



HOTĂRÂREA NR. 45 DIN 23.04.2026

privind aprobarea vânzării directe a imobilului – apartament situat în strada 1 Decembrie nr. 267, Bl. H4, Ap. 7, Et. 4, Orașul Darabani, înscris în CF 50175-C1-U9, având suprafața utilă de 67,00 m.p., către doamna NIȚULEAC Emilia

**Consiliul Local al Orașului Darabani, întrunit în ședință ordinară la data de 23.04.2026;
Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 6166 din 22.04.2026 al dlui GÎRBACI Mihai Alin – Primarul Orașului Darabani;
 - Raportul de specialitate nr. 6167 din 22.04.2026 întocmit de Compartimentul Juridic;
 - Cererea nr. 1395/28.01.2026 privind intenția dnei NIȚULEAC Emilia de cumpărare a imobilului – apartament situat în strada 1 Decembrie nr. 267, Bl. H4, Ap. 7, Et. 4, Orașul Darabani, înscris în CF 50175-C1-U9, având suprafața utilă de 67,00 m.p., pentru care deține contractul de închiriere nr. 18946/04.11.2025;
 - Art. 1, art. 5 și art. 21 din Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare;
 - Art. 1 alin. (1) și art. 16 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 de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Art. 1244 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- În temeiul art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 132/21.04.2026, întocmit de evaluatorul ANEVAR ȚURCANU Ioan, pentru imobilul situat în județul Botoșani, orașul Darabani, strada 1 Decembrie nr. 267, Bl. H4, Ap. 7, Et. 4, înscris în CF 50175-C1-U9, având suprafața utilă de 67,00 m.p., prin care s-a stabilit valoarea de vânzare a imobilului la suma de 67.600 lei.

(2) Se aprobă vânzarea directă, cu plata integrală, către dna NIȚULEAC Emilia, a apartamentului situat în strada 1 Decembrie nr. 267, Bl. H4, Ap. 7, Et. 4, Orașul Darabani, înscris în CF 50175-C1-U9, având suprafața utilă de 67,00 m.p., pentru care deține contractul de închiriere nr. 18946/04.11.2025.

(3) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren de 18,93 m.p. aferente acesteia, pe durata existenței construcției.

(4) Se aprobă prețul de vânzare în sumă de 67.600 lei (fără T.V.A.), conform Raportului de evaluare nr. 132/21.04.2026, întocmit de evaluatorul ANEVAR ȚURCANU Ioan, anexă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se acordă mandat Primarului Orașului Darabani, domnul GÎRBACI Mihai Alin, să îndeplinească toate formalitățile necesare vânzării imobilului menționat la art. 1 alin. (2) și să semneze, la notar, contractul de vânzare-cumpărare aferent acestuia.

Art. 3. Compartimentul Juridic și Compartimentul Urbanism vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Secretarul General al Orașului Darabani va comunica prezenta hotărâre, în termen legal, Instituției Prefectului pentru verificarea legalității, Primarului Orașului Darabani, Compartimentului Juridic și Compartimentului Urbanism, pentru cunoaștere și punere în aplicare.

Președinte de ședință
CONSILIER LOCAL,
Dumitru DANIILĂ



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI,
Marius – Petru AROȘOAIIE

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 132 / 21.04.2026	ÎNREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr. _____ / 2026
------------------------------	----------------------	-------------------------------	------------------

ANEXĂ la HCL nr. 45 din 23.04.2026

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

APARTAMENT NR. 7
STRADA 1 DECEMBRIE, NR. 111, bloc H4, etaj 4
- DARABANI -

Suprafața utilă : 67,00 mp
Suprafață balcon : 4,50 mp



PROPRIETARI : UAT ORAȘUL DARABANI
SOLICITANT : UAT ORAȘUL DARABANI
EVALUATOR AUTORIZAT : ing. ȚURCANU IOAN

- 21.04.2026 - **Ioan Turcanu**

Semnat digital de
Ioan Turcanu
Data: 2026.04.21
12:36:01 +03'00'

EVALUATOR AUTORIZAT - ING. IOAN ȚURCANU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,
Marius - Petru AROȘOAIÉ

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluării
- 1.2. Certificarea evaluării

2. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați
- 2.3. Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării
- 2.4. Scopul evaluării
- 2.5. Tipul valorii și moneda valorii
- 2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului
- 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.11. Declararea conformității cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Descrierea juridică a proprietății evaluate
 - 3.1.1. *identificarea fizică și legală a proprietății imobiliare*
 - 3.1.2. *proprietar și sarcini înscrise în cartea funciară*
 - 3.1.3. *drepturi deținute și drepturi evaluate*
 - 3.1.4. *documente puse la dispoziția evaluatorului*
 - 3.1.5. *identificarea componentelor nonimobiliare atașate proprietății imobiliare*
- 3.2. Date despre aria de piață, localitate, zonă și vecinătăți
 - 3.2.1. *Descrierea localității*
 - 3.2.2. *Descrierea zonei*
 - 3.2.3. *Descrierea vecinătăților, localizare, amplasament, acces*
- 3.3. Date despre proprietatea imobiliară evaluată
 - 3.3.1. *Descrierea terenului aferent proprietății analizate*
 - 3.3.2. *Descrierea construcțiilor existente pe amplasament*
- 3.4. Date privind impozitele și taxele locale
- 3.5. Istoricul proprietății subiect
- 3.6. Concluzia analizei datelor prezentate

4. ANALIZA PIETII IMOBILIARE

- 4.1. Definierea produsului imobiliar
- 4.2. Delimitarea pieței specifice
- 4.3. Analiza cererii
- 4.4. Analiza ofertei
- 4.5. Concluziile analizei de piață

5. ANALIZA DATELOR

- 5.1. Metodologia de evaluare

5.2. Analiza celei mai bune utilizări - CMBU

5.2.1. *Considerente generale privind CMBU*

5.2.2. *Analiza CMBU a terenului considerat liber*

5.2.3. *Analiza CMBU a proprietății construite*

5.2.4. *Concluziile analizei CMBU*

5.3. Evaluarea proprietății

5.3.1. *Descrierea, alegerea și aplicarea abordărilor în evaluare.*

5.3.2. *Abordarea prin piață*

5.3.3. *Abordarea prin cost*

5.3.4. *Calculul valorii de vânzare a apartamentului, în condițiile Legii 85/1992*

5.4. Analiza rezultatelor și concluziile evaluării

6. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza evaluării

Stimate doamne / Stimați domni

În conformitate cu contractul / comanda / instrucțiunile de evaluare ce au stabilit termenii de referință ai prezentului raport, evaluatorul a inspectat în teren, a descris, a analizat și a realizat evaluarea unei proprietăți imobiliare. Prezentul raport de evaluare se referă la :

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Tipul proprietății	Proprietate imobiliară - Apartament cu 3 camere și dependințe, situat la etajul 4 al unui bloc de locuințe, cu regim de înălțime P+4, - Darabani, Strada 1 Decembrie, Nr. 111, bloc H4, apartament 7;
Proprietar	Persoană juridică : UAT Orașul Darabani
Adresa proprietății	<i>Darabani, Strada 1 Decembrie, Nr. 111, bloc H4, etaj 4, apartament 7;</i>
Descrierea proprietății	<i>Apartament cu 3 camere și dependințe, situat la etajul 4 al unui bloc de locuințe, cu regim de înălțime P+4, cu structură de rezistență din diafragme de beton armat, cu acoperiș de tip terasă. Suprafața utilă a apartamentului este de 67,00 mp, balconul are 4,50 mp</i>
Identificarea proprietății	<p><i>Proprietatea imobiliară "apartament cu 4 camere" este situat în orașul Darabani, Strada 1 Decembrie, Nr. 111, bloc H4, etaj 4, apartament 7;</i></p> <p><i>Proprietatea imobiliară, compusă din teren în cote indivize și clădire, parte în proprietate exclusivă, parte în proprietate comună, a fost dobândit potrivit următoarelor acte de proprietate ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Certificat de atestare a dreptului de proprietate nr. 7831 din 2009, emis de Primăria Orașului Darabani;</i> <i>• Autorizația de construire nr. 90 din 7.10.1997, emisă de Primăria Orașului Darabani;</i> <i>• Proces verbal de recepție finală înregistrat la Primăria Orașului Darabani sub nr. nr. 6489 din 13.04.2009;</i> <p><i>Apartamentul este înscris în cartea funciară nr. 50175-C1-U9 a UAT Orașul Darabani și are număr cadastral 50175-C1-U9</i></p>

UTILIZATORI DESEMNAȚI

Proprietari	<i>UAT Orașul Darabani</i>
Solicitant	<i>Uat Orașul Darabani</i>
Utilizator desemnat	<i>UAT Orașul Darabani</i>

TERMENI DE REFERINȚĂ

Evaluator	<i>Evaluator autorizat Ing. Ioan Țurcanu, membru titular ANEVAR, specialitățile EPI, EBM, legitimație nr 16859, cu valabilitate în anul 2026</i>
Inspecția	<i>A fost făcută de evaluator, în prezența unui delegat al proprietarului, în data de 19.04.2026;</i>
Data evaluării	<i>21.04.2026</i>
Scopul evaluării	<i>Vânzare, în condițiile legislației specifice în vigoare</i>
Tipul valorii estimate	<i>Luând în considerare scopul prezentat, tipul valorii adecvate, este valoarea de piață</i>
	<p><i>Având în vedere că apartamentul în cauză a fost construit din fondurile statului, în condițiile în care în acțiunea de vânzare proprietarul va aplica legislația specifică incidentă – Legea 85 / 1992 -, în cuprinsul raportului SE VA CALCULA ȘI VALOAREA DE VÂNZARE A APARTAMENTULUI, în conformitate cu art 7, alin. 4 din actul normativ sus amintit.</i></p> <p>“Evaluarea și vânzarea locuințelor prevăzute la alin. 1 și 2 și la art. 1 alin. 1, pentru care nu s-au încheiat contracte de vânzare-cumpărare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor face în condițiile <u>Decretului-lege nr. 61/1990</u> și ale prezentei legi, completate cu prevederile referitoare la coeficienții de uzura din <u>Decretul nr. 93/1977</u>, la un preț indexat în funcție de creșterea salariului minim brut pe țara la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a <u>Legii nr. 85/1992</u>”</p>
Moneda raportului	<i>Valoarea opinată a fost exprimată în euro, convertită în lei, la cursul de referință anunțat de BNR și valabil la data evaluării</i>
Cursul de referință	<i>5.0989 lei / euro, valabila data evaluării și utilizat la conversia în lei, a valorii exprimate în euro</i>
Descrierea raportului	<i>Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu ” SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)” și cuprinde pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor analizelor , calculelor și judecăților relevante, pe care s-a bazat opinia privitoare la indicarea valorii raportate</i>
Ipoteze speciale semnificative	<i>În elaborarea prezentului raport de evaluare, au fost enunțate ipoteze speciale semnificative</i>

METODOLOGIA EVALUĂRII ȘI ANALIZA REZULTATELOR

Metodologia de evaluare	Este prezentată în cadrul raportului, la capitolul "analiza datelor" și include :																
	Abordarea prin piață																
	Abordarea prin cost																
	Calculul valorii de vânzare, conform Legii 85/1992																
Rezultatul abordărilor	Aplicarea metodologiilor de evaluare prezentate, a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății .																
	<p style="text-align: center;">REZULTATELE EVALUĂRII</p> <p style="text-align: center;">indicația valorii de piață a proprietății</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">tip abordare</th> <th style="text-align: right;">euro</th> <th style="text-align: right;">ron</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>abordare prin piață</td> <td style="text-align: right;">40.600</td> <td style="text-align: right;">207.000</td> </tr> <tr> <td>abordare prin venit</td> <td style="text-align: center;">xxx</td> <td style="text-align: center;">xxx</td> </tr> <tr> <td>abordare prin cost</td> <td style="text-align: right;">49.700</td> <td style="text-align: right;">253.300</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">indicația valorii de vânzare - Legea 85/1992</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>valoare de vânzare - L 85/92</td> <td style="text-align: right;">13.300</td> <td style="text-align: right;">67.600</td> </tr> </tbody> </table>	tip abordare	euro	ron	abordare prin piață	40.600	207.000	abordare prin venit	xxx	xxx	abordare prin cost	49.700	253.300	valoare de vânzare - L 85/92	13.300	67.600	
tip abordare	euro	ron															
abordare prin piață	40.600	207.000															
abordare prin venit	xxx	xxx															
abordare prin cost	49.700	253.300															
valoare de vânzare - L 85/92	13.300	67.600															
Analiza rezultatelor	<p>Presupune o apreciere asupra adecvării , relevanței și credibilității rezultatelor obținute ;</p> <p>Analiza ce a stat la baza selectării indicației asupra valorii de piață este :</p>																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">tip abordare</th> <th style="text-align: center;">adecvare</th> <th style="text-align: center;">relevanță</th> <th style="text-align: center;">credibilitate</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>abordare prin piață</td> <td style="text-align: center;">bună</td> <td style="text-align: center;">bună</td> <td style="text-align: center;">bună</td> </tr> <tr> <td>abordare prin venit</td> <td style="text-align: center;">xxx</td> <td style="text-align: center;">xxx</td> <td style="text-align: center;">xxx</td> </tr> <tr> <td>abordare prin cost</td> <td style="text-align: center;">rezonabilă</td> <td style="text-align: center;">rezonabilă</td> <td style="text-align: center;">rezonabilă</td> </tr> </tbody> </table>	tip abordare	adecvare	relevanță	credibilitate	abordare prin piață	bună	bună	bună	abordare prin venit	xxx	xxx	xxx	abordare prin cost	rezonabilă	rezonabilă	rezonabilă
tip abordare	adecvare	relevanță	credibilitate														
abordare prin piață	bună	bună	bună														
abordare prin venit	xxx	xxx	xxx														
abordare prin cost	rezonabilă	rezonabilă	rezonabilă														
	<p>Piața apartamentelor din blocurile de locuințe din orașul Darabani este aproape inexistentă, atât în ceea ce privește vânzarea, cât și închirierea acestora. Practic, pe siturile de specialitate, s-au găsit doar patru oferte de vânzare și nici o ofertă pentru închirierea unei astfel de locuință.</p>																
	<p>Ținând cont totuși de cantitatea și calitatea informațiilor disponibile pentru aplicarea celor trei abordări, considerăm că există mai multe informații pentru aplicarea abordării prin piață, cu un grad mai ridicat de credibilitate</p> <p>Aceasta și în contextul în care, asupra blocului de locuințe în care este apartamentul supus evaluării, nu s-au efectuat lucrări de reparații curente și capitale, care s-au impus în timp, și în acest caz, estimarea deprecierei fizice și implicit a deprecierei totale fiind afectată cel puțin de un grad de subiectivism.</p>																
Raportarea valorii	<p>În baza analizei de mai sus și având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport, referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieții imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a proprietății imobiliare analizate, este cea obținută în cadrul abordării prin piață, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată condițiilor actuale ale pieții, bazată pe fapte relevante și suficiente. Astfel, indicația asupra valorii de piață a proprietății imobiliare este ;</p>																

	<p>40.600 EUR</p> <p>echivalent a 207.000 lei</p> <p><i>Totodată, așa cum s-a precizat în ipotezele speciale, în condițiile în care proprietarul apartamentului și beneficiarul prezentului raport de evaluare va considera oportun vânzarea acestui apartament în condițiile Legii 85 / 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, valoarea de vânzare a apartamentului este :</i></p>
	<p>13.300 EUR</p> <p>echivalent a 67.600 lei</p>

- Valorile nu sunt influențate de TVA
- Valoarea opinată include și valoarea dreptului de concesiune asupra cotei indivize din terenul aferent blocului de locuințe
- Valorile opinăte au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport de evaluare și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- Valoarea opinată nu reprezintă valoare de asigurare

1.2. Certificarea evaluării

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele :

- Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adecvate și corecte
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative considerate
- Nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare
- În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în nici un fel
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anume valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nici nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor , în vigoare la data evaluării
- Prezentul raport de evaluare poate fi verificat, în conformitate cu Standardul ANEVAR în vigoare la data evaluării, în speță SEV 400 – Verificarea evaluării
- Evaluatorul a respectat codul de etică al ANEVAR
- Pentru realizarea raportului, nu am primit asistență din partea altor persoane..



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,
Marius - Petru AROȘOAI

EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Ioan Țurcanu

Ioan
Țurcanu

Semnat digital de
Ioan Turcanu
Data: 2026.04.21
12:36:50 +03'00'

2. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

EVALUATOR	ȚURCANU IOAN
Legitimație ANEVAR	Nr. 16859/ 20026
Specializări	EPI; EBM
Parafa	Nr. 16859/ 20026
Firma	PF ȚURCANU IOAN
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: BOTOȘANI, strada Maior Ignat, nr. 21 ▪ Telefon: 0744700830

2.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați

CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	<ul style="list-style-type: none"> • Persoană juridică : UAT Orașul Darabani
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> • Darabani
DESTINATARUL RAPORTULUI (<ul style="list-style-type: none"> • Persoană juridică : UAT Orașul Darabani
UTILIZATORI DESEMNAȚI	<ul style="list-style-type: none"> • Persoană juridică : UAT Orașul Darabani

2.3. Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării

adresa	<i>Proprietatea imobiliară "apartament cu 3 camere" este situat în orașul Darabani, Strada 1 Decembrie, nr. 111, bloc H4, etaj 4, apartament 7;</i>
Actul de proprietate / drepturi de proprietate deținute	<p><i>Proprietatea imobiliară "apartament cu 3 camere" este situat în orașul Darabani, Strada 1 Decembrie, nr. 111, bloc H4, etaj 4, apartament 7;</i></p> <p><i>Apartamentul este înscris în cartea funciară nr. 50175-C1-U9 a UAT Orașul Darabani și are număr cadastral 50175-C1-U9</i></p> <p><i>Proprietatea imobiliară, compusă din teren în cote indivize și clădire, parte în proprietate exclusivă, parte în proprietate comună, a fost dobândit potrivit următoarelor acte de proprietate ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Certificat de atestare a dreptului de proprietate nr. 7831 din 2009, emis de Primăria Orașului Darabani;</i> • <i>Autorizația de construire nr. 90 din 7.10.1997, emisă de Primăria Orașului Darabani;</i> • <i>Proces verbal de recepție finală înregistrat la Primăria Orașului Darabani sub nr. nr. 6489 din 13.04.2009;</i> <p><i>Apartamentul este înscris în cartea funciară nr. 50175-C1-U9 a UAT Orașul Darabani și are număr cadastral 50175-C1-U9</i></p> <p><i>Apartamentul a avut în timp și are regim de închiriere, această dezmembrământ al dreptului de proprietate nefiind însă înscris în cartea funciară.</i></p>
Identificare cadastrală	<i>Apartamentul este înscris în cartea funciară nr. 50708-C1-U9 a UAT Orașul Darabani și are număr cadastral 50708-C1-U9</i>

2.4. Scopul evaluării

Scopul declarat pentru care a fost realizat prezentul raport de evaluare, este de a se estima valoarea de piață, în vederea vânzării. Având în vedere cele două mari posibilități de vânzare a acestei proprietăți – vânzare la piață, respectiv vânzare în condițiile Legii 85/1992, în cuprinsul raportului, evaluatorul a estimat cele două tipuri de valori.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat în nici un alt scop decât cel declarat.

Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea niciodată și în nici o circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit de către utilizatorul desemnat pentru asigurare.

2.5. Tipul valorii și moneda valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat, este VALOAREA DE PIAȚĂ, definită de SEV 104 – Tipuri de valori, ca fiind :

”Valoarea de piață reprezintă 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”

Această valoare, de regulă datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și există posibilitatea de a nu fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare, când, atât condițiile pieții, cât și situațiile de vânzare pot diferi față de cele existente la data evaluării.

Valoarea opinată în prezentul raport de evaluare a fost determinată în condițiile economice, fiscale, juridice, politice și sociale de la data evaluării. Dacă aceste condiții se vor modifica, atunci valoarea opinată ar putea suferi modificări.

Valoarea opinată a fost determinată pe baza ipotezelor semnificative și a ipotezelor speciale semnificative enumerate. Menționăm că valoarea de piață opinată ar putea să nu fie atinsă la o dată viitoare, în cazul în care la acea dată situația de fapt va fi alta decât cea descrisă în ipoteze semnificative și eventuale ipoteze speciale semnificative enumerate la data prezentului raport de evaluare.

Orice valoare exprimată în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Valoarea opinată a fost exprimată în EURO. Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la suta de euro întregă. Suplimentar, s-a făcut conversia valorii opinată din EURO în LEI, la cursul de referință anunțat de BNR și valabil la data evaluării.

2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, la data stipulată în cadrul cap. 1.1 – sinteza evaluării”.

Cu ocazia inspecției au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată precum și la vecinătăți și zonă, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea și vecinătățile.

Data raportului de evaluare este cea menționată în pagina de titlu – 21.04.2026.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea documentării și colectării datelor referitoare la proprietate, menționăm că :

- Evaluatorul a avut acces la documente necesare elaborării raportului, mai puțin contractul de închiriere;
- Identificarea proprietății a putut fi realizată cu precizie pe baza documentelor puse la dispoziție
- Cu ocazia inspecției proprietății evaluate a fost asigurat accesul evaluatorului și au fost vizualizate toate componentele acesteia
- Evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante în analiza tuturor componentelor proprietății (autorizații, restricții, sarcini asupra proprietății, mai puțin contractul de închiriere, etc.)
- Evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante în analiza existenței utilităților
- Evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante pentru identificarea și descrierea ariei de piață
- Evaluatorul a avut acces la date de piață relevante (tranzacții, oferte, costuri, chirii, grade de ocupare, etc.)

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Investigațiile efectuate de evaluator în procesul de evaluare se limitează la următoarele :

- Informații privind situația juridică a proprietății
- Indicatori fizici specifici ai proprietății – suprafețe utile, construite, locuibilă, etc.
- Informații privind gradul de utilizare și modul de exploatare al bunului evaluat precum și informații privind istoricul juridic al proprietății
- Informații tehnice privind regimul de mentenanță (reparații curente) și despre intervenții semnificative efectuate asupra proprietății (extinderi, reparații capitale, înlocuiri de elemente, etc.)
- Informații privind descrierea elementelor constructive aparente
- Informații despre vecinătatea proprietății, despre zonă și localitate
- Informații privind piața imobiliară locală
- Informații privind costurile de înlocuire brute ale clădirilor, construcțiilor și amenajărilor de pe amplasament
- Informații privind standardele de evaluare
- Informații privind metodologiile de evaluare
- Informații privind legislația specifică în domeniu

Sursele de informații utilizate, au fost :

- Informații primite de la client
 - Informațiile privind situația juridică a proprietății au fost preluate din documentele privitoare la bunul de evaluat.
 - Informațiile privind suprafețele utilizate în cadrul raportului de evaluare au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului de către client .
 - Informații privind gradul de utilizare și modul de exploatare al bunului evaluat precum și informații privind istoricul juridic al proprietății au fost preluate de la client, cu ocazia inspecției
 - Informații tehnice privind regimul de mentenanță (reparații curente) și despre intervenții semnificative efectuate asupra proprietății (extinderi, reparații capitale, înlocuiri de elemente, etc.)
 - Se consideră că documentele puse la dispoziție sunt veridice iar informațiile transmise de client și utilizatorii desemnați se consideră a fi corecte iar evaluarea bunului analizat s-a realizat fără a efectua verificări suplimentare, situațiile particulare constatate de evaluator fiind consemnate în cadrul raportului. Responsabilitatea pentru veridicitatea documentelor disponibile și pentru corectitudinea informațiilor primite de la client și de la utilizatorii desemnați, revine integral acestora.
- Informații culese de evaluator :

- Informații privind descrierea elementelor constructive aparente au fost observate de evaluator cu ocazia inspecției, observarea acestor elemente s-a realizat în măsura în care evaluatorul a avut acces la ele;
- Informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zona și localitate, au fost culese de evaluator cu ocazia inspecției, sau se află în baza de date a evaluatorului;
- Informații privind piața imobiliară locală, cunoscute la data evaluării, includ elemente deja existente în baza de date a evaluatorului și care au fost actualizate cu informații publice de la participanții pe piața specifică; actualizarea informațiilor din baza de date a evaluatorului, s-a realizat din informații publice existente pe site-urile de specialitate referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare din aria de piață în care se află proprietatea supusă evaluării;
- Informațiile privind costurile de nou ale clădirilor, construcțiilor și amenajărilor de pe amplasament au fost preluate din publicații de specialitate, emise de IROVAL, MATRIX, CORPUL EXPERTILOR TEHNICI, etc.;
- Informațiile privind standardele de evaluare au fost preluate din colecția de standarde de evaluare a bunurilor, în vigoare la data evaluării;
- Informațiile privind metodologia de evaluare au fost preluate din bibliografia de specialitate.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos, nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea este invalidată.

Ipoteze semnificative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client și în conformitate cu cerințele utilizatorilor desemnați. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat;
- Evaluatorul nu este topograf / topometrist / geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport;
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală - extras de carte funciară, documentație cadastrală, etc. Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documente. Toate planurile construcției, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință;
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client / utilizatori desemnați, fiind limitat exclusiv la acestea;
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza că este liberă de sarcini, conform scopului prezentat, obiectul evaluării este considerat în situația de dinaintea instituirii oricărei potențiale ipoteci înscrise în cartea funciară;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspectele privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client / utilizatorii desemnați și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de

proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuit civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; Evaluatorul nu are competență în acest domeniu; evaluarea se face presupunând că atât evaluatorul cât și utilizatorii desemnați au primit același set de documente;

- Se presupune o deținere responsabilă a proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am efectuat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar / utilizatori desemnați. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv al clădirilor / construcțiilor. Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt la vedere. Prezența unor astfel de deteriorări, care nu au fost puse în evidență, ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției, nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminații;
- Orice referință în acest raport la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au nici un efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Valoarea opinată a fost exprimată în euro. Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la suta de EURO întreagă. Suplimentar, s-a făcut conversia valorii opinată din euro în lei, la cursul de referință anunțat la BNR și valabil la data evaluării, în funcție de instrucțiunile primite de la client și de la utilizatorii desemnați rezultatul conversiei în LEI , a fost rotunjit la suta de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la data evaluării, iar evoluția ulterioară a raportului dintre valorile opinată exprimate în cele două monezi putând să varieze în funcție de evoluția cursului de schimb dintre EURO și LEI.
- Orce valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare, va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

- Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat, acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturie în instanță, relativ la proprietatea evaluată.
- Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată, se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieții specifice, luând în considerare "calitatea" și "defectele" care dau imobilului poziție relativă între cele din piața sa.

Ipoteze speciale semnificative:

- Valoarea se referă la clădirea evaluată, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, în ipoteza specială ca aceasta nu a suferit nicio modificare de la data inspecției și până la data evaluării. Evaluatorul nu a avut la dispoziție documente din care să reiasă descrierea legală a clădirii – (cartea tehnică a clădirii), astfel încât identificarea și descrierea prezentată în cadrul raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile furnizate de către client și pe informațiile culese de evaluator cu ocazia inspecției în teren.
- Evaluatorul apreciază că deprecierea fizică efectivă a apartamentului studiat – componentă a proprietății imobiliare analizate, este mai mare decât cea depreciere fizică aferentă unei utilizări în condiții normale a bunului.
- Dacă eventuale documente care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului vor fi în discrepanță cu descrierea efectuată în prezentul raport, opinia evaluatorului va trebui revizuită.
- Pentru apartamentul în cauză a fost pusă la dispoziție documentație cadastrală, astfel încât prezenta evaluare a luat în considerare suprafața măsurată indicată în releveul pus la dispoziție de către Client.
- Evaluatorul apreciază ipotezele speciale ca fiind rezonabile și adecvate cu circumstanțele particulare ale prezentei evaluări și subliniază că valoarea de piață astfel estimată - în baza unor ipoteze speciale, ar putea să nu fie realizabilă la o dată viitoare, cu excepția cazului în care situația de fapt de la acea dată viitoare este identică cu cea descrisă în ipotezele speciale.
- Având în vedere că apartamentul în cauză a fost construit din fondurile statului, în condițiile în care în acțiunea de vânzare proprietarul va aplica legislația specifică incidentă – Legea 85 / 1982 -, în cuprinsul raportului SE VA CALCULA ȘI VALOAREA DE VÂNZARE A APARTAMENTULUI, în conformitate cu art 7, alin. 4 din actul normativ sus amintit.
- **"Evaluarea și vânzarea locuințelor prevăzute la alin. 1 și 2 și la art. 1 alin. 1, pentru care nu s-au încheiat contracte de vânzare-cumpărare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor face în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi, completate cu prevederile referitoare la coeficienții de uzura din Decretul nr. 93/1977, la un preț indexat în funcție de creșterea salariului minim brut pe țară la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992"**

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport este destinat numai pentru uzul clientului și al utilizatorilor desemnați, menționați la pct. "identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați". Responsabilitatea evaluatorului este doar față de client și față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de nici un terț ce ar putea intra în posesia prezentului raport de evaluare.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat la pct "scopul evaluării". Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea niciodată și în nici o altă circumstanță sau context

în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul de evaluare nu poate fi folosit de utilizatorul desemnat într-un alt scop, inclusiv într-o procedură de executare silită.

În conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, perioadă în care condițiile specifice ale pieții nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat la o altă dată decât data evaluării prezentate în raport; evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea niciodată și în nici o altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat la o altă dată.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru o altă proprietate similară sau chiar identică cu proprietatea evaluată; evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea niciodată și în nici o altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat pentru o altă proprietate.

Raportul de evaluare, în totalitate sau părți ale acestuia, sau orice altă referire la acesta, nu poate fi publicat de nimeni (inclusiv clientul sau utilizatorul desemnat) și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea parțială sau integrală precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-a făcut referire anterior nu atrage după sine implicarea răspunderii evaluatorului față de persoanele ce ar suferi prejudicii cauzate de o astfel de utilizare a raportului de evaluare (utilizare fără acordul scris al evaluatorului). De asemenea, dacă o copie a prezentului raport intră în posesia unui terț, acest fapt nu implică dreptul de publicare integrală sau parțială a raportului de evaluare.

Beneficiarul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca utilizator, iar evaluatorul nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept, în cazul în care un terț ar intra în posesia unei copii a raportului și utilizează o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de client și față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de nici un terț.

2.11. Declararea conformității cu SEV

Raportul de evaluare – în ceea ce privește estimarea valorii de piață -, a fost întocmit cu respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a bunurilor în vigoare, împreună cu ghidurile de evaluare adecvate tipului proprietății și a scopului declarat .

Astfel, ținând cont de tipul proprietății evaluate și de scopul declarat, au fost utilizate următoarele standarde și ghiduri de evaluare :

- **Standarde generale**
 - **SEV 100** - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
 - **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - **SEV 102** - Tipuri ale valorii (IVS 102)
 - **SEV 103** - Abordări în evaluare (IVS 103)
 - **SEV 104** - Informații și date de intrare (IVS 104)
 - **SEV 105** - Modele de evaluare (IVS 105)
 - **SEV 106** - Documentare și raportare (IVS 106)
 - **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

- **Standarde și ghiduri pentru active**
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
 - Glosar
 - Abrevieri
 - Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – 2025 -, în vigoare la data evaluării, prezentul raport de evaluare poate fi verificat în conformitate cu prevederile ”SEV 400 – Verificarea Evaluării”.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, acolo unde a fost necesară abaterea de la standardele enumerate mai sus, s-au enunțat ipoteze speciale, care au fost asumate de către utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare și au devenit parte integrantă din instrucțiunile evaluării, respectiv termenii de referință ai evaluării (conform prevederilor SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării”.

Calculul valorii de vânzare a apartamentului în condițiile legii 85/1992, nu este conform standardelor de evaluare ANEVAR.

2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu ”SEV 103 – Raportare” și cuprinde pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate. Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul standard, s-au enunțat ipoteze speciale.

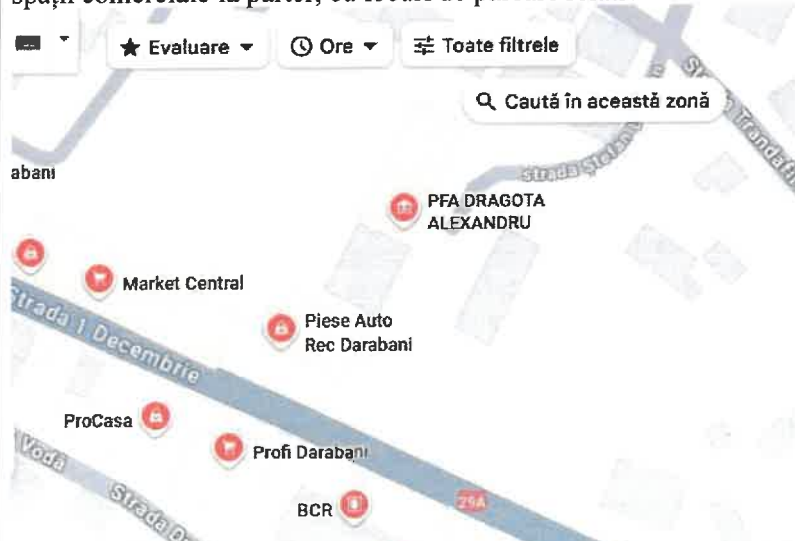
Prezentul raport de evaluare este structurat astfel :

- Introducere
- Termeni de referință ai evaluării
- Prezentarea datelor
- Analiza pieții imobiliare specifice
- Analiza datelor
- Anexe

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1.	Descrierea juridică a proprietății evaluate
3.1.1.	<i>identificarea fizică și legală a proprietății imobiliare</i>
	Obiectul prezentului raport de evaluare este constituit din proprietatea imobiliară ”apartament” cu 3 camere, situat la etajul 4 al unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+4, situat în centrul civic al orașului Darabani, pe strada 1 Decembrie, nr. 111, bloc H4, etajul 4, apartament 7
3.1.2	<i>proprietar și sarcini înscrise în cartea funciară</i>
	UAT Orașul Darabani / sarcini – nu sunt.
3.1.3.	<i>drepturi deținute și drepturi evaluate</i>
	Proprietari: UAT Orașul Darabani – care deține dreptul de proprietate asupra bunului imobil. Dreptul real de proprietate este acel drept care conferă titularului atributele de posesie, folosință și dispoziție asupra unui bun, atribute pe care numai

		el le poate exercita în plenitudinea lor, în putere proprie și în interesul său propriu, cu respectarea normelor juridice în vigoare.
	3.1.4.	<i>documente puse la dispoziția evaluatorului</i>
		Documentația cadastrală Releveul apartamentului Extras de carte funciară
	3.1.5.	<i>identificarea componentelor nonimobiliare atașate proprietății imobiliare</i>
		Evaluatorul nu a identificat componente non imobiliare, care să facă obiectul prezentului raport de evaluare

3.2. Date despre aria de piață, localitate, zonă și vecinătăți	
3.2.1.	<i>Descrierea localității</i>
	Orașul Darabani este situat în nordul județului Botoșani, fiind cel mai nordic oraș din România. Orașul este așezat pe rama înaltă, nordică, a câmpiei Moldovei, într-o zonă deluroasă cu altitudinea maximă (Dealul Teioasa 260 m) cu o mare fragmentare a reliefului, la contactul dintre zona de pădure și silvostepă, pe malul drept, înalt, a râului Prut. Relieful orașului apare larg, vălurat, cu interfluvii colinare, deluroase sub formă de mici platouri joase, lăsând impresia că provin dintr-o suprafață tăiată de râuri. Relieful natural a fost modificat în sudul orașului prin terasare. Teritoriul orașului are o formă alungită orientată pe direcția NV-SE. Principalele râuri ce străbat teritoriul orașului sunt reprezentate în principal de râul Prut și pâraul Podriga cu afluenții lor. Vegetația este caracteristică zonei de deal. Solurile predominante sunt reprezentate de cernoziomuri cambice. În apropierea orașului se află localitatea Horodiștea, extremitatea nordică a țării 48°15'06"N și 26°42'05"E.
3.2.2	<i>Descrierea zonei</i>
	Blocul de locuințe care include apartamentul studiat, este amplasat în centrul civic al orașului Darabani, în cartier de blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4 și în imediata apropiere a centrelor comerciale și instituții publice (piață orașenească, magazine, primărie, biserică, etc)
3.2.3.	<i>Descrierea vecinătăților, localizare, amplasament, acces</i>
	<p>Vecinătățile imediate sunt constituite din blocuri de locuințe, parte dintre acestea cu spații comerciale la parter, cu locuri de parcare relativ insuficiente.</p> 

3.3.	Date despre proprietatea imobiliară evaluată
3.3.1.	<i>Descrierea terenului aferent proprietății analizate</i>
	Potrivit legislației specifice în vigoare terenul aferent clădirii blocului de locuințe, a fost atribuit în folosință pe durata existenței construcției, în cote indivize, fiecărui proprietar de apartament.
3.3.2	<i>Descrierea construcțiilor existente pe amplasament</i>
	Blocul de locuințe care include apartamentul studiat, este amplasat în centrul civic al orașului Darabani, în cartier de blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4 și în imediata apropiere a centrelor comerciale și instituții publice (piață orașenească, magazine, primărie, biserică, etc)

descrierea blocului de locuințe

- regim de înălțime P+4
- data PIF 1997
- infrastructură
 - fundații de tip rigide, din beton, continui sub ziduri
 - stare generală bună
 - grad de realizare 100%
 - necesar de investit 0%
- suprastructură
 - tip diafragme beton armat
 - închideri panouri mari, prefabricate
 - compartimentări zidărie bca
 - planșee placă beton armat, de tip dală
 - stare generală satisfăcătoare
 - grad de realizare 100%
 - necesar de investit 0%
- acoperiș
 - tip șarpantă
 - stare generală satisfăcătoare
 - grad de realizare 80%
 - necesar de investit 20%
- finisaj exterior
 - tip tencuieli praf de piatră
 - stare generală satisfăcătoare
 - grad de realizare 100%
 - necesar de investit 80%
- instalații - bloc
 - lift nu
 - interfon nu
 - centrala termică de bloc nu
 - racord termic nu
 - iluminat casa scării da -70%

○ camere de luat vederi	nu
○ racord apă	da, cu unele precizări : Calitatea apei de la Darabani, din rețeaua centralizată, nu este de cea mai bună calitate, atrag atenția reprezentanții Direcției de Sănătate Publică. În urma analizelor de laborator efectuate, s-a constatat că apa conține prea mult fier, de vina fiind sursa din care aceasta provine.
○ racord canalizare	da
○ curenți slabi - internet, tv	nu
○ gaze naturale	nu

descrierea apartament

- finisaje - interioare apartament
 - tencuieli 10% deteriorate
 - zugrăveli 80% deteriorate
 - pardoseli 10% deteriorate
 - tâmplărie 20% deteriorată
 - placaje verticale 100% deteriorate
- instalații - interioare apartament
 - instalații electrice de iluminat 10% deteriorate
 - apa la baie și bucătărie 10% deteriorate
 - canalizare la baie și bucătărie 10% deteriorate
- apreciere generală a apartamentului NESatisfăcătoare,

3.4 Date privind impozitele și taxele locale

Analizând zona și piața locală, evaluatorul menționează că impozitul și taxele pentru acest tip de proprietate este la nivelul pieții și că nu există nici un avantaj sau dezavantaj în ceea ce privește taxele și impozitele locale, prin urmare, valoarea de piață opinată în cadrul raportului, nu este influențată de nivelul acestora

3.5. Istoricul proprietății subiect

Apartamentul supus evaluării este amplasat la etajul 4 al unui bloc de locuințe, cu regim de înălțime P+4, autorizat și construit parțial în regimul trecut, preluat (neterminat) de locatari - chiriași, care au finalizat lucrările de construcții cu forțe proprii, cu compensarea chiriei aferente, reautorizat în anul 1997 și apoi, recepționat final în anul 2009.

Apartamentul nu a fost cumpărat de chiriași în baza Decretului Lege 61/ 1990, proprietarul actual, fiind UAT Orașul Darabani.

3.6. Concluzia analizei datelor prezentate

NR. CRT	CARACTERISTICA RELEVANTĂ	PREZINTĂ URMĂTOARELE AVANTAJE / DEZAVANTAJE		
1	caracteristicile localității au o influență :	NEGATIVĂ asupra valorii		
	tipul localității (urban / rural)	■ avantaj	dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	rangul localității	■ avantaj	■ dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	dimensiunea localității	■ avantaj	■ dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	infrastructura rutieră a localității	■ avantaj	dezavantaj	■ fără avantaj / dezavantaj
	transportul public din localitate	■ avantaj	dezavantaj	■ fără avantaj / dezavantaj
	dezvoltarea economică a localității	■ avantaj	dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	numărul de locuitori ai localității	■ avantaj	dezavantaj	■ fără avantaj / dezavantaj
	nivel de pregătire al populației	■ avantaj	■ dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	oferta educațională	■ avantaj	■ dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	alte avantaje			
	alte dezavantaje	■	localitate de frontieră - capăt de drum în România	
2	caracteristicile zonei au o influență :	NEGATIVĂ asupra valorii		
	amplasarea zonei în cadrul localității	■ avantaj	dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	atracția zonei	■ avantaj	■ dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	dezvoltarea imobiliară a zonei	■ avantaj	■ dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	tendențele de conversie a zonei	■ avantaj	dezavantaj	■ fără avantaj / dezavantaj
	posibilități de parcare în zonă	■ avantaj	■ dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	utilitățile existente în zonă	■ avantaj	dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	alte avantaje			
	alte dezavantaje	■	zonă în general aglomerată, dificitar dotată urbanistic	
3	caracteristicile vecinătăților au o influență :	NEGATIVĂ asupra valorii		
	accesul către drum public	■ avantaj	dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	coerența utilizării cu utilizările vecine	■ avantaj	dezavantaj	■ fără avantaj / dezavantaj
	aspectul vecinătăților	■ avantaj	■ dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	alte avantaje			
	alte dezavantaje	■	aspect urbanistic dificitar, fațadele blocurilor învechite	
3	caracteristicile construcției au o influență :	NEGATIVĂ asupra valorii		
	dimensiunea clădirii	■ avantaj	dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	calitatea finisajelor	■ avantaj	■ dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	utilitățile de care dispune apartamentul	■ avantaj	■ dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	dotările existente	■ avantaj	■ dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	posibilități de conversie	■ avantaj	■ dezavantaj	fără avantaj / dezavantaj
	alte avantaje			
	alte dezavantaje			

4. ANALIZA PIEȚII IMOBILIARE

4.1. Definirea produsului imobiliar

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul General –, Piața imobiliară este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește aceasta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea cantitativă și calitativă a grupului țintă de cumpărători și a stocului de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se satisfac reciproc, sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață, schimbă drepturi de proprietate, contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele de bunuri sau servicii. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său, este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente; numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ limitat; proprietățile imobiliare au valori relativ mari, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct, este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare – cumpărare au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

4.2. Delimitarea pieței specifice

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea evaluată, una de tip rezidențial. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind reprezentantă de limitele orașului Darabani.

4.3. Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de proprietate se manifestă mai ales pentru vânzare, însă există și o cerere potențială pentru închiriere, însă aceasta din urmă, este mai puțin solvabilă, din cauza numărului relativ redus de locuitori, puterii financiare a potențialilor cumpărători. Cererea potențială pentru astfel de

proprietăți este reprezentată în principal de persoane fizice, interesate de cumpărarea de locuințe, relativ ieftine, pe piața imobiliară.

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că :

- Cererea celor interesați de cumpărarea unor proprietăți similare este reprezentată de persoane fizice, cu putere financiară medie, spre mică.
- Astfel de potențiali cumpărători există în număr relativ mic, sau pot fi atrași în aria de piață definită

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

4.4. Analiza ofertei

Pe baza datelor de piață cunoscute, pentru aria de piață în care se află proprietatea evaluată, putem concluziona:

- **Nu există** suficient teren liber pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizată;
- Există la vânzare proprietăți similare calitativ cu cea evaluată, volumul acestora (ca număr), fiind relativ **mic**;
- Proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari, chiriași) **mic**;
- Nu există tendința de conversie, spre utilizări alternative.

Analizând aspectele de mai sus, apreciem că nivelul global al ofertei este relativ **mediu**.

4.5. Concluziile analizei de piață

Trecând în revistă datele prezentate mai sus, se poate desprinde concluzia că avem de-a face cu o piață puțin activă, în care nivelul cererii este mai mic decât nivelul ofertei, altfel spus, o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze. Se estimează că această tendință se va păstra cel puțin pe termen scurt și mediu.

5 ANALIZA DATELOR

5.1. Metodologia de evaluare

Conform Standardelor de evaluare a Bunurilor, evaluarea unei proprietăți imobiliare presupune parcurgerea următoarelor etape :

Analiza celei mai bune utilizări – CMBU – în cadrul căreia trebuie realizate cele trei teste (posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar), după care se determină utilizarea care maximizează valoarea proprietății. Analiza CMBU trebuie să fie realizată distinct pentru terenul considerat liber și pentru proprietatea construită.

Evaluarea terenului. Valoarea de piață a terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare; așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize): comparația directă, alocarea, extracția, tehnica reziduală, capitalizarea rentei funciare, tehnica parcelării și dezvoltării.

Evaluarea proprietății imobiliare – valoarea de piață a proprietății trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare , așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, pentru

determinarea valorii de piață a proprietății, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice: abordarea prin PIAȚĂ, abordarea prin VENIT și abordarea prin COST.

5.2. Analiza celei mai bune utilizări - CMBU

5.2.1. Considerente generale privind CMBU

Conceptul de Cea Mai Bună Utilizare – CMBU -, este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Astfel, CMBU reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului de evaluare.

În viziunea SEV 100 – Cadrul General -, paragrafele 32, 33, și 34) valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa și o definește astfel :

”utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar”

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- Utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- Utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- Utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Orice imobil reprezintă o simbioză între două entități – terenul și amenajările acestuia și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. Contribuția pozitivă sau negativă a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora, dar mai ales cu potrivirea între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață, pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți.

Cea mai bună utilizare trebuie analizată distinct :

- Pentru terenul considerat liber
- Pentru proprietatea construită, așa cum se afășă ea la data evaluării

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare ; CMPB se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează potențialul entității analizate

5.2.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă mixtă, unde se regăsește utilizarea rezidențială alături de cea comercială. Zona este una centrală a orașului Darabani , în care se găsesc blocuri de locuințe cu

spații comerciale la parte, precum și spații comerciale sau case individuale. Zona este una consacrată pentru astfel de utilizare.

5.2.3. Analiza CMBU a proprietății construite

Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferența între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber. Astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu CMBU a terenului, precum și cu utilizările actuale ale proprietăților din zonă.

5.2.4 Concluziile analizei CMBU

Cele două analize au evidențiat faptul că CMBU a proprietății analizate este una rezidențială și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața proprietăților imobiliare având aceeași CMBU, întrucât valoarea de piață a unui activ va reflecta CMBU a acestuia.

Evaluatorul consideră că utilizarea curentă este cea mai bună utilizare, în condițiile în care nu a sesizat indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

5.3 Evaluarea proprietății

5.3.1 Descrierea, alegerea și aplicarea abordărilor în evaluare.

În conformitate cu Standardele de evaluare aplicate, pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare, există trei abordări, fiecare dintre ele, cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice. Conform paragrafului 40 din GEV 630 – evaluarea bunurilor imobile, pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii vor utiliza metode de evaluare specifice care sunt incluse în cele trei abordări :

- abordarea prin PIAȚĂ,
- abordarea prin VENIT
- abordarea prin COST

Paragraful 41 din același ghid de evaluare prevede că în estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare, se pot utiliza una sau mai multe dintre cele trei abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

În practica evaluării, se poate utiliza o singură metodă de evaluare atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt suficiente pentru a ajunge la o concluzie credibilă. În caz contrar, ar trebui să ia în considerare mai multe abordări în evaluare și metode de evaluare.

Conform paragrafului 104 din GEV 630 – evaluarea bunurilor imobile, selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare. În anumite situații este posibil ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile, evaluatorul având obligația profesională de a prezenta în cadrul raportului de evaluare argumentele și raționamentele care au stat la baza neaplicării acestora.

Conform paragrafului 112 din GEV 630 – evaluarea bunurilor imobile, rezultatul evaluării poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

Paragraful 104 din GEV 630 menționează că nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile

- **abordarea prin PIAȚĂ**, este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și / sau oferte recente credibile. **Abordarea prin piață a fost aplicată.**
- **abordarea prin VENIT** - este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare; abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței; pe piața specifică închirierea de astfel de bunuri imobile nu este un fapt curent, nefiind cunoscute chirii practicate, precum și alte elemente care să fundamenteze un eventual flux de numerar viitor ; **abordarea prin venit nu a fost aplicată,**
- **abordarea prin COST** – este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției / construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea valorii de piață a terenului estimată la data evaluării; această abordare poate fi adecvată în evaluarea proprietăților imobiliare cu construcții noi sau relativ noi, dar și în evaluarea amplasamentelor cu construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei; această abordare poate fi aplicată și în cazul construcțiilor aflate în faza de proiect sau care fac parte din proprietăți imobiliare specializate; **Abordarea prin cost a fost aplicată.**

5.3.2 *Abordarea prin piață.*

Bazându-se pe comparația proprietății evaluate cu alte proprietăți identice / similare, prima etapă a aceste abordări este obținerea informațiilor despre comparabile și prețurile obținute la tranzacționarea lor. În perioada de informare și documentare, nu au fost identificate în piața definită, proprietăți care să prezinte o bună similitudine cu proprietatea evaluată și care să fi fost tranzacționate recent, în condiții coerente cu cele din definiția valorii de piață. În conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, în astfel de situații se poate apela la selectarea comparabilelor dintre proprietățile cu caracteristicile cu caracteristici similare celei evaluate, care sunt oferite pe piața specifică spre vânzare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.

Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Asfel, pentru proprietatea evaluată au fost identificate următoarele comparabile :

	CRITERII ȘI ELEMENTE DE COMPARAȚII	PROPRIETATEA DE EVALUAT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
			ion vodă	1 Decembrie	centrală	centrală
	PREȚ (euro)	????	23.000	47.500	40.000	50.000
1	tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
2	drept de proprietate transmis	mai puțin dreptul de folosință conferit prin închiriere	integral	integral	integral	integral
3	condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
4	condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	cheltuieli imediat următoare, după cumpărare - euro	0,00	0	0	0	0
6	condițiile pieții	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
7	zona	1 Decembrie	ion vodă	1 Decembrie	centrală	centrală
8	localizare	centru	median	centru	median	median
9	caracteristici fizice					
	tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
	număr camere	3	2	3	2	3
	nivel	4/4	1/4	4/4	2/4	2/4
	finisaje	medii	medii	medii	medii	superioare
	încălzire /acm	xxx	xxx	centrală pr	xxx	centrală pr
	vechime / an construcție	1997	1984	1984	1980	1980
	arie utilă	67,00	33,8	60	47	60
	boxă	nu	nu	nu	nu	nu
	număr balcoane	1	1	1	1	1
	izolație suplimentară	nu	nu	da	nu	da
	componentă non imobiliară	nu	nu	da	nu	nu
8	cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIEC7	PROPRIETATEA SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
		darabani, 1 decembrie	ion vodă	1 Decembrie	centrală
PREȚ (EUR)		23.000	47.500	40.000	50.000
I. TIP COMPARABILĂ					
tip comparabilă		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
corecție procentuală		-5%	-5%	-5%	-5%

<i>corecție totală pentru tipul comparabilei</i>		-1150	-2375	-2000	-2500
<i>preț de vânzare corectat</i>		21.850	45.125	38.000	47.500
2. DREPT DE PROPRIETATE					
drept de proprietate transferat -	mai puțin dreptul de folosință conferit prin închiriere	integral	integral	integral	integral
<i>corecție procentuală</i>		-20%	-20%	-20%	-20%
<i>corecție totală pentru tipul dreptul de proprietate transmis</i>		-4.370	-9.025	-7.600	-9.500
<i>preț corectat</i>		17.480	36.100	30.400	38.000
3. CONDIȚII DE FINANȚARE					
condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
<i>corecție procentuală</i>		0	0	0	0
<i>corecție totală pentru condiții de finanțare</i>		0	0	0	0
<i>preț corectat</i>		17.480	36.100	30.400	38.000
4. CONDIȚII DE VÂNZARE					
condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
<i>corecție procentuală</i>		0	0	0	0%
<i>corecție totală pentru condiții de vânzare</i>		0	0	0	0
<i>preț de vânzare corectat</i>		17.480	36.100	30.400	38.000
5. CHELTUIELI IMEDIAT URMĂTOARE DUPĂ CUMPĂRARE					
cheltuieli de adecvare, reparații, utilități - euro	0,00	0	0	0	0
<i>corecție procentuală</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>corecție totală pentru cheltuieli imediate după cumpărare</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
<i>preț corectat</i>		17.480	36.100	30.400	38.000
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ					
condiții de piață (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
<i>corecție procentuală</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

<i>corecție totală pentru condiții de piață</i>		0	0	0	0
<i>preț corectat</i>		17.480	36.100	30.400	38.000
7. LOCALIZARE					
localizare	centru	median	centru	centru	centru
<i>corecție procentuală</i>		5,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>corecție totală pentru localizare</i>		874	0	0	0
<i>preț corectat</i>		18.354	36.100	30.400	38.000
8. CARACTERISTICI FIZICE					
8.1 tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
<i>corecție procentuală</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>corecție totală pentru tip apartament</i>		0	0	0	0
<i>preț corectat</i>		18.354	36.100	30.400	38.000
8.2 nivel apartament	4/4	1/4	4/4	2/4	2/4
<i>corecție procentuală</i>		9,00%	0,00%	8,00%	8,00%
<i>corecție totală pentru nivel apartament</i>		1652	0,00	2.432,00	3.040,00
<i>preț corectat</i>		20.006	36.100	32.832	41.040
8.3 finisaje	medii	medii	medii	medii	medii
<i>corecție procentuală</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>corecție totală pentru finisaje</i>		0	0	0	0
<i>preț corectat</i>		20.006	36.100	32.832	41.040
8.4 sistem încălzire / acm	xxx	xxx	centrală pr	xxx	centrală pr
<i>corecție procentuală</i>		0,00%	-8,31%	0,00%	-7,31%
<i>corecție totală pentru sistem încălzire</i>		0	3.000	0	3.000
<i>preț corectat</i>		20.006	33.100	32.832	38.040
8.5 vechime	29	38	38	42	42

corecție procentuală		-3,00%	-3,00%	-4,33%	-4,33%
corecție totală pentru vechime		-600	-993	-1.423	-1.648
preț corectat		19.406	32.107	31.409	36.392
8.6 arie utilă	67,00	33,80	60,00	47,00	60,00
corecție procentuală		98,22%	11,67%	42,55%	11,67%
corecție totală pentru arie utilă		19.061	3.746	13.366	4.246
preț corectat		38.467	35.853	44.775	40.637
8.7 boxă subsol	nu	nu	nu	nu	nu
corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corecție totală pentru boxă		0	0	0	0
preț corectat		38.467	35.853	44.775	40.637
9. CARACTERISTICI ECONOMICE					
caracteristici economice	normale	normale	normale	normale	normale
corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corecție totală pentru caracteristici economice		0	0	0	0
preț corectat		38.467	35.853	44.775	40.637
10. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE					
cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corecție totală pentru caracteristici economice		0	0	0	0
preț corectat		38.467	35.853	44.775	40.637
11. COMPONENTE NON - IMOBILIARE ȘI TEREN AFERENT					
componente non-imbiliare	nu	nu	da	nu	nu
corecție procentuală		0,00%	-16,74%	6,70%	0,00%
corecție totală pentru componenta nonimobiliară		0	6.000,00	3.000,00	0,00
preț corectat		38.467	41.853	47.775	40.637

corecție totală brută		27.707	25.139	29.820	23.934
corecție totală brută %		120%	53%	75%	48%
OPINIE	40.600	euro		207.000	lei
	605,97	euro/mp		curs 21.04.2026	5,0989

La comparabilele selectate, s-au aplicat corecții, după cum urmează ;

- 1 corecția comparabilelor pentru "tipul comparabilei" se estimează la 5% - marja de negociere, în condițiile de piață expuse mai sus
- 2 corecția comparabilelor pentru "dreptul de proprietate transmis" a fost considerată -25%, în condițiile în care, dreptul de folosință a proprietății de evaluat a fost cedat prin contract de închiriere, actualilor chiriași..
- 3 corecția comparabilelor pentru "condiții de finanțare" a fost considerată nulă. Proprietatea de evaluat și comparabilele, au fost considerate ca fiind incluse în piața liberă, fără a se lua în seama eventuale oportunități sau aranjamente de finanțare diferențiate.
- 4 corecția comparabilelor pentru "condiții de vânzare a fost considerată nulă, pentru toate cele 4 comparabile.
- 5 în urma inspecției proprietății de evaluat, evaluatorul a apreciat că nu sunt necesare cheltuieli pentru punerea în folosință a apartamentului evaluat.
- 6 se apreciază corecția pentru "condiții de piață" nulă pentru toate comparabilele, în condițiile în care acestea sunt pe piață, la data evaluării.
- 7 e apreciază o corecție de +5% pentru comparabila 1, în condițiile în care aceasta are o localizare inferioară, pe piața imobiliară locală.
- 8.1. corecție nulă. Apartamentul de evaluat și cele 4 comparabile, sunt decomandate.
- 8.2. s-a aplicat corecții procentuale asupra comparabilelor, funcție de nivelul la care sunt și funcție de coeficienții de nivel, prezentați în legislația specifică
- 8.3. s-a apreciat corecție nulă pentru toate comparabilele, în condițiile în care s-a apreciat finisaje medii aferente apartamentului de evaluat și finisaje medii pentru cele 4 comparabile.
- 8.4. corecție care s-a estimat a fi costul unui sistem de producere și furnizare de energie termică, aplicată comparabilelor 2 și 4. S-a avut în vedere că sistemul de încălzire aferent apartamentului de evaluat, practic nu există.
- 8.5. corecție pentru "vechime" s-a estimat ca fiind un procent de 1%, pentru fiecare 3 ani diferență de vârstă între comparabile și proprietatea de evaluat.
- 8.6. corecția procentuală pentru "aria utilă", a fost estimată funcție de prețul unitar corectat anterior, pentru fiecare comparabilă.
- 8.7. corecție nulă pentru toate cele 4 comparabile.
- 9 corecție pentru "caracteristici economice" nulă. Se consideră că atât proprietatea de evaluat, cât și cele 4 comparabile, nu au atribute deosebite, care să afecteze venitul net din exploatare, atribute

cum ar fi : cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, etc.

10	corecție pentru "cea mai bună utilizare" nulă. Atât pentru proprietatea de evaluat cât și pentru cele 4 comparabile, s-a estimat că cea mai bună utilizare este cea de locuință specifică, în bloc de locuințe.
11	corecțiile pentru "componente non-imobiliare" a fost estimată doar pentru comparabila 2, în condițiile în care aceasta este oferită mobilată și echipată.

5.3.3 **Abordarea prin cost. Metoda costurilor segregate**

Abordarea evaluării prin metoda costurilor segregate presupune cunoașterea și analiza de către evaluator a elementelor care compun clădirea sau construcția, în general.

Prin inspecția efectuată în scopul evaluării, prin expertiza cumulată în decurs de peste 35 ani de profesie, evaluatorul a avut ocazia să cunoască, odată cu localizarea clădirii, și date privind vârsta clădirii, să aprecieze starea structurii de rezistență, să culegă date asupra finisajului interior și exterior, să se pronunțe asupra stării fizice a instalațiilor funcționale, a dotărilor și în general asupra gradului de confort a proprietății subiect.

În aplicarea metodei, s-a utilizat *Îndreptarul Tehnic* pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric – Editura MATRIX ROM – decembrie 2023, după cum urmează :

ESTIMAREA VALORII DE ÎNLOCUIRE A IMOBILULUI PRIN METODA COSTURILOR SEGREGATE

1. ADRESA:	Darabani, Strada 1 Decembrie, nr. 111, bloc H4, etaj 3, apartament 6.		
2. DATE DE REFERINȚĂ:	în cote indivize 18,93 mp		
- suprafata teren aferent (mp)	93,80	mp	
- suprafata construita (mp) Ac	93,80	mp	
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	67,00	mp	
- arie utila (mp) Au	2,7		
- inaltime medie			
3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE	539.372	lei	<i>vezi coloana 6</i>
	105.782	euro	
4. UZURA FIZICĂ RECUPERABILĂ	57.560	lei	<i>vezi coloana 8-9</i>
	11.289	euro	
5. UZURA FIZICĂ NERECUPERABILĂ	113.862	lei	<i>vezi coloana 10-11</i>
<i>elemente cu viață scurtă</i>	22.331	euro	
6. UZURA FIZICĂ NERECUPERABILĂ	69.907	lei	<i>vezi coloana 12-13</i>
<i>elemente cu viață lungă</i>	13.710	euro	
7. DEPRECIERE EXTERNĂ	44.706	lei	
	8.768	euro	
8. DEPRECIERE TOTALĂ :	286.036	lei	
	56.098	euro	
9. VALOAREA DE PIAȚĂ - METODA SEGREGĂRII	253.336	lei	
	49.684	euro	

NR. CRT	DENUMIREA LUCRĂRII	UM	CANT. LUCR. / UM	COST TOTAL PE			PONDERE ÎN TOTAL COST	UZURA FIZICĂ RECUPERABILĂ		UZURA FIZICĂ NERECUPERABILĂ			
				UM	mpAd	Imobil		%	lei	ELEMENTE CU VIAȚĂ SCURTĂ		ELEMENTE CU VIAȚĂ LUNGĂ	
										%	lei	%	lei
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	excavații	mc	0.2900	242	70.18	6583	1.2205	0	0	0	0	30	1975
2	umpluturi și compactări	mc	0.0600	163	9.78	917	0.1701	0	0	0	0	30	275
3	hidroizolații și lucrări aferente	mp	0.1000	433	43.3	4062	0.7530	0	0	0	0	30	1218
4	beton simplu	mc	0.1300	1050	136.5	12804	2.3738	0	0	0	0	30	3841
5	structură beton armat	mc	0.3100	3444	1067.64	100145	18.5669	0	0	0	0	30	30043
6	scări și podeste beton	ml	0.2000	360	72	6754	1.2521	0	0	0	0	30	2026
7	zidării	mc	0.1800	1350	243	22793	4.2259	0	0	0	0	30	6838
8	închideri și compartimentări	mp	0.2800	310	86.8	8142	1.5095	0	0	0	0	30	2443
9	confecții metalice	kg	0.7000	53	37.1	3480	0.6452	0	0	0	0	30	1044
10	izolații protecție terasă	mp	0.1900	490	93.1	8733	1.6191	25	2183	20	1310	0	0
11	termoizolații conducte	mp	0.1000	99	9.9	929	0.1722	25	232	20	139	0	0
12	tâmplărie lemn	mp	0.3300	795	262.35	24608	4.5624	10	2461	20	4430	0	0
13	tâmplărie metalică	mp	0.3000	44	13.2	1238	0.2296	0	0	30	371	0	0
14	geamuri simple	kg	0.2500	235	58.75	5511	1.0217	0	0	20	1102	0	0
15	geamuri armate	mp	0.0200	370	7.4	694	0.1287	0	0	20	139	0	0
16	pardoseli beton mozaicat	mp	0.2800	385	107.8	10112	1.8747	0	0	30	3033	0	0
17	pardoseli din beton simplu	mp	0.1080	364	39.312	3687	0.6837	0	0	30	1106	0	0
18	pardoseli gresie	mp	0.1130	400	45.2	4240	0.7861	10	424	30	1145	0	0
19	pardoseli parchet	mp	0.3710	490	181.79	17052	3.1614	10	1705	30	4604	0	0
20	tencuieli interioare	mp	3.6000	260	936	87797	16.2776	10	8780	30	23705	0	0
21	zugrăveli interioare	mp	3.1800	110	349.8	32811	6.0832	10	3281	30	8859	0	0
22	placaj cu faianță	mp	0.1200	240	28.8	2701	0.5008	10	270	30	729	0	0
23	vopsitorii interioare	mp	0.3000	177	53.1	4981	0.9234	10	498	30	1345	0	0
24	tencuieli exterioare	mp	0.8000	470	376	35269	6.5389	80	28215	20	1411	0	0
25	placaje exterioare	mp	0.0800	760	60.8	5703	1.0573	80	4562	20	228	0	0

RAPORT DE EVALUARE APARTAMENT NR. 7, STRADA 1 DECEMBRIE, NR. 111, BLOC H4, ETAJ 4 – CF 50175-C1-U9 - DARABANI

26	trotuare beton	mp	0.0450	360	16.2	1520	0.2817	80	1216	20	61	0
27	alte lucrari de constructii	%	2.0000		88,11604	6265	1,5324	20	1653	60	3967	1058
28	branșament apă canal	lei	1.0000	56	56	5253	0,9739		0	0	0	2101
29	coloane și legături sanitare	ml	1.1000	168,6	185,46	17396	3,2253		0	40	6958	3131
30	obiecte și armături sanitare	lei	1.0000	60.7	60.7	5694	1.0556	10	569	20	1025	0
31	branșament electric	lei	1.0000	20,6	20,6	1932	0,3582	10	193	0	0	522
32	cabluri, conductori	ml	3.0500	18,6	56,73	5321	0,9866	10	532	30	1437	0
33	aparate electrice	lei	1.0000	51,3	51,3	4812	0,8921	10	481	30	1299	0
34	corpuri de iluminat	lei	1.0000	18,9	18,9	1773	0,3287	10	177	30	479	0
35	branșament gaze	lei	0.0000	75,6	0	0	0,0000		0	0	0	0
36	centrală termică cu gaze și boiler	lei	0.0000	78,2	0	0	0,0000		0	0	0	0
37	coloane și legături de încălzire	mp	0.0000	170	0	0	0,0000	0	0	0	0	0
38	corpuri de încălzire	kg	0.0000	28	0	0	0,0000	0	0	0	0	0
39	alte instalații comune	%	3.0000		13.4907	1265	0,2346	10	127	30	342	0
40	diverse, organizare, proiectare	%	16.0000		793.1358	74396	13.7931	0	0	60	44638	13391
TOTAL				lei	5.760,23	539.372,00	100,0000		57.560,30		113.862,29	69.907,09
				euro	1.127,74	105.782,03			11.288,77		22.330,76	13.710,23

5.3.4 Calculul valorii de vânzare a apartamentului, în condițiile Legii 85/1992

FIȘĂ TEHNICĂ DE CALCUL

a prețului de vânzare a locuinței, construită din fondurile statului, în baza Decretului - Lege nr. 61 / 1990, Legii nr. 85 /1992 și Legii nr. 76 / 1994

I CARACTERISTICILE LOCUINȚEI

I.1	Clădire recepționată la data de Vechime în ani	1997 29	ani
I.2	Gradul de confort (conform tabel nr. 1, anexa 1) Tipul de mărime (conform tabel nr. 1, anexa 2)	nu este cazul I	
I.3	Număr de camere	4	
I.4	Suprafață utilă	67	
I.5	Suprafață logii și balcoane	4,5	
I.6	număr de nivele al clădirii	P+4	
I.7	Nivelul la care este situată locuința	etaj 4	
I.8	Grad seismic al zonei de amplasare sau avut în vedere la data construirii clădirii	7,5	
I.9	sistemul de încălzire	nu are	
I.10	îmbunătățiri ale locuinței și clădirii	nu	
I.11	Suprafață utilă boxă	0	
I.12	Suprafață utilă garaj	0	
I.13	Finisaje interioare și instalații superioare celor prevăzute în tabelul nr. 4 din Anexa nr. 2	nu este cazul	
I.14	Amplasarea clădirii conform zonării localității	zona 1	

II CALCULUL PREȚULUI LOCUINȚEI

II.1	Prețul locuinței, în lei, conform tabel nr. 1 anexa nr. 1, sau tabel nr. 1, anexa nr. 2	167.260,00	lei
II.2	Adaos (scădere) de preț rezultată din diferența de suprafață utilă față de tabel nr. 1 anexa 1, sau tabel nr. 1, anexa 2 $(66,00 - 67,00) \times 2.500 =$	2.500,00	lei
II.3	Adaos de preț pentru logii și balcoane $(4,50 - 2,5) \times 0,35 \times 2.500 =$	1.750,00	lei
II.4	Preț locuință (lei) :	167.260,00 (pct II.1 de mai sus) 2.500,00 (pct II.2 de mai sus) 1.750,00 (pct II.3 de mai sus)	
	TOTAL	171.510,00	
II.5	Corecție de preț pentru regimul de înălțime al clădirii (conform anexei 1 pct. 3 sau Anexei nr. 2, pct 3 $1,00 \quad \times \quad 171.510,00 \quad = \quad 171.510,00$		lei
II.6	Corecție pentru grad seismic		

	1	x	171.510,00	=	171.510,00	lei
II.7	Corecție de preț pentru sistemul de încălzire al clădirii					
	171.510,00	-	6.002,85	=	165.507,15	lei
II.8	Adaos de preț pentru îmbunătățiri ale locuinței de natura celor prevăzute la pct I.10 de mai sus					
	0	+	165.507,15	=	165.507,15	lei
II.9	Corecție de preț pentru nivelul la care este situată locuința					
	0,95	x	165.507,15	=	157.231,79	lei
II.10	Corecție de preț pentru uzura în timp a locuinței					
	0,82	x	157.231,79	=	128.930,07	lei
II.11	Adaos (scădere) de preț pentru finisaje, conform pct. I.13 de mai sus					
	0	+	128.930,07	=	128.930,07	lei
II.12	Corecție de preț pentru amplasarea clădirii în localitate					
	1,1	x	128.930,07	=	141.823,08	lei
III	CALCULUL PREȚULUI BOXEI					
III.1	522	x	0,00	=	0,00	lei
III.2	Corecție de preț pentru uzura în timp a boxei					
	0	x	0,00	=	0,00	lei
IV	CALCULUL PREȚULUI GARAJULUI					
IV.1	522	x	0,00	=	0,00	lei
IV.2	Corecție de preț pentru uzura în timp a garajului					
	0	x	0,00	=	0,00	lei
IV.3	Adaos (scădere) de preț pentru finisaje interioare și instalații cf. pct. I.13					
	0	+	0,00	=	0,00	lei
V	TOTAL GENERAL					
	LOCUINȚĂ		141.823,08			lei
	BOXĂ		0,00			lei
	GARAJ		0,00			lei
	TOTAL		141.823,08			

Indexare, potrivit art. 7 alin 4 , Legea 85/1992 :

4764,71 x 141.823,08 = 675.745.832 lei

Denominare :

675745832	:	10.000,00	=	67.575	lei
-----------	---	-----------	---	---------------	------------

prețul de vânzare a locuinței, construită din fondurile statului, în baza Decretului - Lege nr. 61 / 1990, Legii nr. 85 /1992 și Legii nr. 76 / 1994	67.600	lei
	13.300	euro

5.4. Analiza rezultatelor și concluziile evaluării

Metodologia de evaluare aplicată în cadrul raportului de evaluare, a inclus :

- Abordarea prin PIAȚĂ
- Abordarea prin COST

Aplicarea metodelor de evaluare mai sus descrise a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață, respectiv valorii de vânzare a apartamentului, în condițiile Legii 85/1992:

REZULTATELE EVALUĂRII		
<i>indicația valorii de piață a proprietății</i>		
tip abordare	euro	ron
abordare prin piață	40.600	207.000
abordare prin venit	xxx	xxx
abordare prin cost	49.700	253.300
<i>indicația valorii de vânzare - Legea 85/1992</i>		
valoare de vânzare - L 85/92	13.300	67.600

Analiza rezultatelor presupune o apreciere asupra adecvării, relevanței și credibilității rezultatelor obținute, analiză ce a stat la baza selectării indicației asupra valorii de piață:

<i>tip abordare</i>	<i>adecvare</i>	<i>relevanță</i>	<i>credibilitate</i>
abordare prin piață	bună	bună	bună
abordare prin venit	xxx	xxx	xxx
abordare prin cost	rezonabilă	rezonabilă	rezonabilă

În baza analizei de mai sus și având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport, referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieții imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a proprietății imobiliare analizate, este cea obținută în cadrul abordării prin piață, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată condițiilor actuale ale pieții, bazată pe fapte relevante și suficiente. Astfel, indicația asupra valorii de piață a proprietății imobiliare este ;

40.600 EUR
echivalent a **207.000 lei**

Totodată, așa cum s-a precizat în ipotezele speciale, în condițiile în care proprietarul apartamentului și beneficiarul prezentului raport de evaluare va considera oportun vânzarea acestui apartament în condițiile Legii 85 / 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, valoarea de vânzare a apartamentului este :

13.300 EUR

echivalent a **67.600 lei**

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoare se refera la plata integrala cash, la data vanzarii;
- Valoarea prezentata include si valoarea dreptului deținut asupra terenului;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Valoarea nu conține TVA
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

EVALUATOR AUTORIZAT

EXPERT TEHNIC

ING. Ioan Turcanu

**Ioan
Turcanu**

Semnat digital de

Ioan Turcanu

Data: 2026.04.21

12:37:19 +03'00'

ANEXA _____


COMPARABILA 1

Vând apartament in Darabani, BT,
central, 2 camere, etaj 1

21 000 €

Prețul e negociabil

Darabani - Reactualizat la 08 noiembrie 2025

 34 m²



DESCRIERE

Vând apartament 2 camere – Darabani, Botoșani

Locație: Str. Ion Vodă nr. 4, bloc A, Etaj 1
Suprafață utilă: 33,8 mp + balcon 2,2 mp

Avantaje:

Amplasare centrală – zonă curată, liniștită

La 2 pași de Grupul Școlar, Spitalul Orășenesc, cabinete medicale

Etaj 1 – acces ușor și comod

Poți renova și utila după propriile gusturi și posibilități

Investiție inteligentă –

Preț: corect, negociabil

ID: 294503211

Vizualzări 642

COMPARABILA 2

De vânzare apartament cu 3 camere (60
mp utili) în Darabani

47 500 €

Darabani - 25 septembrie 2025

 60 m²



Suprafață utilă:	60 m ²
Numărul de camere:	3
Încălzire:	fără informații
Etaj:	4/4
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Liber de la:	2025-09-01
Tip vânzător:	privat
Informații suplimentare:	balcon

Descriere

De vânzare apartament cu 3 camere (60 mp utili) în Darabani, str. 1 Decembrie 107, bl. B2, et. 4. Apartamentul se vinde mobilat - mobilă la comandă (Nazage Construct). Bucătăria este complet utilată (combină frigorifică, cuptor electric, cuptor cu microunde, plită pe gaz cu 5 ochiuri). Dormitoarele dispun de tâmplărie PVC cu geam tristratificat (4 anotimpuri) și rulouri exterioare. Balconul este închis cu tâmplărie PVC. În balcon este amplasată centrala termică - pe peleți. Apartamentul este izolat (cu polistiren expandat de 10 cm și tencuială decorativă). Instalația electrică este realizată cu fir de cupru (diametrul de 1,5 pentru iluminat și 2,5 pentru prize). Tot apartamentul are același tip de parchet (de 8 mm), montat peste izolație de polistiren extrudat de 3 cm. Apartamentul este acoperit (în prealabil a fost aplicată izolație din carton bituminat).

COMPARABILA 3

Apartment 2 camere, etj 2, Oras Darabani, Jud Botosani**40 000 EUR**

Apartment 2 camere, etj 2 suprafata utila 47mp geamuri termopan dormitor si bucatarie dormitorul si sufrageria schimbate usile parchet lemn masiv curat fara alte imbunatatiri situat centrul Orasului Darabani jud Botosani vis-a-vis de Magazinul Pro Casa tronsonul din spate

851 EUR/m² | 47 m²

📍 Darabani, Botosani

📅 13 octombrie

Suprafata utila	47 m ²
Numar camere	2 camere
Numar bai	1
Etaj	etaj 2
Compartimentare	decomandat
Numar niveluri	4
Structura de rezistenta	beton
Numar balcoane	1
Amenajare strazi	Asfaltate. Iluminat stradal. Mijloace de transport in comun
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Stare interior	Buna
Ferestre cu geam termopan	PVC

COMPARABILA 4**apartment 3 camere, etaj 2, zona centrala, Darabani****50 000 EUR**

Vand apartament 3 camere , mobilat, etaj 2, suprafata 60mp, balcon mare inchis, centrala electrica, zona centrala!

📞 Telefon validat

833 EUR/m² | 60 m²

📍 Darabani, Botosani

📅 31 octombrie

Descriere

Vand apartament 3 camere , mobilat, etaj 2, suprafata 60mp, balcon mare inchis, centrala electrica, zona centrala!

ID anunț: 1754025120



CARTUȘ CU PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII
HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL

HOTĂRĂREA CONSILIULUI LOCAL DARABANI NR. <u>45</u> /23.04.2026			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ.LL.AN 2026	Semnatura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii *1) s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input checked="" type="checkbox"/> absolută <input type="checkbox"/> calificată	23.04.2026	
2	Comunicarea către primar *2)	23.04.2026	
3	Comunicarea către prefectul județului * 3)	23.04.2026	
4	Aducerea la cunoștința publică*4) +* 5)	23.04.2026	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual *4) + *5)	23.04.2026	
6	Hotărârea devine obligatorie*6) sau produce efecte juridice *7), după caz	23.04.2026	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

| *1) Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută (9 consilieri) sau simplă după caz.

| (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată (12 consilieri) definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."

| *2) Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

| *3) Art. 197 alin. (1): Secretarul general al orașului comunică hotărârile consiliului local al orașului prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ..

| *4) Art. 197 alin. (4): "Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al orașului."

| *5) Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

| *6) Art. 198 alin. (1): "Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștința publică."

| *7) Art. 199 alin. (2): "Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI,

Marius-Petru AROȘOAIU

