

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ARAD**  
**COMUNA PĂULIȘ**  
**CONSILIUL LOCAL**

Păuliș nr. 1A tel/fax 0257 388101 e-mail: [primariapaulis@gmail.com](mailto:primariapaulis@gmail.com)

---

**HOTARAREA Nr.66**  
**din data de 17.05.2019**  
**privind aprobarea vanzarii imobilului situat in localitatea Paulis nr.505**  
**apartamentul 1 localitatea Paulis, comuna Paulis, judetul Arad conform Legii**  
**nr.112/1995**

**Consiliul Local al comunei Paulis, întrunit în ședință ordinară în data de 17.05.2019;**

**Avand in vedere:**

- expunerea de motive a primarului Comunei Paulis-domnul Ioan Turcin inregistrata la sediul Primariei Comunei Paulis sub nr.3901/16.05.2019;
- raportul compartimentului de specialitate-contabilitate intocmit de doamna Rus Daniela inregistrat la Primaria Comunei Paulis sub nr. 3902/16.05.2019;
- cererea numitului Ciobanu Gheorghe inregistrata la sediul Primariei Comunei Paulis sub nr.3346/25.05.2019 prin care solicita cumpararea imobilului identificat la nr. administrativ 505 apartament 1 in scris in C.F 300147-C1-U1 Paulis, nr.top.65-66 C.1-U.1 care face obiectul contractului de inchiriere nr.2979/19.05.2014;
- contractul de inchiriere nr.2979/19.05.2014 incheiat intre Consiliul local al comunei Paulis si numitul Ciobanu Gheorghe;
- referatul nr.3903/16.05.2019 al Comisiei tehnice-consultative pentru aplicarea prevederilor Legii nr.10/2001, in care se mentioneaza ca imobilul in cauza nu a fost revendicat in termen;
- raportul de evaluare al imobilului in cauza, efectuat de evaluator Luca Florica, evaluator atestat ANEVAR nr.13701 prin care s-a stabilit valoarea imobilului situat in Paulis nr.505 apartament 1, conform Legii nr.112/1995 la 23.089 lei respectiv 4.848 euro;
- declaratia numitului Ciobanu Gheorghe si a sotiei Ciobanu Maria din care rezulta ca nu au dobandit sau instrainat o locuinta sau teren proprietate persoana in localitatea de domiciliu sau in alta localitate, autentificate de notar public Iorga Adriana;
- adeverinta nr.3919/17.05.2019 din care rezulta ca susnumitul a achitat la zi chiria aferenta contractului de inchiriere;
- extrasul C.F nr. 300147-C1-U1 Paulis, nr.top.65-66 C.1-U.1 Paulis;
- acte de identitate si acte de stare civila;
- prevederile art.36 alin.2) lit.(c) si ale alin.5) lit.(b) din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art.9 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte,trecute in proprietatea statului;
- prevederile art.21 alin.5) din Legea 10/2001 privind privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989;

-avizul comisiilor de specialitate nr.2 si 4;  
-nr. de voturi de la sedinta de consiliu din data de 17.05.2019 (cu un numar de voturi 13 "pentru", un numar de 0 voturi „impotriva” si un numar de 0 voturi "abtinere", cvorumul necesar adoptarii fiind de 2/3 din numarul consilierilor in functie);

In temeiul art.45 alin.3) si ale art.115 alin.1) lit.(b) din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare;

### HOTARASTE:

**Art.1.** Se aproba vanzarea imobilului situat in localitatea Paulis nr.505 apartament 1 localitatea Paulis, comuna Paulis, judetul Arad, inscris in C.F 300147-C1-U1 Paulis, nr.top.65-66 C.1-U.1 Paulis, catre numitul Ciobanu Gheorghe si sotia Ciobanu Maria, cu pretul de **23.089 lei**.

**Art.2.** Se aproba raportul de evaluare al imobilului situat in localitatea Paulis, nr.505, apartament 1, comuna Paulis, judetul Arad in suma de **23.089 lei respectiv 4.848 euro**.

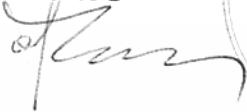
**Art.3.** La data incheierii contractului de vanzare-cumparare se achita un avans de 30% din valoarea stabilita, diferenta urmand a se achita esalonat pe o perioada de 10 ani cu o dobanda reprezentand jumatate din dobanda de referinta.

**Art.4.** Se imputerniceste primarul Comunei Paulis in vederea reprezentarii Consiliului local al comunei Paulis pentru perfectarea si incheierea contractului de vanzare-cumparare.

**Art.5.** Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se incredinteaza compartimentul juridic si compartimentul contabilitate si se comunica cu:

- Institutia Prefectului-Judetul Arad;
- Primarul Comunei Paulis;
- Compartimentul juridic si compartimentul contabilitate;
- DI Ciobanu Gheorghe si sotiei d-na Ciobanu Maria.

**PRESEDINTE DE SEDINTA,  
Petru SAVU**



**Contrasemneaza,  
Secretar Simona PASCU**



# RAPORT DE EVALUARE

Nr. 62/2019

APARTAMENT NR. 1

situat in localitatea PAULIS, nr. 505,

CF 300147-C1-U1 Paulis



## Cuprins

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
  - 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
  - 1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati
  - 1.3. Scopul evaluarii
  - 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
  - 1.5. Tipul valorii
  - 1.6. Data evaluarii
  - 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
  - 1.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea
  - 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale
  - 1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
  - 1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
  - 1.12. Descrierea raportului
2. PREZENTAREA DATELOR
  - 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
  - 2.2. Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate
  - 2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
  - 2.4. Informatii despre amplasament
  - 2.5. Descrierea constructiilor
  - 2.6. Date privind impozitele si taxele
  - 2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente
3. ANALIZA PIETEI BUNURILOR MOBILE
4. EVALUAREA
  - 4.1. Abordarea prin piata
  - 4.2. Abordarea prin cost
  - 4.3. Abordarea prin venit
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
6. ANEXE
  - 6.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor
  - 6.2. Date detaliat e despre proprietati
  - 6.3. Planul e amplasament si delimitare
  - 6.4. Releveele cladirilor
  - 6.5. Fotografii ale proprietatii
  - 6.6. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti
  - 6.7. Estimarile detaliat e ale costurilor de reconstructie sau de inlocuire a cladirilor
  - 6.8. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli
  - 6.9. Date despre vanzari si cotate
  - 6.10. Alte informatii considerate adecvate

## SINTEZA RAPORTULUI

<b>Proprietatea evaluata:</b>	Imobil situat in Paulis, nr. 505, ap. 1; drept de proprietat integral
<b>Tipul proprietatii:</b>	Proprietate imobiliara de tip rezidential
<b>Proprietari:</b>	<b>STATUL ROMAN, in administrare operativa a CL PAULIS</b>
<b>Situatia juridica a terenului:</b>	Terenul este proprietatea STATULUI ROMAN. Terenul este evaluat in cadrul prezentului raport.
<b>Data punerii in functiune:</b>	Anul construirii inainte de 1900 – Adeverinta nr 4461/24.07.2014 eliberata de Primaria Comunei Paulis
<b>Clientul lucrarii:</b>	<b>CIOBANU GHEORGHE / CONSILIUL LOCAL PAULIS</b>
<b>Data evaluarii:</b>	29.03.2019
<b>Data inspectiei proprietatii:</b>	16.03.2019
<b>Moneda evaluarii:</b>	EUR, la cursul de 4,7628 RON/EUR
<b>Scopul evaluarii:</b>	Stabilirea valorii ap. 1 conform legislatiei in vigoare – Legea 112/1995 cu modificarile si completarile ulterioare
<b>Valoarea recomandata</b>	<b>23.089 RON, respectiv 4.848 EUR, la cursul de 4,7628 RON/EUR, din data de 29.03.2019</b>
<b>Executantul evaluarii:</b>	SC EXPERT SA Arad, prin ing. LUCA FLORICA, membru ANEVAR, leg. 13701, Vladimirescu, str. Libertatii, nr. 68
<b>EVALUATOR AUTORIZAT</b> <b>ing. LUCA FLORICA</b>	<b>SC EXPERT SA ARAD</b>



## **1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **1.1. Identificarea si competenta evaluatorului**

Evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare, experiență profesională și asigurare:

- FLORICA LUCA, este inginer mecanic, membru titular ANEVAR cu LEG. 13701, evaluator ANEVAR pe secțiunile: întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile (EI, EPI, EBM) și tutore ANEVAR pe secțiunea EPI; este înscrisă în programul de pregătire continuă al ANEVAR. Are asigurare de răspundere profesională nr. 25820/2019, emisă de către societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA;
- SC EXPERT SA Arad este membru corporativ ANEVAR, posedând AUTORIZATIA DE MEMBRU CORPORATIV NR 0251 / 2019 și are asigurarea de răspundere profesională valabilă pentru anul 2019, conform CERTIFICAT NR. 25816/2019, emisă de către societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA;

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

### **1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati**

CLIENT: CIOBANU GHEORGHE

UTILIZATOR DESEMNIAT: CONSILIUL LOCAL PAULIS

### **1.3. Scopul evaluarii**

Obiectul evaluării este proprietatea imobiliară rezidențială APARTAMENT 1, amplasată în Paulis, nr. 505, către actualul chirias.

Scopul evaluării este determinarea valorii construcțiilor conform legislației în vigoare referitoare la vânzarea imobilelor preluate de către Statul Român înainte de 1989, respectiv Legea 112/1995 cu modificările și completările ulterioare, ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 228 din 24 noiembrie 2000, LEGEA nr. 422 din 18 iulie 2001; LEGEA nr. 71 din 3 iunie 2011; LEGEA nr. 76 din 24 mai 2012, și normele de aplicare HOTARARE DE GUVERN 20 17/01/1996. Această valoare nu este conformă cu Standardele ANEVAR.

Apartamentul este amplasat într-un imobil de tip S+P, are suprafața construită de 120,29 mp și suprafața utilă de 45,03 mp compus din camera și bucatărie cu cota de părți comune de 75,26/218,58 parte și cota de teren de 650,73/1890 din 1890 mp.

#### **1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării**

Apartamentul este amplasat într-un imobil de tip S+P, are suprafața construită de 120,29 mp și suprafața utilă de 45,03 mp compus din camera și bucatărie cu cota de părți comune de 75,26/218,58 parti din 349,37 mp Sc totală și cota de teren de 650,73/1890 din 1890 mp.

Dreptul de proprietate evaluat se referă la IMOBILUL, aflat în proprietatea STATULUI ROMÂN, situat în Paulis, nr. 505, ap. 1.

**In evaluare imobilul se considera liber de sarcini.**

#### **1.5. Tipul valorii**

Valoarea estimată este valoarea de piață așa cum este definită în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, ediția 2018 aplicate în prezenta lucrare sunt STANDARDE GENERALE: SEV 100 – CADRU GENERAL (IVS CADRU GENERAL):

*“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după o activitate de marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”*

#### **1.6. Data evaluării**

Raportul de evaluare a fost elaborat în perioada 15.03.2019 – 19.04.2019.  
Data estimării valorii este 29.03.2019.

#### **1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a imobilului. Proprietatea, vecinătățile și zona de amplasare a obiectului au fost inspectate personal de către evaluator în prezenta reprezentantului clientului care este și proprietar. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului.

Inspectia activului a efectuata in prezenta reprezentantului solicitantului, dl. CIOBANU GHEORGHE, considerandu-se veridice informatiile si date primite, s-au vizualizat faptic bunurile, ocazie cu care s-au efectuat fotografiile si s-au adunat informatii privind istoricul de utilizare, privind costurile de intretinere, alte costuri.

### **1.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea**

Datele de intrare pentru evaluare, date si informatii care sunt utilizate in abordarile folosite sunt date reale dar si date ipotetice; dintre date de intrare reale amintesc: prețurile obținute pentru active similare sau identice, fluxul de numerar realizat generat de activ, costul efectiv al activelor identice sau similare, iar dintre date de intrare ipotetice enumer: fluxurile de numerar estimate sau previzionate, costul estimat al unui activ ipotetic, atitudinea perceputa fata de risc a participantilor de pe piata. Trebuie stiut ca o credibilitate mai mare i se poate acorda, in mod normal, datelor de intrare reale, dar totusi, cand acestea sunt mai putin relevante, de exemplu, cand informatiile despre tranzactiile reale sunt vechi sau cand fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori cand informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.

Primele date au fost puse la dispozitie de catre client si proprietar (ca exemplu: documente privind istoricul si situatia lor actuala, situatia juridica a activelor la data evaluarii, lucrarile de investitii, intretinere si reparatii efectuate) pe care le-am completat la inspectie personal vizualizand stare fizica a activelor la fata locului, dupa care am facut completari cu date din piata ce au asemanari cu bunurile inspectate, cu alte informatii existente din literatura de specialitate si din baza de date a evaluatorului.

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- act de proprietate aferent, documente ce atesta proprietatea asupra bunurilor
- Relevu intocmit de ag. agricol, la preluare; CF-ul, etc
- Consultare INTERNET: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro), [www.rig-imobiliare.ro](http://www.rig-imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.real-investments.ro](http://www.real-investments.ro), [www.teren-arad.ro](http://www.teren-arad.ro)
- colecția ziarelor Vând și Cumpăr etc
- proprietari ai unor active oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;
- informații preluate din baza de date ale unor birouri notariale si informații preluate de la agentii imobiliare; antreprenori privați de construcții din municipiul și județ, precum si din baza de date a evaluatorului.

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietar si client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

### **1.9. Ipoteze si ipoteze speciale**

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza urmatoarelor ipoteze generale:

➤ Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil, daca nu se specifica altfel. Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.

- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii.



- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea.
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu locale, regionale sau nationale in vigoare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si de utilizare in vigoare.
- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- Se presupune ca folosirea terenului si a constructiilor se realizeaza in limita proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati.
- Existenta unor materiale periculoase, care pot sa fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observata de catre evaluator. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat sa detecteze astfel de substante. Prezenta unor substante poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca pe proprietate nu exista astfel de materiale care pot cauza diminuari ale valorii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru expertize sau cunostinte de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca doreste.
- In pregatirea evaluarii au fost utilizate doar acele planuri si specificatii avute la dispozitie.
- constructia se presupune a fi în conformitate cu planurile de constructie prezentate in raport.
- Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau alte amendamente, daca exista, care impovareaza proprietatea.
- Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara C.F. 300147 – C1-U1 PAULIS, Contract de inchiriere incheiat intre CL Paulis si CIOBANU GHEORGHE, fisa imobil
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe elementele cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

#### **1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare**

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare, sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris in prealabil, al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Nici una din partile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului.

Valorile din prezentul raport sunt valabile numai pentru tipul de evaluare studiat, cu referire expresa doar la informatiile si datele furnizate de beneficiar; Evaluatorii, nu sunt obligati sa ofere, in continuare, consultanta sau sa depuna marturie in instanta cu privire la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care exista prevederi prealabile in acest sens.

### **1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, editia 2018.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, editia 2018 aplicate in prezenta lucrare sunt STANDARDE GENERALE: SEV 100 – CADRU GENERAL (IVS CADRU GENERAL), SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101 Sfera misiunii de evaluare), SEV 102 – Implementare (IVS 102) si SEV 103 – Raportarea evaluarii (IVS 103), STANDARDELE PENTRU ACTIVE, respectiv SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230), SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310), GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile si STANDARDE PENTRU UTILIZARI SPECIFICE: GEV 520 – Evaluare pentru garantarea imprumuturilor.

Am luat in considerare standardul valorii de piata, scopul evaluarii fiind aprecierea valorii de piata a unei proprietati imobiliare destinata pentru garantarea rambursarii unui credit. Definitia de baza din care deriva plaja de valori estimata in raport este definitia **valorii de piata** (SEV 100, paragraf 29):

*“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

### **1.12. Descrierea raportului**

Raportul de evaluare prezent este conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR 2018, atat ca forma cat si continut.

## **2. PREZENTAREA DATELOR**

### **2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica**

**Adresa** : Paulis, nr. 505, ap. 1, zona periferica a localitatii, jud. Arad.

**Proprietar** : Conform extrasului proprietar asupra imobilului este STATUL ROMAN, in administrarea operativa a Consiliului Local al Comunei Paulis

**Sarcini si debite** : Conform extrasului CF imobilul NU este ipotecat. In evaluare imobilul se considera fara sarcini.

**Forma de exploatare** : imobil compus din apartament situat la casa de tip S+P si teren. Imobilul a fost obtinut prin preluare. Sc = 120,29 mp, Su = 45,03 mp, S parti comune : 75,26/218,58 din Sc totala de 349,37 mp, S teren = 650,73 mp.

## **2.2. Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate**

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

## **2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare**

Comuna Paulis este situata in zona de contact a Culoarului Muresului cu Campia Aradului si Muntii Zarandului.

Teritoriul administrativ al comunei are o suprafata de 12806 ha. Din punct de vedere administrativ comuna este alcatuita din patru sate: Paulis – sat resedinta de comuna situat la o distanta de 25 km fata de municipiul Arad, Baratca, Cladova si satul Sambateni.

Prima atestare documentara a localitatii Paulis dateaza din anul 1333. Satul Baratca este atestat documentar in anul 1913, Cladova in anul 1308 si satul Sambateni este atestat documentar in anul 1138.

Economia comunei cunoaste in prezent o dinamica puternica, cu cresteri importante semnalate in toate sectoarele de activitate prezente pe raza comunei. In agricultura, cultura vitei de vie detine o pondere insemnata in economia comunei, satul Baratca fiind un cunoscut centru viticol si de vinificatie. Industria materialelor de constructii este reprezentata de exploatarile de granit si diorit in localitatile Cladova si Baratca.

Potentialul turistic al comunei este impresionant. Dintre obiectivele turistice ale comunei amintim Monumentul Eroilor de la Paulis – ridicat in cinstea ostasilor romani, din "Detasamentul Paulis" cazuti in luptele din anul 1944 pentru apararea culoarului Muresului, parcul dendrologic cu exemplare rare de tisa, magnolii si pin de Himalaya, asezarea fortificata si biserica datata din secolele XIV-XVI situate pe Dealul Carierei din Cladova si renumitele valuri de aparare de la Sambateni datate ca apartinand epocii dacoromane.

## **2.4. Informatii despre amplasament**

Imobilul situat in Paulis, nr. 505, a fost obtinut prin preluare, in baza Decret 223/1974.

## **2.5. Descrierea constructiilor**

Terenul este de forma dreptunghiulara, cu frontul stradal de cca. 29 m, dispune de curent electric.

Imobilul supus evaluarii este compus din :

- Apartamentul este amplasat intr-un imobil de tip S+P, are suprafata construita de 120,29 mp si suprafata utila de 45,03 mp compus din camera si bucatarie cu cota

de parti comune de 75,26/218,58 parti din 349,37 mp Sc totala

Caracteristicile constructive ale casei sunt :

- fundatii din piatra,
- structura de rezistenta din zidarie vaiuga, caramida fiind doar stalpii de la coridorul deschis
- inchideri din vaiuga
- compartimentari din vaiuga
- tencuieli cu lipitura de pamant
- planseu peste parter din lemn
- acoperis sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla
- tamplaria exterioara lemn cu geam sticla normala
- tamplarie interioara lemn
- pardoselile sunt din dusumele la parter si pamant in pivnita
- finisajele interioare inferioare

Utilitati :

- energie electrica
- incalzire cu sobe teracota pe lemne

Starea tehnica a cladirii este satisfacatoare, gradul de uzura fizic estimat fiind de 85%.

### **2.6. Date privind impozitele si taxele**

Pentru constructii, nivelul impozitelor se stabileste prin Codul Fiscal si hotarare a Consiliului Local, nivelul de impunere pentru persoane fizice este de 0,5% din valoarea de impozitare. Pentru teren, se percepe, un impozit diferentiat in functie de zona (zonarea este stabilita prin H.C.L.).

Ca si tendinta generala, istoric vorbind, valoarea impozitelor si taxelor locale a fost actualizata cu inflatia; in ultimii 2 ani se remarca politica administratiei locale de pastrare a aceleiasi valori pentru impozite.

### **2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente**

Constructia a fost ridicata inainte de anul 1900, conform ADEVERINTA emisa de Primaria Comunei Paulis si corespundea tuturor cerintelor privind functionalitatea, confortul si gradul de finisaj pentru acea perioada. Destinatia este aceea de locuinta. Nu a suferit tranzactii.

## **3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **Tipul pietei**

Proprietatea evaluata face parte din *piata proprietatilor rezidentiale*.

### **Analiza cererii**

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru locuințe tip locuințe de tip P. La data evaluării se constată o ușoară creștere a cererii de achiziție de spații rezidențiale de tip casa.

### **Analiza ofertei competitive**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care vând locuințe sunt în general persoane fizice care doresc să-și cumpere o altă proprietate, persoane care se mută din Arad (migrează spre mediul rural) sau care au primit o moștenire. De asemenea se mai vând asemenea proprietăți ca urmare a executiei unor garanții bancare.

### **Echilibrul pieței**

Considerăm că putem caracteriza piața imobiliară în aria sa definită mai sus ca fiind o piață puțin activă, direct legată de intensitatea activității antreprenoriale din județul Arad, inclusiv pe amplasamentul proprietății evaluate. Nu se întrevăde o relaxare a pieței în următoarele 6 luni.

Din studiile de vandabilitate se desprind următoarele:

- Piața bunurilor imobile este foarte ușor activă;
- Oferta de vânzări este mult mai mare decât cea pentru cumpărări;
- Echilibrul dintre cerere și oferta : dezechilibrat în favoarea ofertei

## **4. EVALUAREA**

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date și dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selecție de date care au fost utilizate în procesul de evaluare și pentru care s-au stabilit corecțiile menționate în tabelele aferente. Comparabilele folosite în cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piață au fost verificate telefonic și/sau faptic, prin deplasare la fața locului, în funcție de posibilitatea vânzătorului (oferentului).

Procesul de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, de tipul bunului, de recomandările și ipotezele și ipotezele special (dacă există) cuprinse în prezentul raport. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin aplicarea a trei abordări în evaluare.

Datele și informațiile preluate de la proprietar și client, prin reprezentanții săi sunt considerate a fi reale și valabile, evaluarea fiind efectuată în această ipoteză.

Valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

"Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare."

CMBU pentru teren liber ia in considerare valoarea de piata a terenului liber estimata prin comparatia vanzarilor.

### **CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSTRUIT**

Prin conceptul de cea mai buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, adecvat fundamentata, fezabila financiar si care are ca rezultat cea mai mare valoare (este maxim productiva). Reprezintă o alternativa de folosire a unui activ imobiliar aleasa din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.

#### **4.1. Abordarea prin piata**

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii faaă de cele ale activului evaluat. Abordarea nu s-a aplicat, deoarece nus e solicitata valoare de piata.

#### **4.2. Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un cumparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar putea fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, poate fi necesar sa se aplice ajustari asupra costului activului echivalent, in functie de tipul valorii solicitat. Nu este cazul.

#### **4.3. Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract / din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

**Nu este cazul.**

## 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Avand in vedere scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, precum si modalitatea de vanzare – pe lege speciala – legea 112/1995, in opinia evaluatorului, valoarea se prezinta astfel:

V Legea 112 = 23.089 RON, respectiv 3.118 EUR



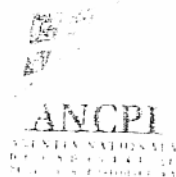
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



**6. ANEXE**

**6.1 Descrierea juridica detaliata**





Nr. Folie	9150
Zona	03
Luna	08
Anul	2009

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Lipova

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
 pentru  
 INFORMARE**

**A. Partea I. (Foaie de avere)**

CARTE FUNCIARA NR. 300147-C1-U1  
 Comuna/Oras/Municipiu: Paulis  
 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 3820 )

Unitate individuala

Adresa: Paulis, nr. 505, nr. ap. 1

Parti comune: terenul si imprejmuirile, podul, urcare la pod, pivnita si intrarea pivnita, WC, coridor deschis, structura de rezistenta, fatadele, invelitoarea, racordurile la instalatii, cu total suprafata construita de 349, 37 mp

Tipul terenului	Nr. cadastral / Nr. cadastru	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cotele terenului	Observatii
A1	Top: 65-66 C.1-U.1					in suprafata totala de 120,29 mp si suprafata utila de 45,03 mp compus din camera si bucatarie cu cota de parti comune de 75,26/218,58 parte si cota de teren de 650,73/1890 parte in prop.Stat

**B. Partea II. (Foaie de proprietate)**

CARTE FUNCIARA NR. 300147-C1-U1  
 Comuna/Oras/Municipiu: Paulis  
 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 3820 )

Act	Descrierea actului	Cota
3184 / 07.04.2009	Act hotarare, 24.2009, emis de Cons.Local al Comunei Paulis	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, preluare in baza D.L.223/1974 in rangul inch.nr.7013/1979, dobandit prin Lege, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF 3820)
1	STATUL ROMAN	
2	apoi se noteaza dreptul de administrare operativa in favoarea	A1 (provenita din conversia CF 3820)
1	CONSILIUL POPULAR AL COMUNEI PAULIS	

NR. 4461 / 24.07.2014

## ADEVERINȚĂ

Prin prezenta se adeverește de noi, Primăria comunei Păuliș, ca în registrul agricol al localității Păuliș, la numărul administrativ 505, volumul 4, figurează 3 apartamente astfel:

- Poziția 369, apartament 1- chiriaș Ciobanu Gheorghe
- Poziția 368, apartament 2- chiriaș Szabo Stefan
- Poziția 367, apartament 3 – chiriaș Szabo Carol.

Facem mențiunea ca la toate trei pozițiile, imobilul este declarat ca fiind construit înainte de anul 1900.

S-a eliberat prezenta, spre a servi susnumiților la întocmirea dosarului de cumpărare a imobilului.

PRIMAR,  
Petru NICOARĂ



REFERENT AGRICOL,  
Monica BABĂ

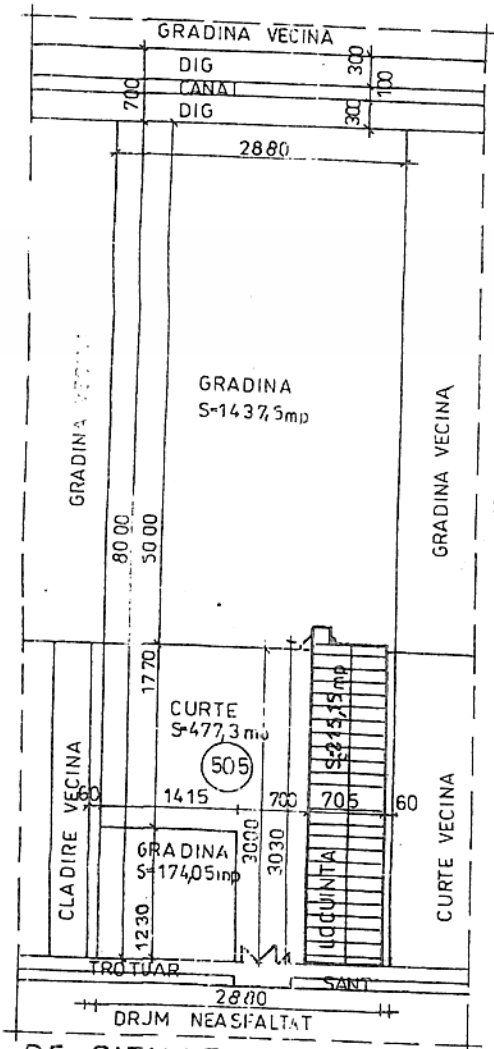


**6.2 Date detaliate despre proprietate – se regasesc in cap. 2.1 si 2.4**

**6.3. Plan de amplasament si delimitare**

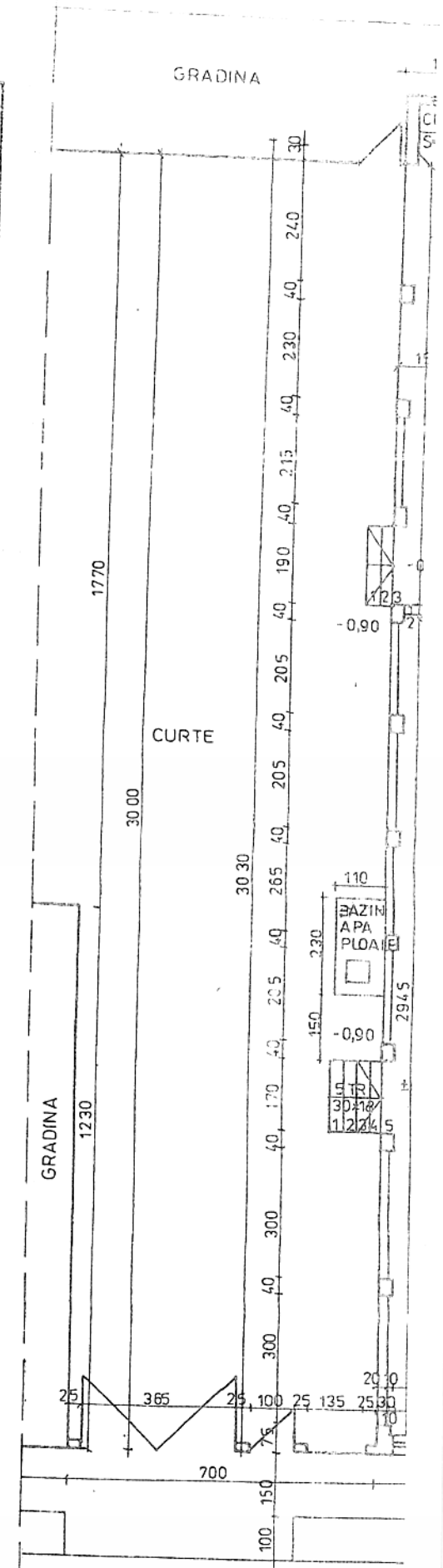
SCITA DE APARTAMENTARE IMOBIL PĂULIȘ NR. 505 JUD ARAD

PROPRIETAR	LOCATARI	NR OF	NR TOPO	NR AP	NMIL	COMPONENTA APARTAMENT	FE	SUPR CONSTR	SUPR UTILA	PARTI COMUNE	COTA PARTE CONSTR	COTA PARTE GRADINA
INAINTE DE APARTAMENTARE												
STATUL ROMAN	CIOBANU GHE. si familia SZAËO STEFAN si sotia SZAËO CAROL si familia	3362	65-66		P	INTRAVILAN CU CASA		Sc=215,15mp		St=2304mp		
DUPA APARTAMENTARE												
STATUL ROMAN	CIOBANU GHE SI FAMILIA			AP 1	P	CAMERE.2 si BUCATARIE		82,42	65,04		82,42/215,15	161,55/3
STATUL ROMAN	SZAËO STEFAN SI SOTIA			AP 2	P	CAMERA, (BUCATARIE) CAMARA, DEBARA		24,82	19,05		24,82/215,15	161,55/3
STATUL ROMAN	SZAËO CAROL SI FAMILIA			AP 3	P	CAMERA BUCATARIE CAMARA		46,90	37,19		46,90/215,15	161,55/3
TOTAL Suprafata construita 215,15mp											Suprafata teren 2304mp	



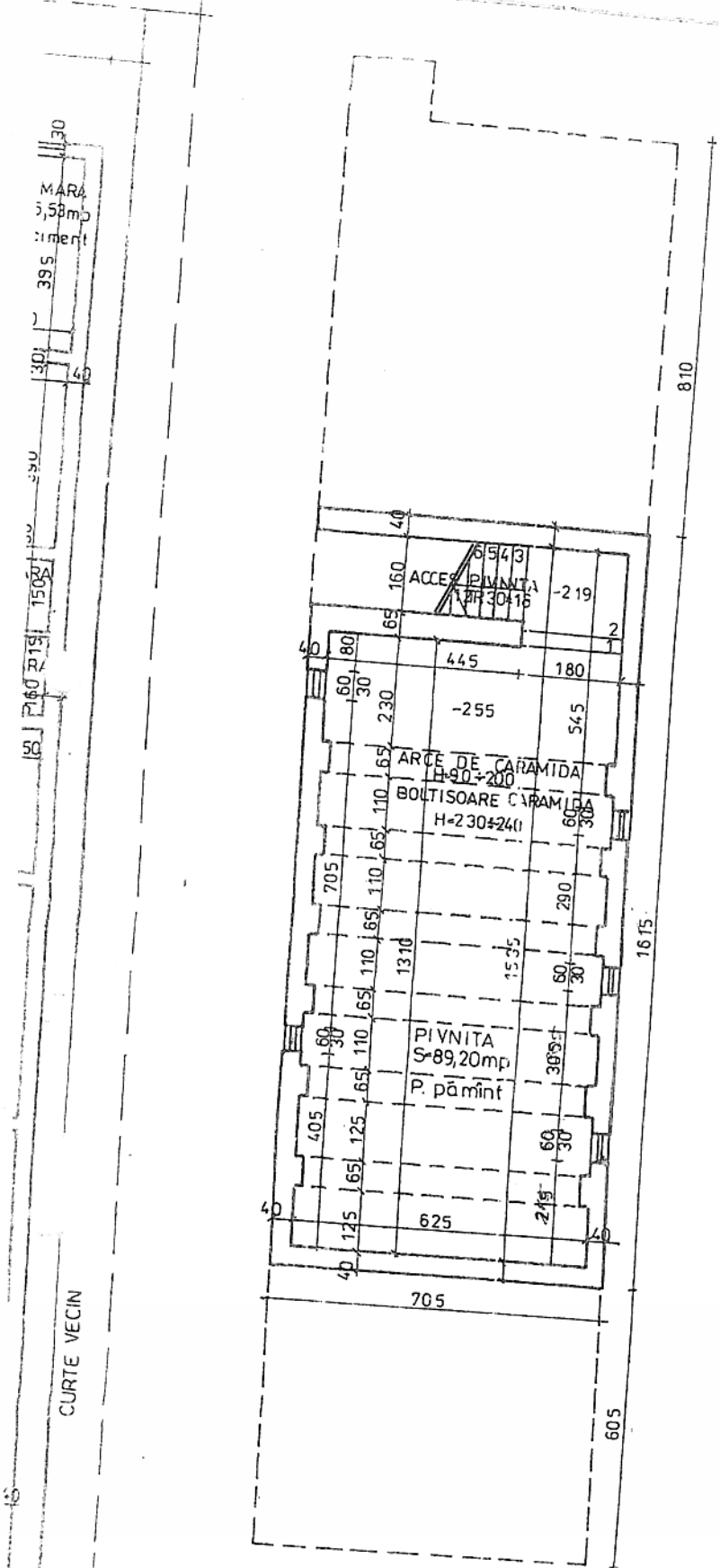
Sup. teren = 2304,00mp  
 Sup. construita = 215,15mp  
 Sup. const pivnita = 113,86mp  
 Sup. desfasurata = 329,0mp  
 Sup. curte = 477,30mp  
 Sup. gradina = 1611,55mp  
 Sup. utila part. = 462,9mp  
 Sup. utila pivnita = 89,2mp

PLAN DE SITUATIE SC 1/500  
 PĂULIȘ NR. 505 JUD. ARAD



RELEVU PARTER SC  
 PĂULIȘ NR 505 1000

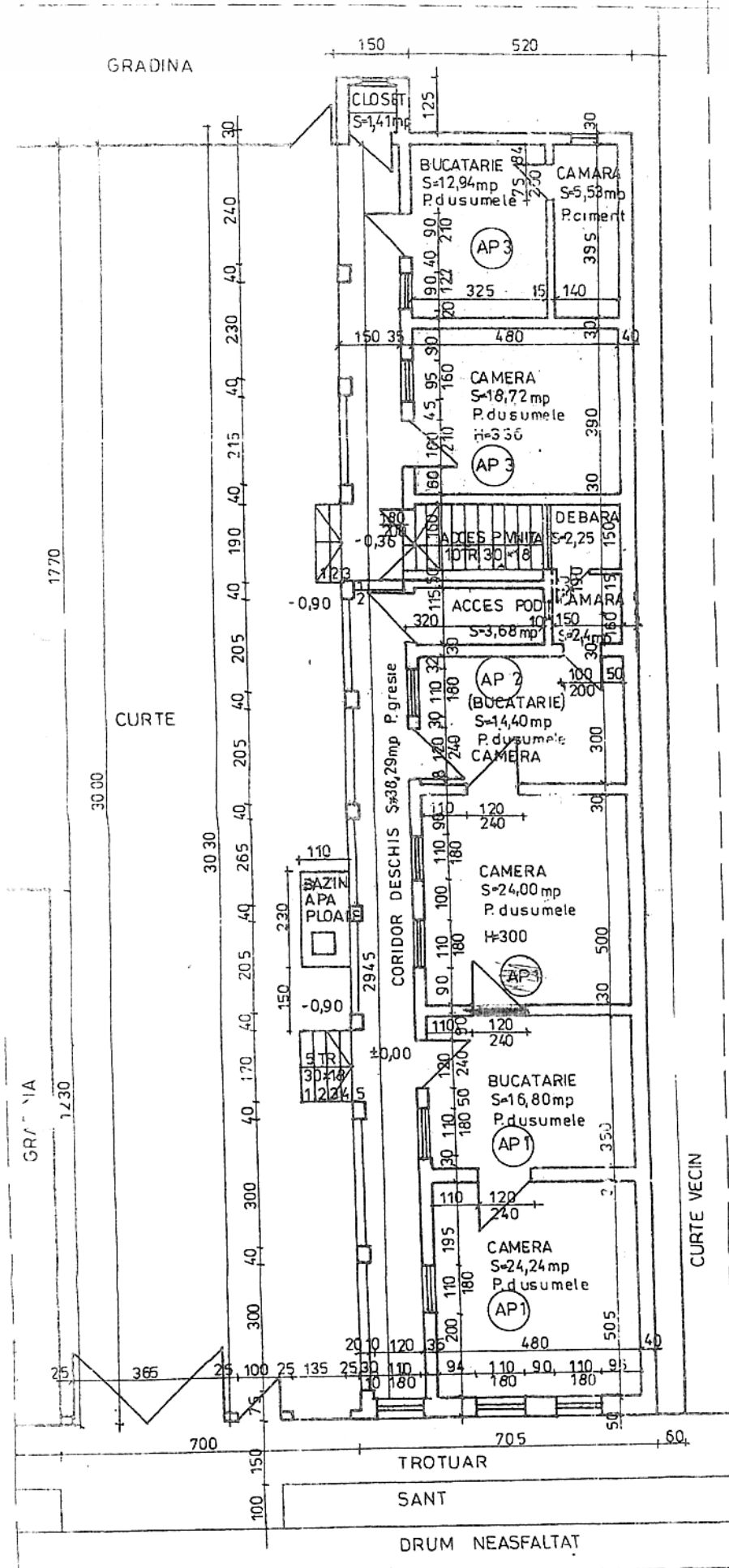
#### **6.4 Releveele cladirilor**



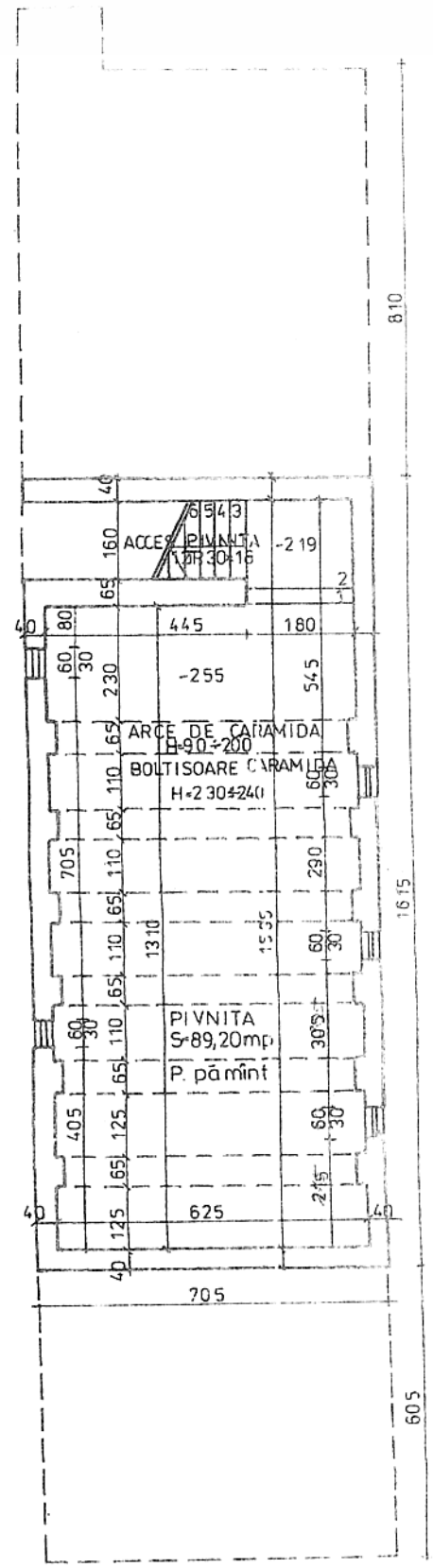
RELEVEU PIVNITA SC.1/100  
 PAULIS NR.505



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
VERIFICATOR EXPERT	Ing. Ciszter Kalman			
VERIFICATOR EXPERT	Ing. Ciszter Kalman			
<b>SC UNIVERSAL PROIECT srl</b> C.A. Vlaicu, bl. Z22, sc.A, ap.1 Cod Fiscal 5799007 nr. J02/769/94				Beneficiar: CIOBANU GHEORGHE SZABO STEFAN SZABO CAROL
Specificatie	NUME	SEMNATURA	SCARA:	Proiect nr. 18/2006



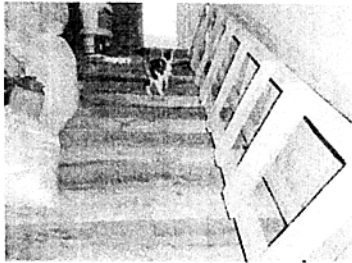
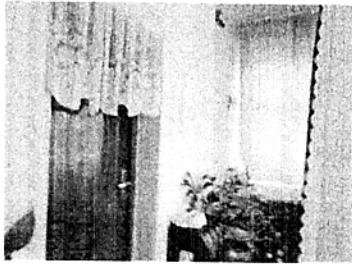
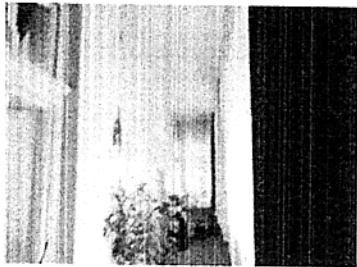
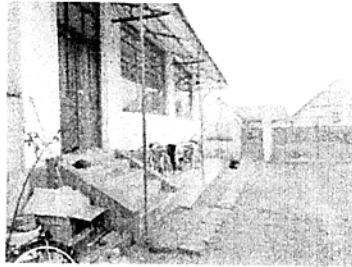
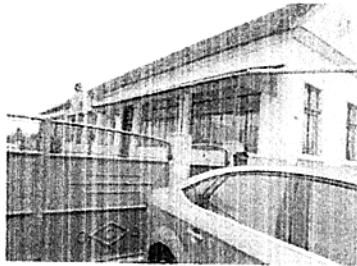
RELEVU PARTER SC. 1/100  
PĂULIS NR. 505 JUD. ARAD



RELEVU PIVNITA SC. 1/100  
PĂULIS NR. 505

VERIFICATOR	EXPERT	N
VERIFICATOR	Ing. Cz	
EXPERT	Ing. Cz	
SC UNIVE		
C.A. Vlaicu,		
Cod Fiscal		
Specificatie		
Seif Proiectat	Ing. Bo	
Proiectat	Ing. Bo	
Desenat	Ing. Bo	

**6.5 Fotografii ale proprietatii**





**6.6 Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti**



### **6.7 Estimările detaliate ale costurilor de reconstrucție sau de înlocuire a clădirilor**

Nu este cazul.

### **6.8 Informații istorice despre venituri și cheltuieli**

NU ESTE CAZUL

### **6.9 Date despre vânzări și cotații**

Atunci când se evaluează un activ pentru garantarea rambursării unui credit bancar, evaluatorii vor lua în considerare, de regulă, **valoarea de piață** a activului.

Pentru a determina valoarea de piață a activului (imobilului) evaluatorii utilizează metoda comparațiilor de piață.

Esența metodei constă în compararea valorii de piață a unor active corporale de aceeași natură sau similare care au făcut obiectul unor tranzacții în condiții normale de piață.

Având în vedere cele prezentate mai sus este necesară și oportună definirea conceptului de valoare de piață și modul de apreciere a acesteia prin prisma specialistului în evaluare.

Conceptul de valoare de piață și definiția ei sunt fundamentale pentru practica evaluării. Valoarea estimată va reflecta starea și circumstanțele reale ale pieței, chiar la data când se realizează efectiv raportul și nu la o dată trecută sau viitoare.

Piața astfel concepută este piața reală în care cel care cumpără este hotărât (dorește să cumpere) dar nu forțat să cumpere.

Metoda comparației directe utilizează procedeul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare. Estimarea chiriei pe piață, a costurilor, uzura și alți parametri ai valorii pot fi obținuți prin alte metode de evaluare, folosind tehnici comparative. De multe ori, asemenea elemente sunt analizate în metoda comparației directe pentru a determina corectiile ce trebuie făcute la prețurile de vânzare a proprietăților comparabile.

Premisa majoră a metodei comparațiilor directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Metoda comparației directe presupune parcurgerea următoarelor etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizare, zonare
- verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu

- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elementele de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea la o valoare sau la o marja de valori. Intr-o economie nedecisa si dinamica ( cum este economia romaneasca) o marja de valori poate fi o concluzie mai buna decat o valoare.

Functie de scopul evaluarii si de natura proprietatii evaluate se stabilesc apoi criteriile de comparatie. Acestea sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare care au consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara. Se iau in considerare numai diferentele rezonabile intre proprietatile comparabile, diferentele ce le influenteaza valoarea.

Corectiile obtinute prin tehnici cantitative se aplica tranzactiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absoluta. Corectia procentuala este utilizata pentru a reflecta modificarile in conditiile pietei si diferentele de localizare. Corectia se face asupra pretului tranzactiei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietatii evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Corectia absoluta se calculeaza in unitati monetare ce se aduna sau se scade la pretul tranzactiilor comparabile.

In cazul proprietatii imobiliare subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a 4 oferte relativ recente a unor proprietati imobiliare – cladire rezidentiala de tip cladire rezidentiala P+M, S+P+M, S+P+E, despre care se cunosc suprafetele construite, caracteristicile fizice, localizarea, starea de intretinere, orientarea.

S-au facut aprecieri de tip calitativ intre imobilul supus evaluarii si celelalte imobile cu care se face comparatia. **Calificativele pozitive** se vor da imobilului pentru care trebuie adaugata o suma de bani ca sa atinga nivelul imobilului de evaluat. **Calificativele negative** se vor da imobilului pentru care trebuie scazuta o suma de bani ca sa atinga nivelul imobilului de evaluat.

*Nu este cazul. Nu se solicita determinarea valorii de piata a imobilului.*

#### **6.10 Alte informatii considerate adecvate**

Avand in vedere ca scopul evaluarii este vanzarea casei in conformitate cu Legea 112/1995 cu modificarile si completarile ulterioare, am determinat valoarea constructiilor conform Normelor metodologice de aplicare a legii.

FISA TEHNICA SI DE CALCUL SE REGASESTE IN ANEXA 1.

## ANEXA 1

-----  
- Model de calcul -  
-----

FIȘA TEHNICĂ ȘI DE CALCUL  
pentru locuințele și anexele aferente, aflate în proprietatea statului,  
altele decât cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul  
statului cu credite și executie

Locuința nr. AP. 1 din clădirea situată în str. .... nr. 505,  
localitatea PAULIS

### I. Caracteristicile locuinței

1. Structura de rezistență a clădirii în care este situată locuința și descrierea elementelor de construcții și instalații:

- fundație de piatră	stare satisfacatoare
- zidărie de vaiuga	stare satisfacatoare
- sarpanta de lemn	stare satisfacatoare
- invelitoare din tigla solzi	stare satisfacatoare
- planșee de lemn	stare satisfacatoare
- timplarie exterioară lemn	stare satisfacatoare
- timplarie interioară lemn	stare satisfacatoare
- tencuieli exterioare pamant	stare satisfacatoare
- glet de - nu exista .....	stare satisfacatoare
- stucaturi - nu exista.....	stare .....
- vopsitorii ulei la ferestre și uși	stare .....
- calcio vecchio - nu.....	stare satisfacatoare
- lambriuri - nu.....	stare .....
- ornamente și decorațiuni - nu..	stare .....
- pardoseli calde - dusele.....	stare .....
- pardoseli reci - beton.....	stare .....
- instalații sanitare - nu exista.	stare .....
- instalații electrice - da.....	stare satisfacatoare
- instalații de încălzire - cu sobe	stare satisfacatoare

Fata de elementele de mai sus, starea locuinței este satisfacatoare, cu un grad de finisaj inferior

2. Numărul de niveluri ale clădirii S+P

3. Numărul de locuințe din cadrul clădirii - 3 apartamente

4. Nivelul la care este situată locuința pentru care se acordă despăgubiri sau care se vinde S+P

5. Numărul de camere ale locuinței - 1 camera, bucatarie

6. Sistemul de încălzire a locuinței (centrala de zona sau termoficare, centrala termică proprie care deservește exclusiv această clădire, cu gaze la sobe, sobe cu lemne) - sobe cu lemne

7. Vechimea clădirii în ani - peste 119 ani, construcție înainte de anul 1900 - Adeverința nr. 4461/24.07.2014 emisă de către Primăria Comunei Paulis

(se va specifica în baza cărui act s-a stabilit vechimea)

8. Tipul locuinței [Decretul nr. 100/1991 (anexa nr. 4, tabelul nr. 1)]  
- poz. 5 - cu pereți din pamant, cu instalații sanitare și electrice, încălzire cu sobe

9. Relevée anexate - relevu

(plan de situație, plan de nivel curent)

### II. Suprafețele locuinței și ale anexelor

1. Suprafața utilă a locuinței

(măsurarea dimensiunilor interioare ale încăperilor și calcularea suprafețelor utile, conform art. 16 din prezentele norme metodologice)

- mp:  $45,03 \text{ mp} - 0,5 \times 2 = 44,03 \text{ mp}$
2. Suprafața utilă a camerei de serviciu situată la subsol, demisol sau mansarda  
mp .....
  3. Suprafața utilă a pivnitei și a boxelor de la subsol în folosință exclusivă a locuinței  
mp - 89,20 mp
  4. Suprafața utilă a terasei, rezultată din retragerea din gabarit  
mp - 10,62 mp
  5. Suprafața utilă a garajului  
mp - .....
  6. Construcții-anexe (tip, dimensiuni, vechime și stare)  
.....

## III. Evaluarea locuinței

1. Valoarea de înlocuire a locuinței  
(cost/mp corespunzător tipului construcției, regimului de înălțime și gradului de finisaj - superior sau inferior - prevăzut în tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la ~~.....~~)  
 $44,03 \text{ mp} \times 1600 \text{ lei/mp} = 70.448 \text{ lei}$
2. Valoarea de înlocuire
  - camera de serviciu situată la subsol, demisol sau mansarda (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la ~~.....~~);
  - pivnite, boxe în subsol, în folosință exclusivă (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la ~~.....~~)  
 $89,20 \text{ mp} \times (625 - 58) \text{ lei/mp} \times 72,26/218,58 = 16.720 \text{ lei}$
  - terasă rezultată din retragere în gabarit (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la ~~.....~~)  
 $10,62 \text{ mp} \times 590 \text{ lei/mp} = 6.266 \text{ lei}$

TOTAL CAP. I - LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE, FARA PIVNITA: 93.434 lei.

Se adaugă sau se scade, pentru existența sau lipsa unor instalații ori elemente de construcții (tabelul nr. 2 din anexa nr. 4 la ~~.....~~).

- A. Se adaugă:
  - încălzire centrală  
..... mp x ..... lei/mp = ..... lei
  - construcția și echipamentul centralei termice  
..... mp x ..... lei/mp = ..... lei
  - încălzire cu gaze la sobe  
..... mp x ..... lei/mp = ..... lei
  - obloane  
..... mp x ..... lei/mp = ..... lei
  - valoarea elementelor deosebite ce depășesc caracteristicile gradului de finisaj superior (evaluată pe baza de deviz de către comisia de specialiști) ..... lei.
- B. Se scad:
  - învelitoare de carton bitumat, sita, sindrila, stuf sau paie  
..... mp x ..... lei/mp = ..... lei
  - lipsa unor instalații:
    - cadă de baie - 3740 lei/buc. x 1 = 3.740 lei
    - lavoar 1445 lei/buc. x 1 = 1.445 lei
    - chiuveta bucătărie 1445 lei/buc. x 1 = 1.445 lei
    - WC 1445 lei/buc x 1 = 1.445 lei
  - lipsa tencuielilor exterioare  
..... mp x ..... lei/mp = ..... lei
  - lipsa fundațiilor  
..... mp x ..... lei/mp = ..... lei

- pardoseli de pământ  
 ..... mp x ..... lei/mp = ..... lei

TOTAL CAP. II - LOCUINTE SI DEPENDINTE: 85.359 lei.

3. Corecția de nivel

(tabelele nr. 2 și 3 din anexa nr. 2 la ..... )

0 lei x ..... = 0 lei

-----  
 TOTAL: 0 lei

4. Aplicarea coeficientului de uzura în timp (tabelul nr. 3 din anexa nr. 2 la ..... )  
 68.639 lei x 0,3 = 25.608 lei, respective 2,5608 RON

5. Cota-parte lift

..... lei x ..... = ..... lei

TOTAL CAP. III: 0 lei

IV. Valoarea lucrărilor de arta și a ornamentelor

Evaluate de specialiști - se va anexa modul de calcul.

TOTAL CAP. IV: 0,0 lei

V. Evaluarea anexelor locuințelor

(tabelul nr. 7 din anexa nr. 4 la ..... și pentru uzura, tabelul nr. 8 din anexa nr. 2 la ..... )

TOTAL EVALUARE CAP. V: 0,0 lei

VI. Total general locuințe și anexe

TOTAL EVALUARE CAP. VI: 2,5608 lei

VII. Mentinerea sau diferențierea cu +/- 10% a pretului apartamentului și al anexelor acestuia, stabilit potrivit alineatului precedent în funcție de amplasarea clădirilor în cadrul localităților, în conformitate cu prevederile art. 29 din prezentele norme metodologice.

TOTAL EVALUARE CAP. VII: 2,5608 lei x 0,9 = 2,305 RON

VIII. Totalul prevăzut la cap. VII este obținut la nivelul datei de 1 ianuarie 1990.

Acesta se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima luna a trimestrului anterior plății despăgubirii sau cumpărării locuinței, fata de cele realizate în lunile ianuarie 1990 și februarie 1992, conform datelor furnizate de Comisia Națională pentru Statistica prin direcțiile teritoriale (art. 31 din prezentele norme metodologice).

- coeficient de indexare 10.016,94

TOTAL EVALUARE CASA CAP. VII: 2,305 RON x 10.016,94 = 23.089 RON

IX. Se adauga valoarea garajului, stabilită potrivit prevederilor ..... , republicată.

NU EXISTA GARAJ

X. In cazul despăgubirii foștilor proprietari și a mostenitorilor acestora, se va adauga valoarea terenului aferent, stabilită pe baza Criteriilor privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat nr. 2.665/1C/311 din

28 februarie 1992, cu completările ulterioare, elaborate de Ministerul  
Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

NU ESTE CAZUL

XI. Prețul astfel obținut se înmulțește cu coeficientul de actualizare  
în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din  
ultima luna a trimestrului anterior plății despăgubirii sau cumpărării  
locuinței, fata de cele realizate în lunile ianuarie 1990 și februarie  
1992, conform datelor furnizate de Comisia Națională pentru Statistica prin  
direcțiile teritoriale.

NU ESTE CAZUL.

