

HOTĂRÂRE NR. 138 /2021

privind aprobarea vânzării imobilului – locuință individuală situat în Mun. Vulcan, str. Carpați, nr. 7, ap. 1, jud. Hunedoara domnului Fulop Edmond-Karoly

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

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 138/1/30/22.10.2021 și Referatul de aprobare nr. 138/1/31/22.10.2021 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării imobilului – locuință individuală situat în Mun. Vulcan, str. Carpați, nr. 7, ap. 1, jud. Hunedoara domnului Fulop Edmond-Karoly ;

Având în vedere Raportul nr. 133/1/32/22.10.2021 al Direcției A.D.P.P din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Vulcan;

În baza avizului Comisiei de specialitate „Activități economico-financiare și agricultură”, înregistrat sub nr. 139/1/33/29.10.2021 și a Comisiei de specialitate „Juridică și de disciplină”, înregistrat sub nr. 160/1/33/29.10.2021 a Consiliului local Vulcan;

Având în vedere cererea domnului Fulop Edmond-Karoly, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 40221/20.09.2021 prin care solicită cumpărarea locuinței

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

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. c) , alin. (6), lit. b) ale art. 136 , alin. (1), art. 243, alin. (1), lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 (1) Se aprobă vânzarea imobilului – locuință individuală situat în Mun. Vulcan, str. Carpați, nr. 7, ap. 1, jud. Hunedoara, înscris în CF 1474 Vulcan, nr. top. 1172/143, în suprafață utilă de 31,42 mp, către actualul titular al contractului de închiriere domnul Fulop Edmond-Karoly la pretul de 4.250 lei stabilit prin raportul de evaluare întocmit P.F.A Mangu Sorin Iuliu.

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

Art.2 Se aprobă Raportul de evaluare, întocmit de către P.F.A Mangu Sorin Iuliu, privind evaluarea imobilului – locuință individuală, în suprafață utilă de 31,42 mp mp, situat în Mun. Vulcan, str. Carpați, nr. 7, ap. 1, jud. Hunedoara, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

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

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

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

Municipiul Vulcan, 29.10.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER VRABIE FLORIN PETRIȘOR



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

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

Total consilieri locali:19

Prezenți :17

Pentru :17

Împotrivă:0

Abțineri:0

ANEXA 1
la H.C.L nr. 138/2021

Raport de evaluare,
privind evaluarea imobilului – locuință individuală, în suprafață utilă de 31,42 mp mp, situat în
Mun. Vulcan, str. Carpați, nr. 7, ap. 1, jud. Hunedoara

Prezenta anexă conține 29 file

Municipiul Vulcan, 29.10.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER VRABIE FLORIN PETRIȘOR



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 125/10.09.2021)

LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ

VULCAN

strada CARPAȚI, numărul 7, apartamentul 1

Utilizator desemnat



Mangu

Primăria Municipiului Vulcan
Persoană fizică: Fülöp Edmond-Karoly

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 125/10.09.2021	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	-----------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

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

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Carpați, numărul 7, apartamentul 1.

Proprietatea imobiliară evaluată aparține Domeniului Privat al Municipiului Vulcan.

Proprietatea imobiliară evaluată este grevată de sarcini: Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 727/15.881/31.08.2021 (chiriaș Fülöp Edmond-Karoly).

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

Data de referință a evaluării este 10.09.2021.

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

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

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

Proprietatea imobiliară	Valoarea de piață
Locuință individuală (Vulcan, strada Carpați, numărul 7, apartamentul 1)	4.250 RON

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

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



CUPRINS

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

1. EVALUATORUL

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

2. UTILIZATORUL DESEMNAȚ ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Vulcan Persoană fizică: Fülöp Edmond-Karoly
Beneficiarul Raportului de Evaluare	Persoană fizică: Fülöp Edmond-Karoly

3. OBIECTUL EVALUĂRII (PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ)

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Locuință individuală, situată în construcție independentă, cu regimul de înălțime P
Proprietar	Municipiul Vulcan - Domeniul Privat
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Carpați, numărul 7, apartamentul 1

4. DECLARAREA VALORII

Valoarea de piață estimată (prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate)	4.250 RON (echivalent 860 EUR)
Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.	

5. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra valorii (în vederea vânzării proprietății imobiliare evaluate, în conformitate cu prevederile Decretului-lege nr. 61/07.02.1990, Legii nr. 85/22.07.1992 și Legii nr. 244/05.12.2011)
Data de referință a evaluării	10.09.2021
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 4,9432 RON 1 USD = 4,1754 RON
Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 08.09.2021, în prezența beneficiarului Raportului de Evaluare
Data Raportului de Evaluare	12.09.2021

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Dobândirea proprietății imobiliare evaluate	Operațiuni patrimoniale
Actul de proprietate	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Dreptul de proprietate	Complet
Limitări ale dreptului de proprietate	Nu au fost identificate
Sarcini grevante	Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 727/15.881/31.08.2021 (scadent la data de 31.08.2023; chiriaș Fülöp Edmond-Karoly; chirie lunară 62,52 RON) În Anexa 1 este prezentat Contractul de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ)

7. INFORMAȚII CADASTRALE

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

8. INFORMAȚII REFERITOARE LA SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

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

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

Categoria zonei de amplasare	Marginală (zona B, conform Hotărârii nr. 45/2009 a Consiliului Local al Municipiului Vulcan) În Anexa 2 este prezentat Planul de amplasare în zonă
Caracterul zonei de amplasare	Rezidențial (locuințe individuale)
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	Nicolae Dăscălescu, Fântânelor, Dorobanților, Carpați
Obiective majore de referință	Nu există
Factori poluanți	Poluare fonică minoră
Ambient	Relativ favorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Relativ favorabilă, caracter rezidențial, aspect civilizat, poluare fonică minoră, fără obiective majore de referință

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

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 750 m Instituții administrative: la distanță mai mică de 1.000 m Unități comerciale: la distanță mai mică de 500 m Unități bancare: la distanță mai mică de 1.000 m Unități de învățământ: la distanță mai mică de 500 m Unități medicale: la distanță mai mică de 1.500 m Piață agro-alimentară: la distanță mai mică de 1.000 m
Utilități tehnico-edilitare	Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă Rețea de alimentare cu apă potabilă: existentă Rețea de canalizare: existentă Rețea de alimentare cu energie termică: existentă (rețeaua de termoficare nu este funcțională) Rețea de alimentare cu gaze naturale: existentă Rețea de telefonie fixă, internet, cablu TV: existentă

Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces relativ facil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane bine reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete
--	--

11. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA CONSTRUCȚIA EVALUATĂ

Tipul construcției	Clădire independentă rezidențială, cu regimul de înălțime P
Anul punerii în funcțiune	Perioada anilor 1920
Caracteristici constructive	Fundație: piatră Structură de rezistență: zidărie portantă din cărămidă Închideri perimetrale și compartimentări: zidărie din cărămidă Planșeu: lemn Acoperiș: șarpantă din lemn, cu învelitoare din țiglă ceramică
Înălțime medie soclu	15 cm
Vecinătăți	Bine întreținute
Aspect exterior	Nesatisfăcător în ceea ce privește întreținerea (finisaje exterioare și învelitoare cu degradări semnificative)
Concluzii referitoare la construcția de bază	Clădire rezidențială individuală, cu 2 apartamente (acces individual), realizată în perioada anilor 1920, prost întreținută, cu degradări ale elementelor constructive

12. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ A CONSTRUCȚIEI EVALUATE

Suprafețe	Suprafață utilă: 31,42 mp
Caracteristici funcționale	Semidecomandată Cameră, bucatărie, cămară, antreu
Înălțime liberă	2,70 m
Tâmplărie	Exterioară: profil lemn + geam obișnuit (degradată) Interioară: profil lemn (degradată)
Finisaje	Pardoseli din parchet lemn (cameră) și beton sclivisit (bucătărie, cămară, antreu) (cu degradări semnificative) Ușă acces lemn
Tencuieli	La interior: mortar de ciment, drișcuite (cu degradări) La exterior: mortar de ciment, drișcuite (cu degradări)
Zugrăveli	La interior: var (degradata) La exterior: vinarom (degradata)
Instalație electrică	Există (curenți slabi (220 V)); iluminat incandescent
Instalație de alimentare cu apă potabilă	Nu există
Instalație de canalizare	Nu există
Instalație de încălzire	Nu există
Instalație de alimentare cu gaze naturale	Nu există
Instalație de telefonie fixă, internet, cablu TV	Nu există
Concluzii referitoare la construcție	Prost întreținută, insalubră, stare tehnică proastă, finisaje inferioare, utilități tehnico-edilitare incomplete, lucrări de renovare și modernizare realizate de către actualul chiriaș (Fülöp Edmond-Karoly)

13. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Definirea pieței imobiliare	Locul în care au loc interacțiunile dintre persoanele fizice și/sau juridice care schimbă drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliare
Caracteristicile zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate	Rezidențiale (locuințe individuale)
Caracteristicile localității	Rezidențial: locuințe individuale, blocuri cu regimul de înălțime P+4E, P+8E, P+10E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat aproape exclusiv pe segmentul locuințelor individuale; în toată această perioadă a fost pus în funcțiune doar un singur bloc nou de locuințe și a fost transformată în bloc de locuințe sociale o fostă clădire militară) Edilitar: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere Economic: localitate fără o expansiune economică evidentă, afectată de șomaj și lipsa locurilor de muncă, pe fondul restructurării activităților economice de natură industrială
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință de ușoară scădere și relativă stabilizare (la momentul evaluării nu există oferte de vânzare ale unor locuințe similare)
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere (la momentul evaluării nu există cerere pentru locuințe similare)
Echilibrul pieței	Exprimă analitic (prin prețuri de tranzacționare și volume tranzacționate) relația dintre cererea și oferta pieței pentru proprietăți imobiliare similare celei evaluate Nu poate fi definit
Chiriile proprietăților imobiliare similare	Minim: 50 RON/lună Maxim: 125 RON/lună
Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare	- -
Concluzii referitoare la piața imobiliară locală	Existența unei cereri crescătoare, în condițiile menținerii neschimbate a ofertei, a indus un trend ascendent al prețurilor, caracteristic pieței imobiliare locale până la sfârșitul anului 2008. În condițiile începerii manifestării efectelor crizei financiare, prețurile au stagnat, acestea rămânând practic neschimbate în prima jumătate a anului 2009. Ulterior, datorită dificultăților de asigurare a finanțărilor necesare realizării tranzacțiilor imobiliare, prețurile au scăzut semnificativ în perioada 2009 - 2011 și relativ ușor (dar continuu) în perioada 2011 - 2014. După anul 2014 s-a manifestat o tendință aproape continuă de creștere a prețurilor. Astfel, la momentul evaluării, valorile proprietăților imobiliare de natura spațiilor locative sunt aproximativ egale cu prețurile maxime consemnate la jumătatea anului 2008. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută (numărul tranzacțiilor s-a redus cu peste două treimi), aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă. De asemenea, nu pot fi încă puse în evidență influențele și efectele actualei crize sanitare asupra pieței imobiliare locale.

14. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020)	SEV 100 - "Cadrul general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Documentare și conformare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 105 - "Abordări și metode de evaluare" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Decretul-lege nr. 61/07.02.1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație Legea nr. 85/22.07.1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondul de stat și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat Legea nr. 244/05.12.2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondul de stat și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare
Lucrări de referință	Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001 Turcuș Sorin, Cristian Aurel - Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric (Editura Matrix Rom, București, iunie 2021) Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I - Construcții, indicativ P 135-1999

15. REZULTATELE APLICĂRII METODELOR DE EVALUARE

Metoda costului de înlocuire net	3.650 RON (echivalent 738 EUR)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i> În Anexa 3 este prezentată aplicarea metodei costului de înlocuire net	
Metoda capitalizării venitului generat de proprietate	4.250 RON (echivalent 860 EUR)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i> În Anexa 4 este prezentată aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)	

16. SURSE DE INFORMARE

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

17. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	Una dintre cele trei modalități principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice.
Abordarea prin cost	O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordarea prin piață	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
Abordarea prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Capitalizarea	Conversia unui venit periodic într-un echivalent al valorii capitalului.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii. În cazul determinării valorii impozabile, data evaluării este 31 decembrie a anului imediat anterior anului pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată. În cazul determinării valorii impozabile, data Raportului de Evaluare este o dată ulterioară datei evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.
Evaluarea	Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.
Evaluatorul	O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
Proprietatea imobiliară	Include următoarele elemente corporale: a.) terenul; b.) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; c.) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile. În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.
Raportul de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia. Elementele care trebuie prezentate într-un Raport de Evaluare sunt precizate în SEV 103 "Raportare".
Unitate de comparație	Modalitățile recunoscute pe piață, de exprimare a prețului unei proprietăți imobiliare, cum ar fi, de exemplu, preț pe metru pătrat, pe

	hectar, pe metru cub, pe cameră de hotel, pe loc de parcare, pe apartament, etc.
Utilizatorul desemnat	Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.
Zone din cadrul localității	Zone stabilite de consiliul local, în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare, precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrativ-teritoriale, conform documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, registrelor agricole, evidențelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidențe agricole sau cadastrale care pot afecta valoarea terenului.

18. DEFINIȚII ALE VALORII

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

19. VALOAREA DE PIAȚĂ

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual: - ”suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice

persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific;

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

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

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

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

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

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

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

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

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși vânzători și cumpărători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care

activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

20. METODE DE EVALUARE

Metoda costului de înlocuire net

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

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

unde:

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

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

S_U - suprafața utilă a proprietății imobiliare, mp;

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

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

Metoda capitalizării venitului generat de proprietate

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

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

unde:

V_{PIMOB} - valoarea proprietății imobiliare, RON;

B - profitul net anual obținut prin închirierea proprietății imobiliare, RON;

r - rata de actualizare (cu sens de rată de oportunitate sau rată de revenire minim acceptată de către un investitor rațional).

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

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

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

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

Rata de bază exprimă revenirea anuală a unui plasament alternativ investirii în proprietăți imobiliare de natura clădirilor și construcțiilor. Suma primelor de risc exprimă riscul suplimentar

corespunzător investiției capitalului în proprietăți imobiliare de natura spațiilor locative. Riscurile avute în vedere se referă la: natura proprietății imobiliare, caracteristicile localității, caracteristicile zonei de amplasare a construcției, caracteristicile construcției, situația curentă a pieței imobiliare.

21. IPOTEZE RESTRICTIVE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suprafața utilă luată în considerație la aplicarea metodelor de evaluare este conformă Contractului de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 727/15.881/31.08.2021 (pus la dispoziția evaluatorului de către beneficiarul Raportului de Evaluare). Referitor la această suprafață, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară.

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

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

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

La aplicarea metodelor de evaluare nu au fost luate în considerație lucrările de renovare și modernizare (reparații acoperiș) realizate de către actualul chiriaș (Fülöp Edmond-Karoly).

La aplicarea metodelor de evaluare au fost luate în considerație finisajele inițiale ale proprietății imobiliare evaluate (conforme Contractului de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 727/15.881/31.08.2021). Finisajele inițiale sunt finisaje de categorie inferioară și presupun: tâmplărie exterioară din lemn; tâmplărie interioară din lemn; pardoseli din parchet lemn și beton scivisit; tencuieli drișcuite; zugrăveli cu var.

La aplicarea metodelor de evaluare au fost luate în considerație utilitățile tehnico-edilitare inițiale ale proprietății imobiliare evaluate (conforme Contractului de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 727/15.881/31.08.2021)). Acestea sunt reprezentate de instalația electrică.

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

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale (pe segmentul locuințelor individuale de tipul "case vechi colonie") la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață activă).

22. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

24. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

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

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

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

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de locuința individuală situată în Municipiul Vulcan, strada Carpați, numărul 7, apartamentul 1, are o valoare de piață estimată de 4.250 RON (860 EUR).

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

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

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



ANEXE

Anexa 1: Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 727/15.881/31.08.2021

Anexa 2: Plan de amplasare în zonă

Anexa 3: Aplicarea metodei costului de înlocuire net

Anexa 4: Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Anexa 5: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru locuințele din fondul locativ
Nr. 727/15881/31.08.2021

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

și

DI/Dna **FULOP EDMOND - KAROLY** cu domiciliul în municipiul **Vulcan, str. Aleea Dafinel Duinea, nr. 1, bl.D13, sc.1, ap.36**, legitimat cu C.I. seria **HD**, nr. **944358** eliberată de **SPCLEP Vulcan**, la data de **13.06.2019**, având **CNP 5010606203828**, nr. telefon -, în calitate de chiriaș (locatar), pe de altă parte, care în baza repartiției nr. -, din data de -, eliberată în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Vulcan nr. **109/2019**, au încheiat în baza legii locuinței nr. 114/1996 republicată, coroborată cu Noul Cod Civil art. 1777 -1835, OUG nr. 40/1999, H.G. nr. 310/2007, a OUG nr. 43/27.06.2014, a intervenit prezentul contract.

Capitolul I. Obiectul închirierii

Art. 1 - Primul, în calitate de proprietar (locator), închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș (locatar), ia cu chirie locuința din localitatea **Vulcan, str. Carpați, nr. 7, ap. 1, județul Hunedoara**, în **suprafață totală de 31,42 mp**, compusă din **1 cameră** în suprafață de **19,20 mp** (suprafață locuibilă), **dependințe** în suprafață de **12,22 mp** și curte /grădină aferentă locuinței închiriate **198,00 mp**, conform Fișei suprafeței locative închiriate, **Anexa nr. 1**, parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

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

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

Capitolul II Durata contractului

Art. 4 - Termenul de închiriere este **2 ani**, cu începere de la data de **01.09.2021**, până la data de **31.08.2023**.

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

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

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

(4) În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului de închiriere, chiriașul (locatarul) este obligat să predea apartamentul pe bază de proces verbal de predare – primire, liber de orice sarcini și în starea normală de folosință care se constată de către proprietar (locator)/administrator.

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

Capitolul III. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art. 7 - (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de **62,52 lei**, calculată în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Vulcan nr. **109/2019**

(2) Modalitatea de stabilire a chiriei și cuantumul chiriei se va calcula conform legislației în vigoare.

(3) - Plata chiriei se suportă de către chiriaș (locatar).

Art. 8 - (1) Chiria se datorează începând cu data de **01.09.2021** și se achită lunar proprietarului (locatorului), până în ultima zi a lunii în curs, în numerar la casieria din **Primăria municipiului Vulcan**, sau prin virament bancar în contul **RO91TREZ36821300250XXXXX** deschis la **Trezoreria Petroșani**, **CUI 4375267**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 13 - Chiriașul (locatarul) se obligă:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;

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

23. să nu primească în spațiu alte persoane;

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

25. să nu instaleze antene parabolice pe exteriorul clădirii;

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

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

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

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

Capitolul IV. Nulitatea și rezilierea contractului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capitolul V. Exonerarea de răspundere

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

Capitolul VI. Alte clauze

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

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

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

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

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

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

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

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



CHIRIAȘ (LOCATAR),
FULOP EDMOND - KAROLY

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fulop Edmond - Karoly".

ÎNTOCMIT,
FLORENTINA ABUGARARAH

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Florentina Abugararah".

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE
 a apartamentului d-lui **FULOP EDMOND - KAROLY**
A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	S. locuibilă	S. dependințe	Suprafața mp	În folosință	
					Exclusivă	Comună
1	cameră	X		19,20		
2	bucătărie		X	12,22		
3	baie		X			
4	hol		X			
5	Alte dependințe					
6	Grădina /Curte			198,00		

Fișa de calcul a chiriei

Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafață (mp)	Tarif (lei /mp)	Suma (lei)
a) Suprafață locuibilă	19,20	2,10	40,32
Reducere cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la mansarde			
Reducere cu 10 % a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă	19,20	0,21	4,03
b) Suprafață dependințe (antreu,tindă , veranda, culoarului , bucătăriei , chicinei, oficiului, debaralei , cămării, camerei de baie , WC)	12,22	0,85	10,39
c) Alte dependințe			
d) Grădina / Curte	198	0,08	15,84
Total (a+b+c+d)		—	62,52

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

CHIRIAȘ (LOCATAR),
FULOP EDMOND - KAROLY



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

Nr. crt.	Numele și Prenumele	CNP	Calitatea (Titular sau membru al familiei)
1	FULOP EDMOND - KAROLY	5010606203828	titular

PROPRIETAR (LOCATAR),
U.A.T. Municipality Vulcan
PRIMAR,
CRISTIAN ION MERISANU



CHIRIAȘ (LOCATAR),
FULOP EDMOND - KAROLY

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fulop Edmond - Karoly".

**Proces verbal de predare - primire
a apartamentului d-lui FULOP EDMOND - KAROLY**

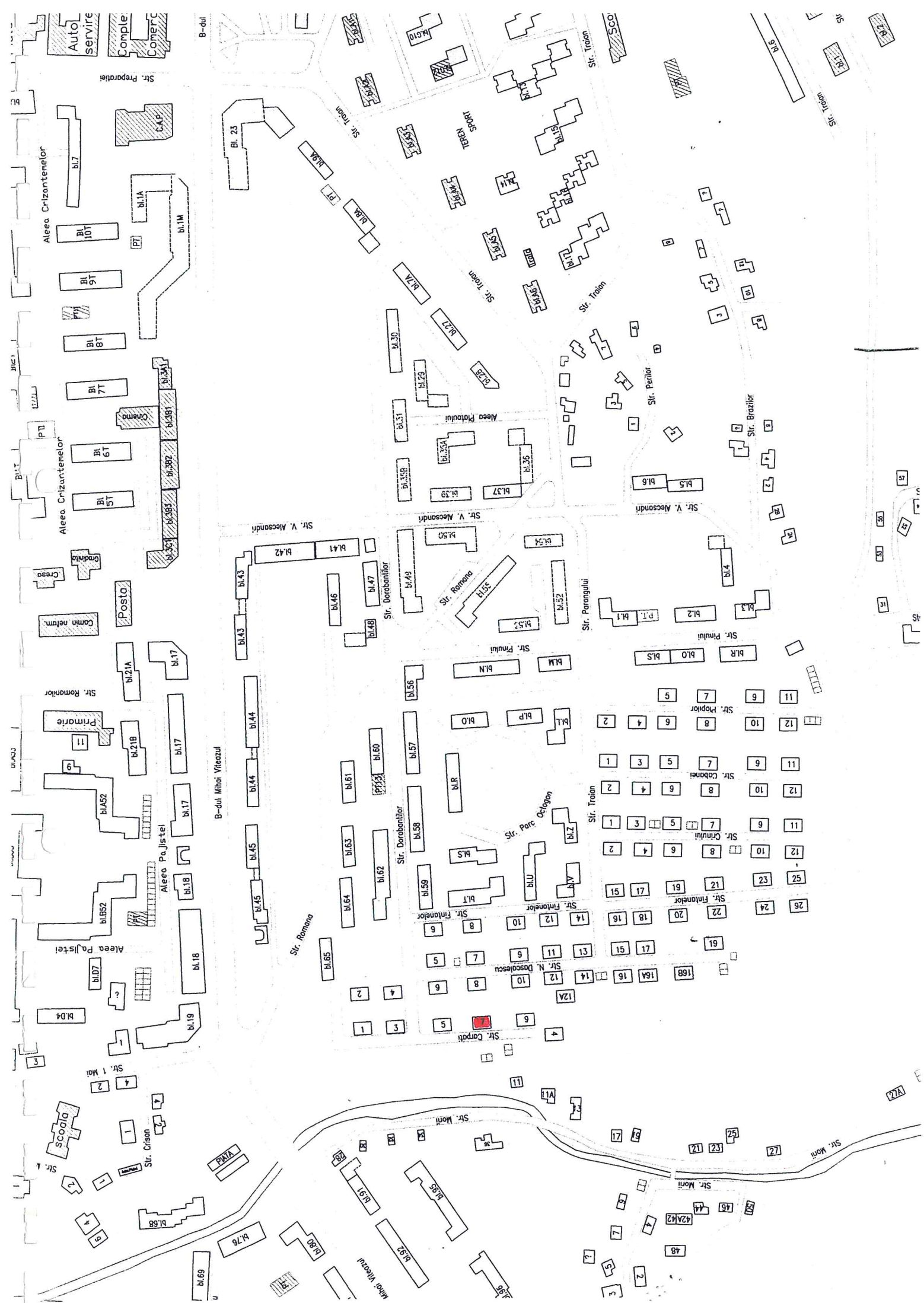
1. În baza contractului de închiriere se încheie prezentul proces verbal de predare – primire între Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Vulcan, în calitate de proprietar (locator), prin reprezentantul său care predă, dl FULOP EDMOND - KAROLY, în calitate de chiriaș (locatar), care primește,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

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

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



CHIRIAȘ (LOCATAR),
FULOP EDMOND - KAROLY



Anexa 3

Aplicarea metodei costului de înlocuire net

Tabelul 3.1

Costuri de înlocuire segregate

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

Nr. crt.	Denumirea lucrării	U.M.	Cantitate lucrări [U.M./mpAd]	Cost unitar [RON/U.M.]	Cost total [RON/mpAu]
1	Excavații	mc	0,3600	122,00	63,02
2	Umpluturi și compactări	mc	0,1100	80,00	12,63
3	Hidroizolații și lucrări aferente	mp	0,2500	100,00	35,87
4	Beton armat	mc	0,0300	1.278,00	55,01
5	Beton simplu	mc	0,3000	604,00	259,98
6	Scări din lemn	ml	0,0300	337,00	14,51
7	Zidării	mc	0,6100	895,00	783,32
8	Confecții metalice	kg	0,3000	21,00	9,04
9	Tâmplărie din lemn	mp	0,3500	539,00	270,67
10	Geamuri simple	mp	0,2000	135,00	38,74
11	Pardoseli din beton simplu	mp	0,1370	180,00	35,38
12	Pardoseli din dușumea	mp	0,5600	241,00	193,64
13	Tencuieli interioare	mp	3,5000	122,00	612,65
14	Zugrăveli interioare	mp	3,3240	46,70	222,72
15	Vopsitorii interioare	mp	0,1760	61,00	15,40
16	Tencuieli exterioare	mp	0,9000	180,00	232,43
17	Trotuare din beton simplu	mp	0,3820	124,00	67,96
18	Planșeu din lemn	mp	1,0000	410,00	588,26
19	Podină din lemn pod	mp	1,0000	164,00	235,30
20	Șarpantă	mp	1,0000	135,00	193,70
21	Învelitoare, inclusiv astereală	mp	1,7920	170,00	437,09
22	Jgheaburi și burlane	ml	0,5000	39,00	27,98
23	Streășină înfundată	mp	0,2670	190,00	72,79
24	Tabachere și lucarne	mp	0,0150	520,00	11,19
25	Sobe din teracotă	cahle	3,0000	70,00	301,30
26	Alte lucrări de construcții	%	2,0000	-	95,81
27	Branșament electric	RON	1,0000	101,60	145,77
28	Cabluri, conductori, țevi electrice	ml	1,5000	11,30	24,32
29	Aparate electrice	RON	1,0000	45,40	65,14
30	Corpuri de iluminat	RON	1,0000	7,60	10,90
31	Alte instalații comune	%	2,0000	-	4,92
32	Diverse, organizare, proiectare	%	5,0000	-	282,56
TOTAL			5.420,02 RON/mp		1.099,40 EUR/mp

Tabelul 3.2

Estimarea costului de înlocuire brut

Specificații	Valori
Cost de înlocuire brut unitar	1.099,40 EUR/mp
Coeficient de corecție corespunzător TVA	1/1,19
Cost de înlocuire brut unitar (exclusiv TVA)	923,86 EUR/mp
Suprafață utilă	31,42 mp
Cost de înlocuire brut total	29.028 EUR
Curs valutar de referință	1 EUR = 4,9432 RON
Cost de înlocuire brut total	143.491 RON

Tabelul 3.3
Estimarea deprecierei fizice

Specificații	Valori
Depreciere fizică	
Structură de rezistență (40%)	50,00%
Anvelopă (17%)	40,00%
Finisaje (25%)	85,00%
Instalații funcționale (18%)	90,00%
Depreciere fizică	64,25%
Cost de înlocuire actualizat	143.491 RON
Depreciere fizică	92.193 RON
Valoare estimată depreciere fizică	51.298 RON

Tabelul 3.4
Estimarea deprecierei funcționale

Specificații	Valori
Depreciere funcțională	-
Cost de înlocuire actualizat	143.491 RON
Depreciere funcțională	0 RON
Valoare estimată depreciere funcțională	0 RON

Tabelul 3.5
Estimarea deprecierei economice

Specificații	Valori
Venit anual net din exploatare care nu privește deprecierea din cauze externe (suprafață utilă locuință: 31,42; tarif lunar de închiriere: 675 RON; coeficient de neuniformitate a veniturilor: 0,65)	5.265 RON
Venit anual net din exploatare care privește deprecierea din cauze externe (suprafață utilă locuință: 31,42 mp; tarif lunar de închiriere: 125 RON; coeficient de neuniformitate a veniturilor: 0,65)	975 RON
Pierdere anuală de venit	4.290 RON
Rată de capitalizare	9,00%
Depreciere economică	47.667 RON
Valoare estimată depreciere economică	47.667 RON

Tabelul 3.6
Estimarea costului de înlocuire net

Specificații	Valori
Cost de înlocuire actualizat	143.491 RON
Depreciere fizică	92.193 RON
Valoare estimată minus deprecierea fizică	51.298 RON
Depreciere funcțională	0 RON
Valoare estimată minus deprecierea fizică și funcțională	51.298 RON
Depreciere economică	47.667 RON
Valoare estimată minus deprecierea fizică, funcțională și economică	3.631 RON
Valoare estimată	3.631 RON
Valoare estimată	3.650 RON

Anexa 4

Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Tabelul 4.1
Estimarea valorii proprietății imobiliare

Specificații	Valori
Venit brut potențial din exploatare (suprafață utilă locuință: 31,42 mp; tarif lunar închiriere: 125 RON)	1.500 RON
Venit brut din exploatare (0,65 coeficient de neuniformitate)	975 RON
Cheltuieli anuale generate de întreținerea proprietății	
Impozit pe proprietate	125 RON
Asigurare obligatorie	125 RON
Management și administrare	0 RON
Utilități pentru spațiile comune	0 RON
Curățenie spații comune	0 RON
Întreținere și reparații	300 RON
Altele	0 RON
Total	550 RON
Venit net din exploatare	425 RON
Cheltuieli anuale generate de plata impozitului pe venit (cotă impozit pe venit 10%)	43 RON
Venit net anual	382 RON
Rată de actualizare	
Rată de bază	2,50%
Primă de risc	
Natura proprietății imobiliare	20%
Caracteristicile localității	30%
Caracteristicile zonei de amplasare a construcției	60%
Caracteristicile construcției	100%
Situția curentă a pieței imobiliare	50%
Valoare primă de risc	260%
Valoare rată de actualizare	9,00%
Valoare estimată	4.244 RON
Valoare estimată	4.250 RON