



## HOTĂRÂREA

nr. 16 din 30.01.2023

*privind aprobarea vânzării către chiriașul titular Toma Anamaria, a imobilului construit din fondurile statului, situat în municipiul Deva, str. Bejan, bl.64, sc.B, et.4, ap.91, în baza Decretului-lege nr.61/1990 și a Legii nr.85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare*

### **Analizând temeiurile juridice, respectiv:**

Art.5 alin.2 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, art.11, art.12, art.15 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,

Art.129 alin.2 lit."d" și alin.7 lit."q" precum și art.243 alin.1 lit."a" din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### **Ținând cont de:**

Cererea înregistrată la Direcția de asistență socială Deva cu nr.34940/23.11.2022, prin care numita Toma Anamaria solicită cumpărarea locuinței pe care o ocupă în calitate de chiriaș titular, situată în municipiul Deva, str. Bejan, bl.64, sc.B, et.4, ap.91, conform prevederilor legale în vigoare, în baza căreia s-a stabilit valoarea de vânzare a imobilului raportat la prețul pieței, conform raportului de evaluare întocmit de S.C. Evalcred S.R.L. prin expert evaluator autorizat ANEVAR Gastaldo Maria,

### **Luând act de:**

Proiectul de hotărâre nr.15/2023, Referatul de aprobare nr.15/2023, prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Nicolae - Florin Oancea, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării către chiriașul titular Toma Anamaria, a imobilului construit din fondurile statului, situat în municipiul Deva, str. Bejan, bl.64, sc.B, et.4, ap.91, în baza Decretului - lege nr.61/1990 și a Legii nr.85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Raportul Direcției de asistență socială nr.5761/18.01.2023,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.954/82281/27.01.2023, de avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.690/82285/27.01.2023, precum și de avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.826/82282/27.01.2023.

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA

adoptă prezenta hotărâre:

**Art.1.** - Își însușește Raportul de evaluare înregistrat la Direcția de asistență socială Deva cu nr.39105/27.12.2022, întocmit de S.C. Evalcred S.R.L. prin expert evaluator autorizat ANEVAR Gastaldo Maria, privind stabilirea valorii de piață în sumă de 113.243 lei pentru proprietatea imobiliară situată în municipiul Deva, str. Bejan, bl.64, sc.B, et.4, ap.91, înscris în C.F. nr.60666-C1-U30 Deva și identificată cu nr. cadastral Top.:3184/x/10/43/XCI, în suprafață utilă de 36 mp, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** - Aprobă vânzarea către chiriașul titular Toma Anamaria, a imobilului construit din fondurile statului, aflat în administrarea Direcției de asistență socială Deva, situat în municipiul Deva, str. Bejan, bl.64, sc.B, et.4, ap.91, înscris în C.F.nr.60666-C1-U30 Deva și identificat cu nr. cadastral Top.: 3184/x/10/43/XCI, în suprafață utilă de 36 mp, la prețul final de 114.941,65 lei - preț fără T.V.A., format din valoarea de vânzare în sumă de 113.243 lei și comisionul de 1,5% al unității care efectuează vânzarea în sumă de 1.698,65 lei.

**Art.3.** - (1) Vânzarea imobilului identificat la art.2 se face cu plata în rate a prețului, conform prevederilor legale.

(2) La încheierea contractului de vânzare se va achita un avans minim de 10% din valoarea de vânzare și comisionul de 1,5% al unității care efectuează vânzarea.

(3) Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor eșalona pe o perioadă de maximum 25 - douăzecișicinci ani, cu o dobândă anuală de 4%.

**Art.4.** - (1) Cumpărătorii vor achita prețul locuinței după cum urmează :

a) avansul în sumă de 11.324,30 lei, reprezentând 10% din valoarea de vânzare a locuinței și comisionul de 1,5% în sumă de 1.698,65 lei, la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică;

b) diferența prețului de vânzare în valoare de 101.918,70 lei, plus dobânda aferentă în valoare de 50.959,35 lei, se va achita în rate lunare eșalonate pe o perioadă de 25 - douăzecișicinci de ani, rezultând o rată lunară de 339,73 lei și o dobândă lunară de 169,86 lei;

(2) Ratele lunare, inclusiv dobânzile aferente, se vor achita la casieria Direcției de asistență socială Deva, având ca termen de scadență penultima zi lucrătoare a fiecărei luni;

(3) În cazul neachitării la termenul stabilit a ratelor lunare din prețul locuinței, cumpărătorii vor plăti o dobândă de 8% pe an asupra acestor rate;

(4) În caz de neplată a 6 rate scadente de către cumpărătorii locuinței, unitatea vânzătoare va putea cere executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorilor, în condițiile legii;

(5) Până la achitarea integrală a prețului, locuința nu poate fi înstrăinată sau restructurată fără autorizarea prealabilă a unității vânzătoare;

(6) Unitatea vânzătoare își garantează încasarea prețului prin înscrierea ipotecii asupra locuinței.

**Art.5.** - Sumele încasate din avans și din ratele lunare ale prețului, precum și comisionul de 1,5% din valoarea de vânzare, se fac venit integral la bugetul municipiului Deva, iar sumele rezultate din încasarea dobânzii se varsă la bugetul de stat, după reținerea de către unitatea vânzătoare a cheltuielilor pentru urmărirea și ținerea evidenței ratelor, care se vor încasa într-o cotă de o pătrime din dobânda prevăzută la articolul 4 alin.1 lit."b".

**Art.6.** - Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței construcției.

**Art.7.** - Perfectarea contractului de vânzare între municipiul Deva și chiriașul titular Toma Anamaria se va face prin înscris autentic, în fața notarului public, cu suportarea cheltuielilor de către cumpărător.

**Art.8.** - Împuternicește Primarul municipiului Deva să semneze contractul de vânzare.

**Art.9.** – În cazul în care persoana împuternicită la articolul 8 din prezenta hotărâre nu va fi disponibilă pentru semnarea contractului de vânzare la data încheierii acestuia în fața notarului public, va fi înlocuită de Viceprimarul municipiului Deva.

**Art.10.** – La data semnării contractului de vânzare, încetează de drept Contractul de locațiune - închiriere nr.24774/01.11.2019, modificat prin actele adiționale subsecvente, cu termen de valabilitate până la data de 31.10.2027.

**Art.11.** – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Direcția de asistență socială Deva prin Serviciul administrare fond locativ, tehnic – Biroul fond locativ.

**Art.12.** – Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.13.** – Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Viceprimarului municipiului Deva;
- Direcției economice – Serviciul financiar, contabilitate;
- Direcției de asistență socială Deva;
- Serviciului administrare fond locativ, tehnic – Biroul fond locativ;
- Doamnei Toma Anamaria.

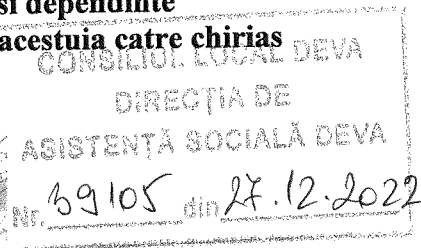
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
**Călin-Constantin MORARU**

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA,  
**Florina-Doris VISIRIN**

Anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 16/2023

## RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARA tip : Apartament 2 camere si dependinte**  
**Scopul este calculul valorii de piata a imobilului in vederea vanzarii acestuia catre chirias**



**Adresa:** Localitatea Deva, strada Bejan, bloc 64, scara B, etaj 4, ap. 91, judetul Hunedoara  
**Proprietar:** Statul Roman, in administrarea CL Deva prin Directia de Asistenta Sociala Deva  
**Client/Destinatar:** Statul Roman, in administrarea CL Deva prin Directia de Asistenta Sociala Deva

**Data de referinta a evaluarii:** 22.12.2022  
**Data inspectiei:** 20.12.2022  
**Data raportului de evaluare:** 22.12.2022

**Elaborat de:**

**SC EVALCRED SRL**  
Membru corporativ ANEVAR,  
Nr. Autorizatie 0812/2022  
Prin Expert Evaluator Autorizat ANEVAR **Gastaldo Maria**  
Nr. Legitimatie 12723/2022



## Cuprins

<b>Sinteza raportului.....</b>	<b>3</b>
<b>Certificare.....</b>	<b>4</b>
<b>Capitolul 1.Termenii de referinta ai evaluarii.....</b>	<b>5</b>
1.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	5
1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati.....	5
1.3 Scopul evaluării.....	5
1.4 Identificarea proprietatii subiect, dreptul proprietatii evaluate.....	5
1.5 Tipul valorii.....	5
1.6 Data evaluarii, inspectiei, data raportului.....	6
1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării:.....	6
1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	6
1.9 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	6
1.10 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardul de Evaluare a bunurilor, editia 2022.....	7
1.11 Descrierea raportului.....	7
<b>Capitolul 2.Colectarea datelor si descrierea bunului imobil evaluat.....</b>	<b>7</b>
2.1 Date despre aria pietei, localizare, oras, vecinatati, comparabile.....	7
2.2 Date despre bunul de evaluat, situatia juridica, istoricul vanzarilor, oferta si cerere.....	8
<b>Capitolul 3. Analiza pietii imobiliare.....</b>	<b>10</b>
3.1 Analiza cererii.....	11
3.2 Analiza ofertei competitive.....	11
3.3 Echilibrul pietii, concluzii.....	11
<b>Capitolul 4. Evaluarea proprietatii imobiliare, procedura de evaluare.....</b>	<b>12</b>
4.1 Descrierea abordarilor.....	12
4.2 Abordarea prin piata.....	12
4.3 Abordarea prin venit.....	12
4.4 Abordarea prin cost .....	12
<b>Capitolul 5.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....</b>	<b>19</b>
Anexe.....	20
Documente.....	20
Fotografii imobil evaluat .....	23
Localizare imobil evaluat .....	25

**Sinteza raportului de evaluare**

**1. Obiectul supus evaluarii: Apartament în suprafața utila de 36 mp, compus din: 2 camere si dependinte (bucatarie, hol 1, hol 2, baie, debara si balcon in suprafata de 1,24 mp)**

**2. Scopul este calculul valorii de piata a imobilului in vederea vanzarii acestuia catre chirias**

**3. Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare la data raportului de evaluare 22.12.2022 și corelat cu specificul economiei de piață liberă, astfel: documentarea pe baza informatiilor furnizate de catre Statul Roman, in administrarea CL Deva prin Dir. de Asistenta Sociala Deva; inspectia amplasamentului si al zonei, stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al scopului evaluarii; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.**

Proprietatea imobiliara este de tip apartament, iar evaluarea se va face conform următoarelor acte normative și standarde:

- *Extrase din actele puse la dispozitie de catre Statul Roman, in administrarea CL Deva prin Dir. de Asistenta Sociala Deva;*

- *Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, ANEVAR*

- *Informații și date de pe piața imobiliară, oferite in special de aplicatiile informatice Argus si Imobiliare.ro.*

**4. Proprietar: Statul Roman, in administrarea CL Deva prin Dir. de Asistenta Sociala Deva**

**5. Solicitant lucrare: Statul Roman, in administrarea CL Deva prin Dir. de Asistenta Sociala Deva**

**6. Data de referinta a evaluarii: 22.12.2022**

**7. Data inspectiei: 20.12.2022**

**8. Data raportului de evaluare: 22.12.2022**

**9. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării sunt în principal următoarele:**

*Contract de inchiriere pus la dispozitie de catre Statul Roman, in administrarea CL Deva prin Dir. de Asistenta Sociala Deva*

**Valoarea evaluata**

Raportul de evaluare determina valoarea de piata a proprietății imobiliare in urma calculelor efectuate si din analiza comparativă a datelor detinute de evaluator.

Pentru imobilele în cauză evaluatorul propune urmatoarele valori:

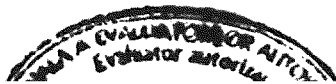
- **Abordarea prin metoda comparatiei directe pentru teren: neaplicata**
- **Abordarea prin metoda comparatiei directe pentru cladire: 23.100 euro**
- **Abordarea prin metoda costului pentru cladire: neaplicata**

In opinia evaluatorului valoarea de piata este cea determinata prin metoda comparatiei directe pentru cladire, respectiv:

**23.100 euro, echivalent: 113.243 lei,**

Valoarea nu contine TVA

Cursul de schimb BNR la data de referinta: 1 EURO = 4,9023 lei



### Certificare

Imobil Apartament în suprafața utila de 36 mp, compus din: 2 camere si dependinte (bucatarie, hol 1, hol 2 ,baie, debara si balcon in suprafata de 1,24 mp).

**Certific**, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor,
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.
- subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect
- pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data **22.12.2022**, este estimată la **23.100 euro**.
- Societatea noastră a încheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul **2022** la brokerul de asigurari **UNIQA ASIGURARI S.A**, societate de asigurari care se numara printre liderii pietei romanesti de asigurari generale si furnizeaza servicii pentru peste 470.000 de clienti, oferind un portofoliu complet de produse care respecta nevoile clientilor si tendintele pietei. Numarul politei Seria RC Nr. 0786.289 valabila de la 19.11.2021 la 31.12.2022.

**Prezentare evaluator:**

Evaluator membru titular ANEVAR GASTALDO MARIA

Telefon: 0721.549.595

e-mail: office@evalcred.ro



## Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

### 1.1. *Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia:*

Evaluarea este realizata de catre S.C. EVALCRED S.R.L., societate specializata in lucrari de analiza si evaluare, Membru Corporativ ANEVAR avand certificat nr. 0812/2022.

Evaluator Gastaldo Maria, a redactat aceasta lucrare in calitate de evaluator extern, fiind autorizat EPI cu Nr. Legitimatie ANEVAR 12723/2022, cu o experienta de 10 ani in domeniul evaluarilor. Ea va fi ajutata de Nedeia Cristina - operator calculator.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala, nefiind afectat de vreun conflict de interese cu destinatarul/utilizatorul lucrarii.

Evaluatorul detine suficiente cunostinte despre piata locala si nationala a bunurilor evaluate si este in masura sa efectueze in mod competent servicii de consultanta in domeniul evaluarii bunurilor imobile.

### 1.2. *Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați:*

Destinatarul/ utilizatorul raportului este Statul Roman, in administrarea CL Deva prin Dir. de Asistenta Sociala Deva

**Raportul de evaluare poate fi utilizat de clientul/achizitorul serviciului de evaluare: Statul Roman, in administrarea CL Deva prin Dir. de Asistenta Sociala Deva, cu restrictie de nepublicare a evaluarii sau a concluziilor acesteia, fara acordul prealabil al evaluatorului.** Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către Statul Roman, in administrarea CL Deva prin Dir. de Asistenta Sociala Deva ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

### 1.3. *Scopul pentru care este solicitata evaluarea:*

**Scopul este calculul valorii de piata a imobilului in vederea vanzarii acestuia catre chirias.**

### 1.4. *Identificarea proprietății imobiliare - subiect al evaluării*

Imobil Apartament în suprafața utila de 36 mp, compus din: 2 camere si dependinte (bucatarie, hol 1, hol 2 ,baie, debara si balcon in suprafata de 1,24 mp). Apartamentul evaluat este amplasat pe, starda Bejan, etajul 4 din P+9, anul 1968, stare tehnica nesatisfacatoare, incalzire cu corp electric, fara CT, tamplarie de lemn cu geam simplu, cu linoleum în camere și bucătărie, cu ușă metalică si balcon închis în termopan din 2005 de când s-a făcut termoizolația blocului.

Apartamentul se evalueaza in ipoteza finisajelor initiale si nu se va lua in considerare imbunatatirile aduse locuintei de către chirias pe propria cheltuială.

### 1.5. *Tipul valorii : Valoarea estimata este valoarea de piata.*

**Definitia valorii de piata conform Standardului de Evaluare a Bunurilor este:**

„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”

*Valoarea de piață* se bazează pe piață și, în consecință, **toate datele de intrare** trebuie să fie dezvoltate din datele de pe piață.

Diferențele de terminologie sunt importante pentru funcționarea pieței datorită relației funcționale pe care o descrie fiecare, de ex. **prețul** se raportează la schimbul curent al bunului sau



serviciului; **costul** reflectă cheltuiala pentru producerea bunului sau serviciului; **valoarea** reprezintă cel mai probabil preț convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, care este disponibil pentru cumpărare.

**1.6. Data evaluării** reprezintă data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată si coincide cu data intocmirii raportului de evaluare: **22.12.2022**

**Data intocmirii raportului de evaluare: 22.12.2022**

**Data inspectiei: 20.12.2022**

**1.7. Documentarea pentru efectuarea evaluării:**

**Inspectia pe teren: Inspectia este completa, exterior si interior, a fost efectuata de Gastaldo Maria fiind insotita de un reprezentant al Directiei de Asistenta Sociala Deva.**

Identificarea si preluarea datelor referitoare la suprafata, s-a facut in baza actelor puse la dispozitie de client unde se gasesc referiri la cladirea subiect din care rezulta ca se afla in Deva, strada Bejan, bloc 64, scara B, etaj 4, ap. 91, jud. Hunedoara.

*Datele preluate din aceste acte reprezinta date de intrare, informatii relevante pe care se bazează evaluarea, iar verificarea acelor informații nu intra in sarcina evaluatorului.*

*Nu in ultimul rand, un ajutor important in documentare, l-au adus Analizele de piata ale perioadei actuale, efectuate de firme de prestigiu cum sunt:*

-datele din Rapoartele emise de:<http://www.analizeimobiliare.ro/rapoarte/>,

-publicatiile periodice, precum si punctele de vedere autorizate ale ANEVAR in diferite aspecte legate de evaluare,

-aplicatia My Argus pusa la dispozitie de Agentia de Monitorizare si Statistica Imobiliara ARGUS, care ofera informatii din piata imobiliara la nivel national si grafice cu evolutia pretului de oferta de la data intrarii pe piata, pana in momentul iesirii/vanzarii.

**1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea:**

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022 ANEVAR.

- contract de inchiriere.

- Extras CF de informare nr cerere 54304/24.112022

**Ipozeze și ipoteze speciale:**

**1.8.1. determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății evaluate:**

**1.8.2. -se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curenta;**

**1.8.3. Conform punctului de vedere al ANEVAR-publicat pe site-ul propriu- privind „Utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile/mobile comparabile este conformă cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și cu Standardele de evaluare a bunurilor, valabile atat în prezent, cat și la date anterioare.”** In motivarea celor de mai sus ANEVAR sustine ca: „De multe ori prețurile declarate în tranzacții fie sunt viciate din motive fiscale, fie sunt afectate de motivații, condiții și clauze adiacente care nu sunt disponibile evaluatorilor. În plus față de prețurile din tranzacții, datele din oferte demonstrează activitatea pieței și competiția la data evaluării, aspecte care sunt luate în considerare și de potențialii cumpărători”

**1.8.4. Acceptarea unei localizari aproximative a comparabilelor, la nivel de zonare (rezidential,industrial,agricol) a localitatii, stabilita de Consiliile Locale, sau: central, median, periferic, acolo unde datele din anunturi sunt insuficiente pentru a transpune amplasamentul in coordonate GPS.**

**1.8.5. Inspectia este completa, exterior si interior, a fost efectuata de Gastaldo Maria, fiind insotita de un reprezentant al Directiei de Asistenta Sociala Deva.**

**1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:** Destinatarul este clientul/achizitorul serviciului de evaluare: Statul Roman, in administrarea CL Deva prin Dir. de Asistenta Sociala Deva si orice alt utilizator agreeat de acesta, cu restricție de nepublicare a evaluarii sau a concluziilor acesteia, fără acordul prealabil al evaluatorului.

**1.10. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității:** Evaluarea respecta Standardului de Evaluare a Bunurilor editia 2022- in vigoare la data evaluarii

Standardele sunt concepute pentru situații generale și nu pot acoperi orice situație particulară. Exista situatii în care devierea de la Standarde este inevitabilă. Cand apar astfel de situații, devierea nu va constitui o încălcare a acestor Standarde, cu condiția ca această deviere să fie rezonabilă, să respecte principiile eticii și limitele de competență, iar în raportul de evaluare să fie inclusă o motivare rațională a acestei devieri.

**1.11. Descrierea raportului:** Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare la data raportului de evaluare 22.12.2022 și corelat cu specificul economiei de piață liberă, astfel: documentarea pe baza informatiilor furnizate de catre Statul Roman, in administrarea CL Deva prin Dir. de Asistenta Sociala Deva; inspectia amplasamentului si a zonei, stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al scopului evaluarii; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

## Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

### 2.1 Date despre aria pietei, localizare, oras, vecinatati, comparabile

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de construire, tipuri de construcții, materiale de construcții, deprecieri, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare, grade de neocupare pe piața specifică.

Pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspectia parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspectării parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat.

In cazul nostru: inspectia pe teren s-a efectuat de evaluator, insotit de un reprezentant al clientului, s-a realizat atat din exterior, cat si din interior, cu detalii privind accesul, utilitatile, vecinatatile, care au relevanta pentru determinarea CMBU si implicit asupra valorii de piata.

Inspectia proprietății, efectuată de către evaluator, este suficientă încât să permită:

- identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare;

dezvoltarea unei opinii privind CMBU, în situația în care o astfel de opinie este necesară și adecvată.

In cazul nostru: -se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curenta;

- efectuarea de comparații pertinente în evaluarea proprietății.

Inspectia proprietății imobiliare subiect s-a efectuat, împreună cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului.

In urma inspectiei confirm corespondența dintre descrierea scriptică și situația proprietății constatată la data inspectiei si faptul ca nu sunt neconcordanțe observate.

Suprafețele utilizate în estimarea valorii se bazeaza pe documentele primite de la client, existand masuratori rezultate din acte emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

## 2.2 Analiza datelor

### Descrierea proprietății subiect :

Imobil Apartament în suprafața utila de 36 mp, compus din: 2 camere si dependinte (bucatarie, hol 1, hol 2 ,baie, debara si balcon in suprafata de 1,24 mp).

Informații relevante despre construcția evaluată		
<b>Locuință unifamilială - apartament cu 2 camere</b>		
Nr. CF	60666 – C1 -U30	
S.u. (mp)	36	
S. balcon (mp)	1,24	
S. totala (mp)	37,24	
Anul PIF	1968	
Tip construcție	4/P+9	
Stare tehnică	Stare nesatisfăcătoare	
Structură clădire	Structură pe cadre din beton armat. Compartimentări interioare din zidărie de cărămidă	
Finisaje	Zugrăveli interioare	lavabil
	Podă	linoleum în camere și bucătărie
	Tâmplărie exterioară	ușă metalică si balcon închis în termopan
	Tâmplărie interioară	Lemn cu geam simplu
Învelitoarea	Terasă necirculantă hidroizolată	
	Electrice	Instalațiile electrice sunt realizate pentru iluminat la 220 V.



Instalații	Apă potabilă	Blocul este racordat la rețeaua de apă potabilă.
	Încălzire	fără CT, încălzire cu corp electric
	Canalizare	Imobilul este racordat la rețeaua publică de canalizare.

### Date despre JUDEȚUL HUNEDOARA:

Conform [https://ro.wikipedia.org/wiki/Jude%C8%9Bul\\_Hunedoara](https://ro.wikipedia.org/wiki/Jude%C8%9Bul_Hunedoara)

Hunedoara este un județ aflat în regiunea Transilvania, în România. Județul face parte din Regiunea de dezvoltare Vest iar reședința acestuia este municipiul Deva.

Județul Hunedoara este așezat pe cursul mijlociu al râului Mureș, în vecinătatea Munților Apuseni (N), Orăștiei și Șureanu (S-E), Retezat-Godeanu, Vâlcă și Parâng (S) și Poiana Ruscă (S-V). Cele mai importante râuri care îl traversează sunt Mureș, Strei, Râul Mare, Crișul Alb, și Jiul. Depresiunile întinse ale Hațegului și Zarandului se află pe teritoriul județului.

Județul Hunedoara este bogat în resurse minerale. Aici se extrag minereuri auro-argentifere, cărbuni (în special huilă, în Valea Jiului). Alte industrii bine reprezentate sunt cea constructoare de mașini, chimica, a energiei electrice, de mobilă, a materialelor de construcție. Tot aici se găsesc stațiunile cu ape termale de la Geoagiu și Călan.

Principala cale rutieră din județ este șoseaua DN7, care leagă județul cu partea de vest a României (Arad, Timișoara, Oradea). Un alt drum național ce traversează județul este DN66, care face legătura cu partea de sud a țării, prin defileul Jiului.

Suprafața totală a municipiului Deva este de aproximativ 60 km<sup>2</sup>. Comparativ, localitățile urbane cu care se învecinează Deva au 97 km<sup>2</sup>, municipiul Hunedoara, respectiv 50 km<sup>2</sup>, orașul Simeria. În județul Hunedoara mai menționăm, dintre localitățile urbane, Brad (80 km<sup>2</sup>, Călan (101 km<sup>2</sup>), Orăștie (38 km<sup>2</sup>), Hațeg (64 km<sup>2</sup>), Petroșani (195 km<sup>2</sup>), Lupeni (88 km<sup>2</sup>), Aninoasa (34 km<sup>2</sup>).

Componentele de infrastructură și conectivitate au impact direct asupra economiei municipiului Deva și vor deservi direct și indirect zona tradițional industrială a municipiului. Pe raza municipiului Deva există o suprafață compactă de teren de aproximativ 150 de hectare, parte din Zona Industrială a municipiului Deva, unde se pot realiza activități de tip industrial, atât datorită specificului deja al locației în acest sens, cât și datorită utilităților și facilităților de tip industrial prezente deja pe teren. Suprafața este una aflată în proprietatea privată a mai multor persoane fizice și companii.

### Context economic național

După mai bine de un an de creștere aproape continuă, piața imobiliară pare să înceapă o stagnare sau cel puțin o ușoară corecție, notează echipa de economiști a Facultății de Științe Economice și Gestiunea Afacerilor (FSEGA) a UBB din Cluj, care derulează proiectul de cercetare Romanian Economic Monitor. Prețurile scad sau stagnează, iar numărul de tranzacții se reduce semnificativ.

Potrivit celui mai recent studiu Imobiliare.ro, prețurile solicitate pentru apartamentele (noi și vechi) disponibile spre vânzare la nivel național s-au diminuat ușor, cu 0,3%, în iunie față de luna anterioară, în special cu influența evoluției apartamentelor vechi. Valoarea medie de listare pentru o asemenea unitate locativă a ajuns, potrivit Indicelui Imobiliare.ro, la 1745 euro pe metru pătrat util, față de 1751 de euro pe metru pătrat la finele lui mai. În București, prețurile cerute au crescut ușor, dar au scăzut în cel mai scump oraș din țară. Și specialiștii Imobiliare.ro spun că în piață urmează o perioadă de "reglare" și corecții pe anumite segmente, supraîncălzite.

Potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în luna iunie 2022 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 52.946 de imobile (case, apartamente, terenuri), cu 11.660 mai puține față de luna mai. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul

tranzacțiilor în luna iunie este cu 1.835 mai mic față de perioada similară a anului 2021. Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în iunie 2022, în București – 10.616, Ilfov – 3.495 și Brașov – 2.714. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Călărași – 292, Covasna – 309 și Teleorman – 313.

Pe măsură ce băncile centrale din întreaga lume măresc rapid ratele dobânzilor, costurile de împrumut în creștere înseamnă că persoanele care deja se străduiau să cumpere proprietăți își ating în sfârșit limitele.

A scăzut și numărul ipotecilor, la nivel național: în iunie 2022, a fost de 21.397, cu 2.812 mai mic față de iunie 2021.

Este o răsturnare bruscă de situație după ani de creștere a prețurilor imobiliare, creștere alimentată de dobânzi la cel mai scăzut nivel și de stimulentele guvernamentale, împreună cu o pandemie care a popularizat munca la distanță și a făcut cumpărătorii de locuințe să caute spații mai mari.

IRCC ar putea crește și mai mult spre finalul anului, potrivit unor estimări până la 3,5%, spre sfârșitul anului. Scumpirea finanțării va duce la scăderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit, efectul însă nu va fi unul generalizat. Prin urmare, vor fi afectați de aceste scumpiri în principal cumpărătorii tineri, aflați la prima achiziție, dar și persoanele cu venituri mai mici care apelează la credite pentru achiziționarea unei locuințe.

Apartamentele noi sunt preferate pentru achiziție, deși au un preț de achiziție comparabil mai mare decât cel al apartamentelor vechi. Însă din cauza cererii mari pe acest segment, cresc într-un ritm susținut și prețurile la locuințele în construcție care vor fi finalizate în următorii 2 ani.

În Cluj-Napoca de ex. Potrivit IMO prețul la apartamentele noi a crescut cu 31,6% față de anul precedent, ajungând la nivelul de 2.528 Euro/mp, în timp ce prețul la apartamentele vechi a crescut cu 24,6%, cu un preț mediu de 2.364 Euro/mp.

Cel mai important raport al pieței secundare este cel dintre cerere și ofertă – iar anul 2022 pare să fie un an al vânzătorilor.

Există pe piață mai mulți cumpărători decât proprietăți disponibile, iar oferta de imobile vechi a ajuns la un minim istoric pe piața secundară, ceea ce le oferă vânzătorilor șansa să negocieze favorabil prețurile.

Astfel, prețul mediu de tranzacționare la apartamentele vechi în București de exemplu, potrivit imobiliare.ro a crescut față de 2021 cu până la 14%, comparativ cu 2020, când creșterile au fost mai moderate din cauza pandemiei.

Pandemia și inflația a accelerat adoptarea mentalității de investitor, mai ales în rândul celor din generația Millennials.

Am început să avem clienți tot mai diverși și o mare parte dintre aceștia cumpără un apartament ca investiție. Fie că aleg un apartament cu o cameră sau apartamente cu 2 camere, clienții sunt interesați tot mai mult de potențialul investițional al unui imobil și vor să știe din start cât de ușor de închiriat este spațiul pe care vor să-l achiziționeze.

### **Capitolul 3. Analiza pietii imobiliare**

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.

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 oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se 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 nu au loc în mod frecvent. Deseori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Piața proprietății subiect este cea a apartamentelor, situate în zona din apropierea adresei Municipiului Deva, județul Hunedoara, consta în analiza cererii, ofertei și a ariei geografice, la data 22.12.2022. Cu ajutorul site-ului de specialitate olx.ro, s-au cautat/filtrat comparabile din ultimele 3 luni, respectiv în decembrie, cu suprafețe între 36 mp - 37 mp, din zona Municipiului Deva. Astfel s-au găsit apartamente, oferite la vânzare, având prețuri cuprinse între 29000 și 33000 euro.

#### **3.1 Analiza cererii**

La fel ca în toată țara se constată și în Deva, că piața apartamentelor rămâne una a cumpărătorilor, fiind caracterizată de o cerere limitată, cu aversitate crescută la risc și foarte sensibilă față de componenta preț. Majoritatea cumpărătorilor sunt persoane fizice pentru suprafețe mici și companii din activități mai puțin afectate de criză, în special din sfera comercială, prestări servicii.

#### **3.2 Analiza ofertei competitive**

Numărul și diversitatea proprietăților oferite spre vânzare a crescut, atât ca locație, cât și ca suprafață, atingând un nivel greu de imaginat înainte de declansarea crizei sanitare, în mare parte datorat lucrului de acasă. Spre deosebire de situația din ultimii trei ani, un număr foarte mare de proprietăți situate central și ultracentral au devenit disponibile spre vânzare, datorită creșterii gradului de neocupare.

Capitolul III – Analiza pietei imobiliare - Caracteristici tehnice ale propriet. comparabile				
Nr crt	Elemente de comparatie	Proprietati similare cu proprietatea subiect		
		P.C. A	P.C. B	P.C. C
1	Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin
2	Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale
3	Conditii de vanzare	Independente	Independente	Independente
4	Conditii de piață	La data evaluarii	La data evaluarii	La data evaluarii
5	Chelt. neces. imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
6	Localizare	Aleea Streiului, Micro 15	Aleea Crisului	strada Bejan
7	Suprafata (mp)	37	36	36
8	Tip apartament	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
9	Pretul de ofertă (Euro/apartament)	31000	33000	29000
10	Regim de înălțime	2/P+4E	3/P+4E	9/P+10E
11	Anul PIF	similar	1977	similar
12	Finisaje	medii	medii	similar
13	Sistem de încălzire	similar	C.T.	C.T.
14	Garaj/Loc de parcare	nu	nu	nu
15	Balcoane (nr/suprafta)	da	da	da
16	Componente non-imobiliare	nu	nu	complet mobilat și utilat
17	Data înregistrării informației, a valabilității ofertei	13/12/2022	Dec-22	Oct-22
18	Sursa informării PC A Telefon 0723544125	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-IDfyUpW.html">https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-IDfyUpW.html</a>		
19	Sursa informării PC B Telefon 0725919335	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vinde-corect-apartament-IDftgnw.html">https://www.olx.ro/d/oferta/vinde-corect-apartament-IDftgnw.html</a>		
20	Sursa informării PC C Telefon 0740312220	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-deva-zona-micro-15-IDg8ZGj.html">https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-deva-zona-micro-15-IDg8ZGj.html</a>		

### 3.3 Echilibrul pietii, concluzii

În medie, creșterea prețurilor cerute de proprietari se situează între 2% – 5%, comparativ cu primul trimestru al anului 2022. Pentru tranzacțiile încheiate în această perioadă, prețul de tranzacționare a fost cu cel puțin 2% mai mare față de nivelurile atinse anul trecut.

#### **Analiza celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății imobiliare subiect.**

Valoarea cladirilor este afectată, în mod substanțial, de jocul între cerere și ofertă, dar cea care determină valoarea, pe o anumita piață, este utilizarea economică a amplasamentului.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării. Având în vedere scopul evaluării apreciem ca cea mai bună utilizare este utilizarea actuala-**rezidentiala, locuinta unifamiliala.**

## Capitolul 4. Evaluarea proprietatii imobiliare, procedura de evaluare

### 4.1. Descrierea abordărilor în evaluare

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

### 4.2 Abordarea prin piață – se aplica, deoarece în cazul, apartamentelor, ofertele de vânzare sunt mai multe decat cele de inchiriere.

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 cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a) tehnicile cantitative:
  - analiza pe perechi de date;
  - analiza pe grupe de date
  - analiza datelor secundare;
  - analiza statistică;
  - analiza costurilor;
  - capitalizarea diferențelor de venit



- b) tehnicile calitative:
- analiza comparațiilor relative;
  - analiza tendințelor;
  - analiza clasamentului;
  - interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile,
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),
- orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.

### **Evaluarea terenului**

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

*Avand in vedere ca terenul este in cota indiviza si nu poate fi individualizat pentru vanzarea lui separata, dreptul de proprietate fiind transmis odata cu apartamentul – perceptia vanzatorului/cumparatorului este ca valoarea acestuia intra in pretul apartamentului.*

## Grila de calcul-comparatie vanzari apartament

EVALUAREA APARTAMENTULUI-ABORDAREA PRIN PIATA TEHNICA CANTITATIVA-ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Propr. Comp. A	Propr. Comp. B	Propr. Comp.C
Preț de ofertă/vanzare (€/apart.)		31000	33000	29000
Tipul comparabilei (tranzacție/oferta)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere din piața specifică %		-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€)		-1,550	-1,650	-1,450
Preț estimat de tranzacție (€)		<b>29,450</b>	<b>31,350</b>	<b>27,550</b>
Elemente specifice tranzacționării				
<b>Drept de proprietate transmis</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		29450	31350	27550
<b>Condiții de finanțare</b>	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		29,450	31,350	27,550
<b>Condiții de vânzare (motivația părților)</b>	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		29,450	31,350	27,550
<b>Condiții de piață</b>	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		29,450	31,350	27,550
<b>Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		29,450	31,350	27,550
Elemente specifice proprietății				
Suprafața utila (mp)	36	37	36	36
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		29450	31350	27550
<b>Tip apartament</b>	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		29450	31350	27550
<b>Regim de înălțime</b>	4/P+9E	2/P+4E	3/P+4E	9/P+10E
Cuquantum ajustare (%)		-2%	-1%	3%
Cuquantum ajustare (€)		-589	-314	827
Pret ajustat (€)		28861	31037	28377
<b>Anul PIF</b>	1968	1977-1990	1977	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		28861	31037	28377
<b>Finisaje</b>	inferioare	medii	medii	normale
Cuquantum ajustare (%)		-20%	-20%	-15%
Cuquantum ajustare (€)		-5772	-6207	-4256
Pret ajustat (€/mp)		23089	24829	24120
<b>Sistem de încălzire</b>	ințial fara CT	similar	C.T.	C.T.
Cuquantum ajustare (%)		0%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€)		0	-1,241	-1,206
Pret ajustat (€/mp)		23,089	23,588	22,914
<b>Parcare</b>	Nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		23089	23588	22914
<b>Balcoane</b>	balcon, 1,24mp	da	da	da
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
<b>Pret ajustat (€/mp)</b>		23089	23588	22914

**SC EVALCRED SRL**
**Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament cu 2 camere si dependinte**

Localizare	Strada Bejan, localitatea Deva	Aleea Streiului, Micro 15	Aleea Crisului	strada Bejan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare ( )		0	0	0
<b>Pret ajustat (€)</b>		23089	23588	22914
<b>Componente non-imobiliare</b>	<b>Nu</b>	nu	nu	complet mobilat și utilat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	-1146
<b>Pret ajustat (€/mp)</b>		<b>23,089</b>	<b>23,588</b>	<b>21,768</b>
<b>Total ajustare netă caracteristici fizice %</b>		-22%	-26%	-22%
<b>Total ajustări nete caracteristici fizice (€)</b>		-6361	-7762	-5782
<b>Ajustare totală brută absolută (€)</b>		<b>6361</b>	<b>7762</b>	<b>7435</b>
<b>Ajustare totală brută procentuală (%)</b>		<b>22.00%</b>	<b>26.00%</b>	<b>28.00%</b>
<b>Număr ajustări</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Conform paragrafului 56 din GEV 630, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic de proprietatea subiect și asupra prețului s-au efectuat cele mai mici ajustări brute, iar în cazul analizat a fost selectată <b>proprietatea comparabilă A</b> .				
<b>Valoarea de piață estimată a proprietății subiect</b>		<b>EURO</b>	<b>EURO/MP</b>	<b>LEI</b>
		<b>23,100</b>	<b>642</b>	<b>113,243</b>

Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluării este cel afișat de B.N.R., și anume: 4,9023lei/euro

**Justificarea ajustarilor**

In estimarea marjei de negociere am ținut cont de:

1. lichiditatea pietei (numarul de oferte disponibile in zona-mare, cererea solvabila-foarte redusa)
2. dimensiunea proprietatii-mare fata de posibilitatile de absorție a pietei;
3. data ofertei (perioada de cand proprietatea a fost scoasa la vanzare)-perioada mare, 6-12 luni;
4. informatii primite de la agentii imobiliare:

Pentru tranzacțiile încheiate în această perioadă, prețul de tranzacționare a fost cu cel puțin 5% mai mare față de nivelurile atinse anul trecut, însă perioada de vânzare s-a prelungit mult, astfel s-a ajuns în situația ca marja de negociere să fie de 3-5 ori mai mare decât anul trecut. Astfel am estimat-o la -10% .

**Localizarea:** este recomandat sa se selecteze comparabile situate in aceeasi zona cu proprietatea evaluata si cu aceesi destinatie. Ajustarile de localizare ar trebui sa cuantifice distanta fata de centrul orasului, localizarea pe o strada principala etc.

In ceea ce priveste localizarea nu se apreciaza ajustari.

**Regim inaltime:** Se apreciaza ajustari pentru regimul de inaltime de -2% pentru C1, -1% pentru C2 deoarece acestea sunt amplasate la etaje superioare față de imobilul evaluat si 3% pentru C3 deoarece este situat la un etaj inferior in comparatie cu proprietatea subiect.

**An PIF:** Nu se apreciaza ajustari.

**Pentru finisaje:** Se apreciaza ajustari de -20% pentru C1, C2 si -15% pentru C3 deoarece ap. se evalueaza in ipoteza finisajelor initiale, nu se vor lua în considerare îmbunătățirile aduse locuintei de către chirias pe propria cheltuială.

Pentru **sistemul de încălzire** se acordă -5% pentru C2 si C3 deoarece imobilul subiect nu are CT.

Pentru **componenta non imobiliară** (mobilierul și electrocasnicele incluse în prețul de vânzare) se acordă -5% pentru C3 care se vinde utilat și mobilat.

### Proprietăți Comparabile cu bunul evaluat

C1: <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-IDfyUpW.html>



**PRIVAT**

**Ion**  
1x în 2014 și 1x în septembrie 2015  
Alte oferte de la acest vânzător

**Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător**

**Intră în cont / Cont nou**

Suna vânzătorul Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALIZARE**

**Deva, Hunedoara**

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.  
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu  
Arată mai multe

**Apartment 2 camere**

**31 000 €** Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Compartimentare: Semidecomandat Suprafata utila: 37 m<sup>2</sup>

An constructie: 1977 – 1990 Etaj: 2

**DESCRIERE**

Vând apartament 2 camere semidecomandat (tip vagon) in micro 15 pe str. Aleea Streiului. Blocul este cu 4 etaje. Izolat exterior, geamuri termopan, balcon închis cu termopan, ușă metalică. Inbunatariri nu are. Nu mă sunați , nu îmi scrieți de la agenții imobiliare că nu am timp sa umblu. Dacă nu răspund la telefon lăsați un mesaj aici. Mulțumesc

C2: <https://www.olx.ro/d/oferta/vinde-corect-apartament-IDftgnw.html>



PRIVAT

iosifeventehorvath  
Nu are un profil public din octombrie 2023  
Este un utilizator verificat

Intra in contul tau OLX sau  
creaza un cont nou pentru a  
contacta acest vanzator

**Intra in cont / Cont nou**

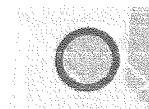
Suna vanzatorului

Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALIZARE

Deva,  
Hunedoara



Postat 12 decembrie 2022



## Vinde corect apartament

**31 500 €** Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 36 m<sup>2</sup>

An constructie: inainte de 1977

Etaaj: 3

### DESCRIERE

Vind apartament 2 camere Deva aleea crisului etaj3 , ușa metalică , geamuri termopan , centrala proprie ,balcon închis cu termopan , spatiu de depozitare la subsol.Apartamentul este izolat termic.Pret 33000 euro.Negociabil.

C3: <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-deva-zona-micro-15-IDg8ZGj.html>



OLX.ro este un serviciu de intermediere gratuită în vânzarea și cumpărarea de bunuri și servicii.

Postat 10 decembrie 2022

## Apartment 2 camere, Deva, zona Micro 15

**29 000 €** Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 36 m<sup>2</sup>

Etaj: 9

### DESCRIERE

Apartment 2 camere, decomandat, etaj 9 din 10, zona Micro 15-Bejan, suprafata utila 36mp, bucatarie, baie, hol, balcon, usa metalica, gresie, parchet lemn masiv, mobilat.

Dotari: centrala termica , geamuri termopan , balcon inchis, debara.

Mai multe detalii la tel.

PRIVAT

romyk93

12 Decembrie 2022

Activ, an 12 de activitate

Întră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Intră în cont / Cont nou](#)

Scrie vânzătorului

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

#### LOCALIZARE

Deva, Hunedoara

#### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

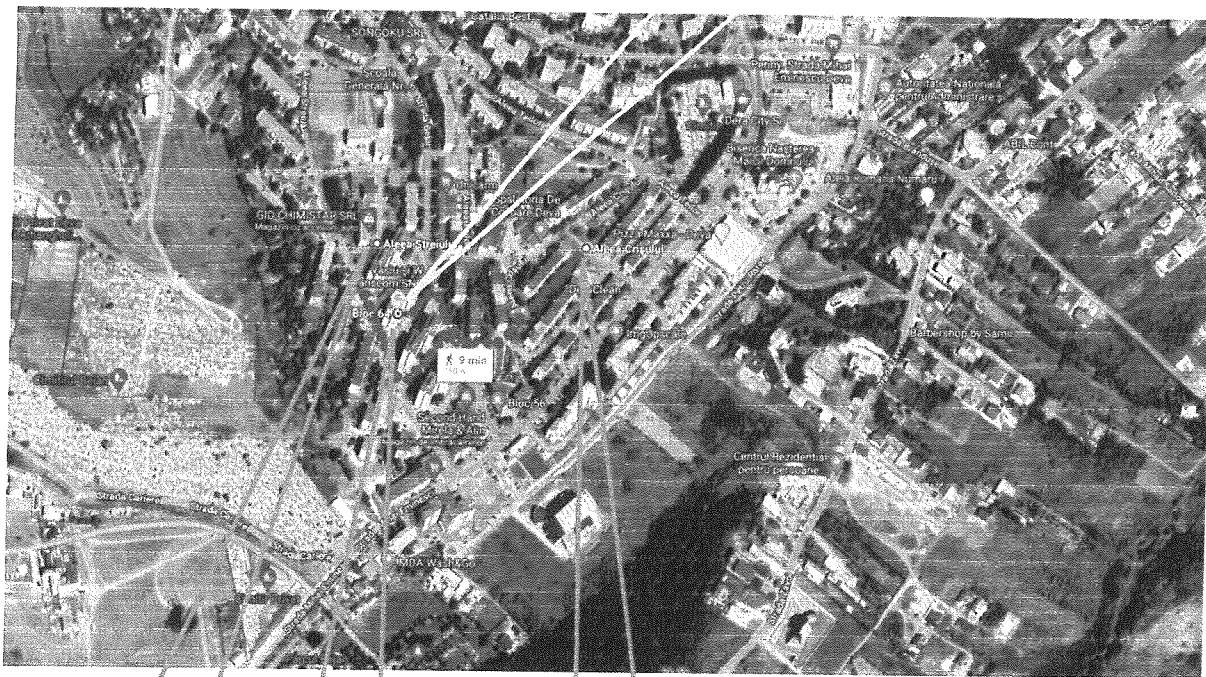
Ca semnare, legile privind drepturile consumatorilor nu

[Aredă mai multe](#) ▼

Postat de OLX.ro

**Apartamente comparabile – VANZARE – localizare aproximativa**

**Proprietatea de evaluat**



**Comparabila 1**

**Comparabila 3**

**Comparabila 2**

## Capitolul 5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

În urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară au rezultat valorile prezentate în cuprinsul raportului de evaluare.

În formularea concluziilor am avut în vedere rezultatele obținute, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza estimării lor, dar și scopul evaluării și caracteristicile proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietățile supuse evaluării ține seama de : prețul cu care se vând, în mod obișnuit, proprietăți imobiliare de același fel și în aceeași unitate administrativ teritorială, în baza Standardelor ANEVAR valabile la data întocmirii raportului de evaluare, din care am extras:

*„În cadrul Standardelor de evaluare sunt prezentate instrumentele necesare și suficiente pentru realizarea unei evaluări corecte care să stea la baza determinării valorii de piață pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc. , pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun.*

*Concluzie finală :*

Având în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării se apreciază ca metoda capitalizării, chiar dacă este aplicată ca singura metoda poate oferi o opinie care se apropie cel mai mult de valoarea de piață.

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.

Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare.

**Abordarea prin metoda comparației directe:**

cladire	23.100 euro
---------	-------------

În urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară/diverse surse și a concluziilor de mai sus estimez că valoarea imobilului evaluat pe care trebuie să o ia în considerare beneficiarul lucrării - Statul Roman, în administrarea CL Deva prin Dir. de Asistența Socială Deva- să poarte de la valorile:



**23.100 euro, echivalent: 113.243 lei,**

**la cursul BNR valabil la data de referință  
(valoarea nu conține TVA)**





Anexe:

## Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deva

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60666-C1-U30 Deva

Nr. cerere	54304
Ziua	24
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare  
100121420493

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Unitate individuală

Adresa: Loc. Deva, Str. Bejan, Bl. 64, Sc. B, Et. 4, Ap. 91, Jud. Hunedoara

Părți comune: Fundatia, fatada, instalatiile, subsolul, casa scarii, liftul, terasa, trotuarul de protectie

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 3184/x/10/43/XC 1	-	36			compus din 2 camere, baie, bucatarie, debara, hol 1, hol 2 precum si balcon in suprafata de 1,24 mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>34263 / 30/11/2011</b>		
Act Normativ nr. 111, din 27/11/1997 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA (act normativ nr. 88/18-03-2003 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA):		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>34263 / 30/11/2011</b>		
Act Normativ nr. 332, din 13/08/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA PRIN DIRECȚIA DE ASISTENȚA SOCIALĂ DEVA, CIF:15326502	A1

Carte Funciară Nr. 60666-C1-U30 Comuna/Orăș/Municipiu: Deva

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Deva, Str. Bejan, Bl. 64, Sc. B, Et. 4, Ap. 91, Jud. Hunedoara

Părți comune: Fundatia fatada, instalatiile, subsolul, casa scarii liftul terasa, trotuarul de protectie

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3184/x/10/43/XCI	-	36	-	-	compus din 2 camere, baie, bucatarie, debara, hol 1, hol 2 precum si balcon in suprafata de 1,24 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P.

Data soluționării,


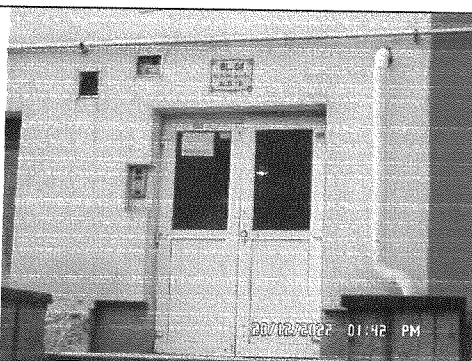




08-12-2022

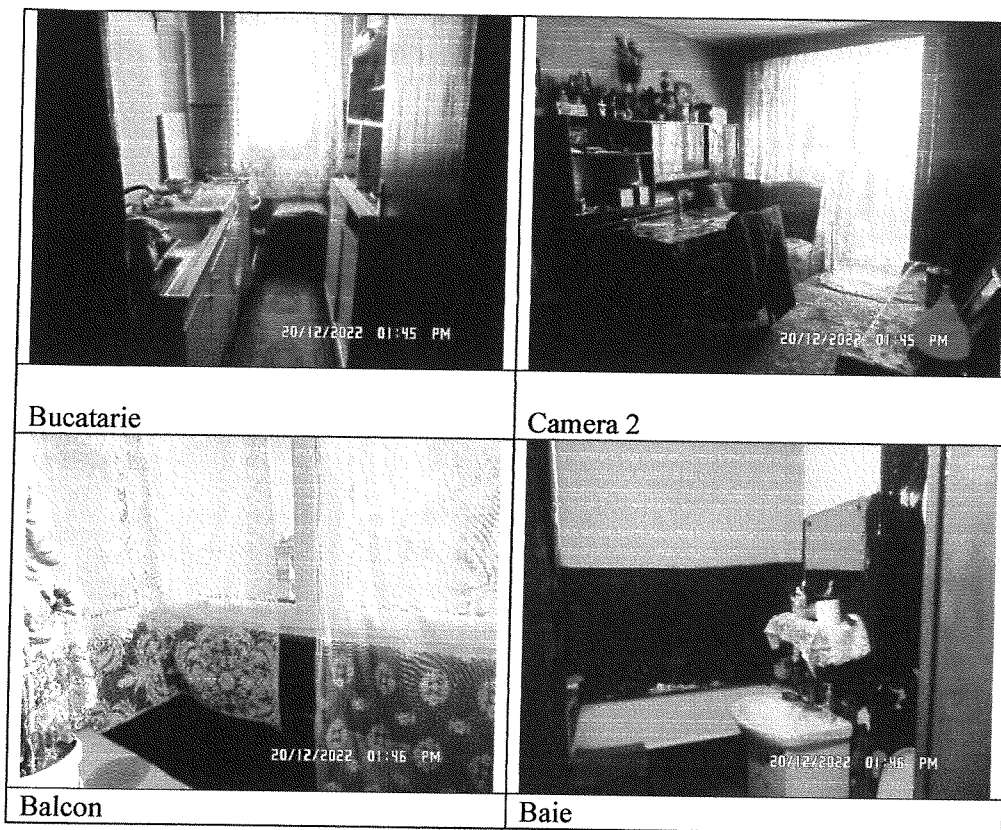
Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,  
VIVIANA BALUCA BUZEAReferent  
Ebert Elisabeta Tünde

**Fotografii: actuale, de la inspectie-cu reparatiile facute pe cheltuiala chiriasului**

 <p>20/12/2022 01:43 PM</p>	 <p>20/12/2022 01:42 PM</p>
<b>Fatada bloc</b>	<b>Intrare bloc</b>
 <p>20/12/2022 01:42 PM</p>	 <p>20/12/2022 01:42 PM</p>
<b>Laterala dreapta</b>	<b>Laterala stanga</b>
 <p>20/12/2022 01:45 PM</p>	 <p>20/12/2022 01:45 PM</p>
<b>Usa intrare ap.</b>	<b>Camera 1</b>



**Localizare imobil evaluat**





Deva, la 30 ianuarie 2023  
Președinte de ședință  
Consiliu  
Călin Constantin Mădăraș

Contrasemnarea  
secretar general  
Florina Dorobanțu