin inspecția directă a spațiilor și pot afecta semnificativ costul chirii lunare, diferența poate ajunge de aproximativ 1,5 ori.

Prezența unor astfel de factori complică calculul veniturilor pe care le poate aduce un obiect.

De asemenea, acești factori afectează calculul ratei de capitalizare în cadrul abordării veniturilor, ceea ce complică, de asemenea, calcule suplimentare și determinarea valorii obiectului.

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



Expert tehnic judiciar ing. Olimpia Dorina Pop

Valori lunare	Suprafață	%	Valoare totală (euro)	
rezidential	mp	Euro pe mp		
Venit brut potențial	77	2,80	216 €	1.074 lei
Grad de necocupare	77	30%	30%	
Grad de ocupare	77	70%	70%	
Venit brut efectiv	77	1,96 €	151 €	
Cheltuieli administrative *	77	0,75	58 €	
Venit net efectiv VNE Vbrut inchirieri-Cheltuieli	77	1,21 €	93 €	
Rata de capitalizare (c) reprezintă relația între venit și valoare, respectiv perioada în care se așteaptă investitorul să-și recupereze investiția	77	5,5%- 7,8 % conf.GME 530	5,00%	
Valoare lunară	$V = VNE \times 12 / Rc$	pentru rezidentiale	1.867 €	
Valoare anuală			22.401 €	111.398 lei
	Curs BNR	4,9728 lei		

Val. apartament determinată prin metoda bazată pe venituri-capitalizare
VNE **22.401 €**, respectiv **111.398 lei**

3.3. ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea 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.

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.

Comparabilele utilizate în analiza finală sunt prezentate mai jos:

Expert tehnic judiciar ing. Olimpia Dorina Pop

KONCRET SRL

17 pag

Evaluare apartament 7 cu Su= 80,61 mp bloc H 30 str.Muncii etaj 3 la data de 25.09.2024

N	localizare	stare apartament	etaj	anexe	pret	Su	P.U Eur/mp
0	MUNCII	apartament cu camere dispuse spre nord+sud ,FARA finisaje					
1	aleea Universului 1976	apartament cu 4 camere, 1 bucatarie, 2 bai una cu aerisire ,2 holuri ,decomandat,	4 din 4	Posibilitate de parcare cu rezervare.	69.000 €	82	841 €
2	Aleea Universului, într-un imobil din BCA	Apartmentul este decomandat, are 94mp, este compus din 4 camere, 1bucatarie, 2bai, hol, debara ,balcon mare deschis. Apartmentul a fost renovat în totalitate (schimbate toate instalațiile: electrice, apă, canalizare, gaz) în anul 2020, iar în privința confortului termic proprietatea deține o centrală termică VAILLANT cu calorifere, ferestre tripan din PVC, uși de interior din lemn, parchet laminat, gresie, faiantă	4din 4	Apartmentul se vinde mobilat și utilat, prețul afișat incluzând atât mobilierul cât și electrocasnicele aferente apartamentului, din care amintim: TV, mașină de spălat vase, mașina de spălat rufe, frigider, plită cu inducție, cuptor electric și cuptor cu microunde	85.900 €	81,12	1.059 €
3	Cartier micro 16	Camera centrala unita cu bucataria, într-un open space leaving + bucatarie, cu vedere pe ambele parti ale blocului. Parchet de stejar, necesita relacuire	etaj 3	, leaving și bucatarie cu gresie, uși interioarenci	67.000 €	81	827 €
4	in spatele Restaurant Poiana Codrului - o zona linistita. Situat in apropiere de Spitalul Judetean, Piata de alimente,	Pereții sunt drepti și gletuiți, necesitând doar o revopsire în culorile dorite. Apartmentul dispune de o centrală funcțională cu termostat în cameră, precum și de un aer condiționat cu inverter, nou și sigilat, cu garanție	ETAJ 8/10 cu lift	două locuri de parcare rezervate, un beci separat și spațios. Blocul este dotat cu interfon și lift, iar casa scări a fost renovată recent și este întreținută	64.000 €	80	800 €

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.



Expert tehnic judiciar ing . Olimpia Dorina Pop

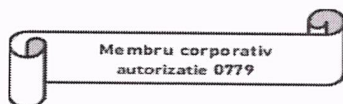
1	elemente luate in calcul	Proprietatea subiect
	preț total	
	preț unitar	
2	elemente specifice tranzacției	
	Drept de proprietate	absolut(integral)
	condiții de finanțare	considerat cash
	condiții de vânzare	tranzacție nepărtinitoare
	cheltuieli imediat după cumpărare	fără
	condiții ale pieței (timpul)	raportat la 25.09.2024
	elemente specifice proprietății	
	localizare	str.Muncii bloc H 30,ap.7 Satu Mare cartier Micro 16 județ Satu Mare
3	caracteristici fizice	
	tip apartament	decomandat
	etaj	3 din P+4E
	finisaje	deteriorate
	incalzire/utilități	debransate
	vechime -an construcție	1976
	suprafață utilă	80,71
	grad confort	standard
4	anexe garaj	fără
	balcon	fără
5	Utilizare	rezidential
6	componente non-imobiliare	fără

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



Expert tehnic judiciar ing. Olimpia Dorina Pop





KONCRET SRL

Evaluare apartament 7 cu Su= 80,61 mp bloc H 30 str.Muncii etaj 3 la data de 25.09.2024

NR	CRITERII	SUBIECT	comparabila 1	comparabila 2	comparabila 3	comparabila 4
		MUNCII	aleea Universului	aleea Universului	aleea Aurora	Sănătății
	PRET (EUR)		69.000 €	85.900 €	67.000 €	64.000 €
	Criterii					
1	SUPRAFATA mp	80,61	82	81,12	81	80
	Variatie eur/mp		841	1.059	827	800
	Valoarea corectata		67.830 €	86.440 €	67.323 €	62.400 €
2	CAMERE	4	similar	similar	similar	similar
	Variatie		0	0	0	0
	Valoare corectata		67.830 €	86.440 €	67.323 €	62.400 €
3	DATA EXPUNERII		2024 trim I	2024 trim I	2024 trim I	2024 trim I
	Variatie (corectie)	exprima	0%	0%	0%	0%
	Valoare corectata	devalorizarea	67.830 €	86.440 €	67.323 €	62.400 €
4	ZONA	MUNCII	mai buna	mai buna	zona cotata superior	zona cotata mediu
	Variatie (corectie)		-15%	-8%	-10%	0%
	Valoare corectata		57.656 €	79.525 €	60.590 €	62.400 €
5	ETAJ	3/4	4/4	4/4	3/4	8/10
	Variatie (corectie)		5%	5%	0%	2%
	Valoare corectata		60.539 €	73.163 €	54.531 €	62.400 €
6	Vechime bloc ani	46	46	45	44	46
	Variatie (corectie)		0%	-1%	-2%	0%
	Valoare corectata		60.539 €	72.431 €	53.441 €	62.400 €
7	FINISAJE	NEFINISAT	finisat	finisat	FINISAT	finisat
	Variatie (corectie)		-55%	-58%	-62%	-53%
	Valoare corectata		27.242 €	30.421 €	20.307 €	29.328 €
8	Anvelopare bloc	nu	Nu	Nu	Nu	DA
	Variatie (corectie)		0	0	0	-8%
			27.242 €	30.421 €	20.307 €	26.982 €
	TOTAL CORECTII		41.758	55.479	46.693	37.018
	Valoarea adoptata > COMPARABILA		26.982 €			
	4,9728 lei/eur					
	Valoarea adoptata (rotunjit)		26.982 €	134.175 lei		

Explicatia ajustărilor

- Toate comparabilele sunt apartamente cu patru camere ; prin urmare Ajustarea pentru „numărul de camere” nu a fost aplicată.,
Notă Cu cât este mai mare suprafața apartamentului, cu atât este mai mică lichiditatea”.
"Este mult mai greu de vândut!
- Corecția pentru „zona” fiind vorba de apartamente situate in același cartier Micro 16,departajarea s-a făcut in funcție de existența locurilor de parcare in zonă ,de proximitatea vecinătăților .

- Ajustarea pentru „anul construcției”.

Expert tehnic judiciar ing . Olimpia Dorina Pop

Prețul unui apartament depinde în proporție inversă de anul în care a fost construit din cauza deteriorării fizice din ce în ce mai mari.

- Corecția în funcție de etaj . Apartamentele, situate la etajele extreme ale clădirilor rezidențiale, *ceteris paribus*¹, au o valoare mai mică în termeni de 1 mp. în comparație cu apartamentele situate la etajele mijlocii.
- Corectarea stării -finisaje (disponibilitatea echipamentelor și a mobilierului). Pe baza analizei pieței efectuate se relevă că costul este pe mp a apartamentele cu mobilier și aparate încorporate este în medie cu 12% mai mari decât la apartamentele fără astfel de echipamente.
- Necesitatea reparațiilor (decorații și echipamente). Necesitatea reparațiilor duce la scăderea costului apartamentului, ținând cont de costurile viitoare ale lucrărilor de reparații. Corecția este introdusă pentru a ține cont de creșterea atractivității Prin urmare, evaluatorul a aplicat o ajustare descendentă cu această valoare . Necesitatea reparațiilor duce la scăderea costului apartamentului, ținând cont de costurile viitoare ale lucrărilor de reparații.

Rezultatul abordării prin piață: 26.982 € echivalent a 134.175 lei

Valoarea estimata 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

Valori obținute :

Metoda de Randament Capitalizare chirii				
CENTRALIZATOR VALORI APARTAMENT la 25.09.2024				
apartament cu 4 camere Su= 77,14 mp situat la etaj 3 din 4		1Eur =	4,9728 lei	
Proprietatea	Metoda Costului de inlocuire net CIN	Metoda Capitalizare chirii	Metoda Comparatiilor	Metoda Costului Standard
apartament cu 4 camere Su= 77,14 mp situat la etaj 3 din 4 cu 4 camere si dependinte decomandate	108.144 lei	111.398 lei	134.175 lei	109.981 lei
	21.747 €	22.401 €	26.982 €	22.117 €
	267 €	275 €	331 €	271 €

¹ Expresia *ceteris paribus* din limba latină este în mod obișnuit tradusă „cu celelalte lucruri neschimbate” și exprimă o metodă prin care se mențin constante toate variabilele unei situații, mai puțin cea a cărei influență se dorește a fi studiată.

Criteriile valorii finale

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății evaluate și viabilitatea pieței specifice. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metodă cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

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

denumirea abordării	Abordare costului de înlocuire		Abordare prin metoda de Randament		Abordare comparativă a vânzărilor		Abordare prin metoda costului STANDARD	
	calitatea informațiilor	grad de predictibilitate	calitatea informațiilor	grad de predictibilitate	calitatea informațiilor	grad de predictibilitate	calitatea informațiilor	grad de predictibilitate
pretabilă scopului evaluării	medie	15	scazută	2	scazută	2	mare	15
capacitatea de a considera conjuctura pieții	medie	8	scazută	2	scazută	2	mare	15
capacitatea de apreciere a parametrilor fizici și economici	mare	10	scazută	2	scazută	2	mare	10
veridicitatea informației	medie	6	mică	0	mică	1	medie	8
total		39		6		7		48
ponderea specifică	100%							

KONCRET SRL

22 pag

Evaluare apartament 7 cu Su= 80,61 mp bloc H 30 str.Muncii etaj 3 la data de 25.09.2024

abordări		Valoare un mp Su=77,83		ponderea specifică	Rezultatul Ponderat		Valoare de piață estimată 25.09.2024 P.U / mp	
Abordare costului de înlocuire	CIN	267 €	1.319 lei	39%	104 €	515 lei		
Abordare prin metoda de Randament	chirii	275 €	1.359 lei	6%	17 €	82 lei	274 €	1.353 lei
Abordare comparativă a vânzărilor	piață	331 €	1.636 lei	7%	23 €	114 lei		
Abordarea costului standard	normativ	271 €	1.339 lei	48%	130 €	643 lei		
				100%				
V reconciliat = $\sum V_i \times M_i$		Valoarea reconciliată /mp			274 €	1.353 lei		
Valoare de piața reconciliată		21.316 € 106.001 lei						

Valoare de piață reconciliată $274 \text{ €} \times 77,83 = 21.316 \text{ €}$

$21.316 \text{ €} \times 4,9728 = 106.001 \text{ lei}$

Valoarea proprietatii ce face obiectul prezentului raport- estimata prin metodele de evaluare (adevate) utilizate este : **106.001 lei** **21.316 €**

Curs BNR 25.09.2024 1€ur 4,9728 lei

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

Toate valorile cuprinse in prezenta lucrare se inteleg in conditiile existente la data evaluarii adica in conformitate cu inventarul bunurilor imobiliare si depreciierilor cumulate estimate, precum si a paritatii monedei nationale.

Valorile respective **nu cuprind TVA.** si *nici obligatiile fata 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 ca **valoarea de piata** propusa 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;

Expert tehnic judiciar ing . Olimpia Dorina Pop

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

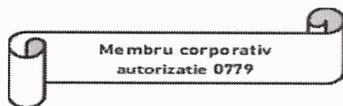
Standarde de evaluare: Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu

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.



KONCRET SRL

Evaluare apartament 7 cu Su= 80,61 mp bloc H 30 str.Muncii etaj 3 la data de 25.09.2024

24 pag

Descriere apartament

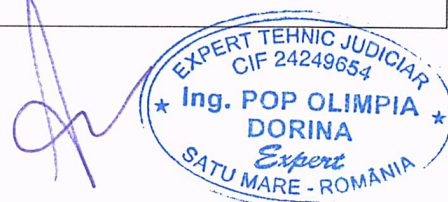
FISA TEHNICA DE INSPECTIE SI EVALUARE		ANEXA A	
apartament 7 cu 4 camere + dependințe ,2 bai etaj III / IV			
str.Muncii bloc H 30,ap.7 Satu Mare cartier Micro 16 județ Satu Mare			
1. Identificare:	inscris in C.F.	155308	Satu Mare CF vechi 23685 Satu Mare
	top	4524/106	
Data constructiei:	1976	vechime ani in	2023 = 47 ani
Adresa:	str.Muncii bloc H 30,ap.7 Satu Mare cartier Micro 16 județ Satu Mare		
Tip cladire:	locuinta in apartament bloc	regim de înălțime	P+4E orientare Nord si Sud
2. Descrierea tehnica:			
Structura de rezistența			
2.1. Fundatie	<input type="checkbox"/> fundatii continue de tip talpă și cuzinet din beton armat		
2.2. Structura	Structura de rezistență a blocului deasupra cotei 0,00 este alcătuită astfel: <input type="checkbox"/> elemente verticale din beton armat prefabricat; <input type="checkbox"/> elemente orizontale – planșee prefabricate din beton armat; scările sunt prefabricate		
Plansee	beton armat <input type="checkbox"/> planșeu peste subsol realizat din beton armat prefabricat;		
Pereti exteriori	<input type="checkbox"/> pereți structurali din beton armat;		
Pereti interiori	<input type="checkbox"/> pereți structurali din beton armat;		
Acoperis	Construcția are acoperiș plan -terasă necirculabilă -hidroizolată cu membrană impermeabilizantă din PVC ,strat geotextil izolație termică și pietriș		
Finisaje			
Exterioare	fațada fără termoizolație		
Interioare	scara blocului are lumină naturală apartamentul este luminos,decomandat. <i>Finisajele interioare sunt degradate,descompletate -apartamentul fiind la data expertizării insalubru Deficiențe :baia 2 - nu are aerisire naturală</i>		
Pardoseli	Pardoselile reci sunt din gresii „cele calde :parchet laminat sintetic de 8 mm grosime cu finisaj melanina Tencuiei driscuite la pereti Tâmplăria este lemn la ferestre , uși Zugraveli-in culori de apa degradate 100% Apartamentul este debransat de la rețelele utilitare		
Timplaria			
Exterior	ferestre lemn		
Interior	lemn.MDF		
Instalatie electrica			
Iluminat	DA		
Forta	nu		
Instalatii sanitare			
Alimentare	DA DEBRANȘATE		
Canalizare	DA DEBRANȘATE		
Instalatie incalzire			
Tip instalatie	Gaze naturale in Centrală Termică de apartament nefunctionala		
Alte utilitati			
Climatizare	nu exista		
Gaz	exista		
Alte utilitati	nu exista		

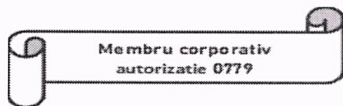
Finisajele interioare Pentru asigurarea durabilității în timp au fost prevăzute finisaje clasice : pardoseli calde: parchet laminat sintetic - a rămas doar în două camere , în celelalte două,parchetul degradându-se în timp camerele au fost decopertate- nu au parchet , pardoseli reci gresii în hol,bucătărie ,băi, placcaje fainăță într-o singură baie iar în bucătărie doar la frontul de lucru (1,60 mp) .Obiectele sanitare în cele două băi sunt degradate :sparte ,incomplete (vezi foto)

Întreg apartamentul nu are calorifere și nici tevi de legătură :vezi foto (anexate),apartamentul este debransat de la rețelele utilitare

Nu sunt glafuri interioare –Tâmplăria este realizată din lemn ,este uzată Tâmplăria exterioară (uși și ferestre) –este din lemn.

Expert tehnic judiciar ing . Olimpia Dorina Pop





- Cu cât este mai mare suprafața apartamentului, cu atât este mai mică lichiditatea”, :Este mult mai greu de vândut. În consecință, prețul pe metru pătrat al unui apartament mare va fi mai mic (existând o corelare cu prețul pentru utilități)
- Un cumpărător avizat pune in balanță cheltuielile necesare pentru a aduce apartamentul in stadiu funcțional cu interesul său investițional .

Lucrări necesar a fi efectuate in apartament pentru incadrarea locuinței ca ” Locuință convenabilă” conform art.1 litera b din Legea locuinței nr. 114/1996

Text republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 393 din 31 decembrie 1997.

Locuință convenabilă

Locuință care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale conf.anexa 1

Costuri refacere imobil (octombrie 2024)

Prețurile pentru renovare apartament la cheie variază între **1.900 lei/mp și 2.700 lei/mp**. Prețul se referă la manopera și materialele pentru renovarea completă a apartamentului (la cheie), inclusiv lucrări de demontare, instalații electrice și sanitare, lucrări de faianță și zugrăveli, înlocuirea ferestrelor și ușilor. Depinde de complexitatea situației și de amploarea lucrării.

La un calcul simplu,având in considerare suprafața utilă a apartamentului și un preț mediu de 2000 lei/mp

77,83 mp X 2.000 lei/mp = 155.660 lei
la curs BNR 4,9728 lei/Eur rezultă **31.302 €**



Concluzie

Valoarea proprietatii (conform stadiului de la data expertizării) ce face obiectul prezentului raport- estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate este :

106.001 lei 21.316 €

Apartamentul ,(la data expertizării)nu indeplinește cerințele minime pentru a fi o **locuință convenabilă** conform art.1 litera b din Legea locuinței nr. 114/1996 **fiind necesare investitii in sumă de**

155.660 lei 31.302 €

Valoarea de piață apartament RENOVAT

261.661 lei 52.618 €

Curs BNR 25.09.2024 1€ur 4,9728 lei

Expert tehnic judiciar ing . Olimpia Dorina Pop









DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati,drumuri										calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de Interes	punctaj	gradini lei/mp	Curti ,constr lei /mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp	
		Asfalt.																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
287 strada	MICĂ																		
288 strada	MICU KLEIN		5	5	5	5	5	5	5	5									
289 strada	MIERLEI zona Alecu Russo		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
290 strada	MIHAI EMINESCU		2	5	5	5	5	5	5	5	-4								
291 strada	MIHAI VITEAZU		5	5	5	5	5	5	5	5									
292 strada	MIHAIL KOGĂLNICEANU		5	5	5	5	5	5	5	5									
293 strada	MIHAIL SADOVEANU		5	5	5	5	5	5	5	5									
294 strada	MIHNEA VODĂ		5	5	5	5	5	5	5	5									
295 aleea	MILCOV		5	5	5	5	5	5	5	5									
296 strada	MILENIULUI		5	5	5	5	5	5	5	5									
297 strada	MIORIȚEI		5	5	5	5	5	5	5	5									
298 strada	MIRCEA CEL BĂTRÂN		5	5	5	5	5	5	5	5									
299 strada	MIRCEA ELIADE		5	5	5	5	5	5	5	5									
300 aleea	MIRCEȘTI		5	5	5	5	5	5	5	5									
301 strada	MIRON COSTIN		5	5	5	5	5	5	5	5									
302 strada	MOISE SORA NOVAC		5	5	5	5	5	5	5	5									
303 strada	MOTÎLOR		5	5	5	5	5	5	5	5									
304 bulevard	MUNCII		5	5	5	5	5	5	5	5									
305 strada	MUNCITORILOR		5	5	5	5	5	5	5	5									
306 aleea	MUREȘULUI		5	5	5	5	5	5	5	5									
307 drumul	MUSCATELOR Zona de agreement Bercu		5	5	5	5	5	5	5	5									
308 strada	MUȘEȚEL		2	5	5	5	5	5	5	5									
309 aleea	NARCISEI		5	5	5	5	5	5	5	5									
310 strada	NEAJLOV		5	5	5	5	5	5	5	5									
311 strada	NECTARULUI		5	5	5	5	5	5	5	5									
312 strada	NICHITA STĂNESCU		5	5	5	5	5	5	5	5									
313 strada	NICOLAE BĂLCESCU		5	5	5	5	5	5	5	5									
314 strada	NICOLAE GOLESCU		5	5	5	5	5	5	5	5									
315 strada	NICOLAE GRIGORESCU		5	5	5	5	5	5	5	5									

15 ianuarie 2021

12

expert evaluator
ing. Olimpia Dorina Pop