



HOTĂRÂREA

nr. 17 din 30.01.2023

privind aprobarea vânzării către chiriașii Floruța Marcela și Floruța Petru-Gheorghe, a imobilului construit din fondurile statului, situat în municipiul Deva, Aleea Pescarilor, bl.K5, sc.1, et.IX, ap.37, 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.32163/02.11.2022, prin care numiții Floruța Marcela și Floruța Petru-Gheorghe, solicită cumpărarea locuinței pe care o ocupă în calitate de chiriași, situată în municipiul Deva, Aleea Pescarilor, bl.K5, sc.1, et.IX, ap.37, 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.18/2023, Referatul de aprobare nr.18/2023 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Nicolae - Florin Oancea, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării către chiriașii Floruța Marcela și Floruța Petru-Gheorghe, a imobilului construit din fondurile statului, situat în municipiul Deva, Aleea Pescarilor, bl.K5, sc.1, et.IX, ap.37, 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.5757/18.01.2023,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.955/82281/27.01.2023, de avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.691/82285/27.01.2023, 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.827/82282/27.01.2023.

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.39107/27.12.2022 întocmit de S.C. Evalcred S.R.L. prin expert evaluator autorizat ANEVAR Gastaldo Maria, privind stabilirea valorii de piață în sumă de 143.147 lei pentru proprietatea imobiliară situată în municipiul Deva, Aleea Pescarilor, bl.K5, sc.1, et.IX, ap.37, înscris în C.F. nr.66006-C1-U27 Deva și identificată cu nr. cadastral Top.:3756/41/XXXVII, în suprafață utilă de 43,78 mp, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – Aprobă vânzarea către chiriașii Floruța Marcela și Floruța Petru-Gheorghe, a imobilului construit din fondurile statului, situat în municipiul Deva, Aleea Pescarilor, bl.K5, sc.1, et.IX, ap.37, înscris în C.F. nr.66006-C1-U27 Deva și identificată cu nr. cadastral Top.:3756/41/XXXVII, în suprafață utilă de 43,78 mp, la prețul final de 145.294,21 lei - preț fără T.V.A., format din valoarea de vânzare în sumă de 143.147 lei și comisionul de 1,5% al unității care efectuează vânzarea în sumă de 2.147,21 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 14.314,70 lei reprezentând 10% din valoarea de vânzare a locuinței și comisionul de 1,5% în sumă de 2.147,21 lei, la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică;

b) diferența prețului de vânzare în valoare de 128.832,30 lei, plus dobânda aferentă în valoare de 64.416,15 lei, se va achita în rate lunare eșalonate pe o perioadă de 25 - douăzecișicinci de ani, rezultând o rată lunară de 429,44 lei și o dobândă lunară de 214,72 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, cumpărătorii dobândesc 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 chiriașii Floruța Marcela și Floruța Petru-Gheorghe se va face prin înscris autentic, în fața notarului public, cu suportarea cheltuielilor de către cumpărători.

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.16047/01.09.2017, modificat prin actele adiționale subsecvente, cu termen de valabilitate până la data de 31.12.2024.

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;
- Familiei Floruța Marcela și Floruța Petru-Gheorghe.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Călin-Constantin MORARU

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

SC EVALCRED SRL
Autorizare ANEVAR nr. 0812/2022
J8/ 1377/2021
CUI 44259105

Telefon Braşov: 0721549595
Telefon Târgovişte: 0746134474
E-mail: office@evalcred.ro

Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 17/2023

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



CONSILIUL LOCAL DEVA
DIRECȚIA DE
ASISTENȚĂ SOCIALĂ DEVA
Nr. 39107 din 27.12.2022

Adresa: Localitatea Deva, Aleea Pescarilor bloc K5, scara 1, etaj IX, ap. 37, 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

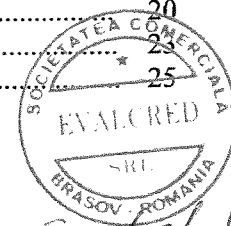
Elaborat de:
SC EVALCRED SRL
Membru corporativ ANEVAR,
Nr. Autorizatie 0812/2022
Prin Expert Evaluator Autorizat ANEVAR **Gastaldo Maria**
Nr. Legitimatie 12723/2022



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC EVALCRED SRL și Statul Roman, în administrarea CL Deva prin Direcția de Asistență Socială Deva

Cuprins

Sinteza raportului.....	3
Certificare.....	4
Capitolul 1.Termenii de referinta ai evaluarii.....	5
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
Capitolul 2.Colectarea datelor si descrierea bunului imobil evaluat.....	7
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
Capitolul 3. Analiza pietii imobiliare.....	10
3.1 Analiza cererii.....	11
3.2 Analiza ofertei competitive.....	11
3.3 Echilibrul pietii, concluzii.....	11
Capitolul 4. Evaluarea proprietatii imobiliare, procedura de evaluare.....	12
4.1 Descrierea abordarilor.....	12
4.2 Abordarea prin piata.....	12
4.3 Abordarea prin venit.....	12
4.4 Abordarea prin cost	12
Capitolul 5.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	19
Anexe.....	20
Documente.....	20
Fotografii imobil evaluat	25
Localizare imobil evaluat	25



Sinteza raportului de evaluare

1. **Obiectul supus evaluarii: Apartament în suprafața utila de 43,78 mp, compus din: 2 camere si dependinte (bucatarie, hol ,baie, si balcon in suprafata de 4,51mp)**

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

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: 29.200 euro**
- **Abordarea prin metoda costului pentru cladire: neaplicata**

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

29.200 euro, echivalent: 143.147 lei,

Valoarea nu contine TVA

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



Gastaldo *Gastaldo* 3

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 Nedea 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, fără 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 43,78 mp, compus din: 2 camere si dependinte (bucatarie, hol ,baie, si balcon in suprafața de 4,51mp). Apartamentul evaluat este amplasat pe Aleea Pescarilor, la etajul 9 din P+9, anul 1963, în stare foarte bună. Este dotat cu AC din 2021 (3000 lei, nu are CT), parchet laminat din 2017, instalații refăcute în 2017, tâmplărie nouă de PVC cu geam termopan din 2017, izolație interioară fiind apartament pe colț.

Vis a vis de bloc este cartierul cu populatie majoritara de etnie roma- peste linie.

Apartamentul se evalueaza in ipoteza finisajelor initiale: apartamentul a suferit un accident in urma caruia a ramas fara tamplarie, obiecte sanitare si pardoseli.

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 și coincide cu data întocmirii raportului de evaluare: **22.12.2022**

Data întocmirii raportului de evaluare: 22.12.2022

Data inspectiei: 20.12.2022

1.7. Documentarea pentru efectuarea evaluării:

Inspectia pe teren: Inspectia este completa, exterior și interior, a fost efectuată de Gastaldo Maria fiind însoțită de un reprezentant al Direcției de Asistența Socială Deva.

Identificarea și preluarea datelor referitoare la suprafața, s-a făcut în baza actelor puse la dispoziție de client unde se găsesc referiri la clădirea subiect din care rezultă că se află în Deva, Aleea Pescarilor, bloc K5, scara 1, etaj IX, ap. 37, jud. Hunedoara.

Datele preluate din aceste acte reprezintă date de intrare, informații relevante pe care se bazează evaluarea, iar verificarea acelor informații nu intră în sarcina evaluatorului.

Nu în ultimul rând, un ajutor important în documentare, l-au adus Analizele de piață ale perioadei actuale, efectuate de firme de prestigiu cum sunt:

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

-publicatiile periodice, precum și punctele de vedere autorizate ale ANEVAR în diferite aspecte legate de evaluare,

-aplicatia My Argus pusă la dispoziție de Agenția de Monitorizare și Statistică Imobiliară ARGUS, care oferă informații din piața imobiliară la nivel național și grafice cu evoluția prețului de ofertă de la data intrării pe piață, până în momentul ieșirii/vanzării.

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

- Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 ANEVAR.

- contract de închiriere.

- Extras CF de informare nr cerere 54302/24.112022

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 curentă;

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 atât în prezent, cât și la date anterioare.” În motivarea celor de mai sus ANEVAR susține că: „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 localizări aproximative a comparabilelor, la nivel de zonare (rezidențial, industrial, agricol) a localității, stabilită de Consiliile Locale, sau: central, median, periferic, acolo unde datele din anunțuri sunt insuficiente pentru a transpune amplasamentul în coordonate GPS.

1.8.5. Inspectia este completa, exterior și interior, a fost efectuată de Gastaldo Maria, fiind însoțită de un reprezentant al Direcției de Asistența Socială 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 informațiilor 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 informațiilor 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 efectuata 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 43,78 mp, compus din: 2 camere si dependinte (bucatarie, hol, baie, si balcon in suprafata de 4,51mp).

Informații relevante despre construcția evaluată		
Locuință unifamilială - apartament cu 2 camere		
Nr. CF	66006 – C1 -U27	
S.u. (mp)	43,78	
S. balcon (mp)	4,51	
S. totala (mp)	48,29	
Anul PIF	1963	
Tip construcție	9/P+9	
Stare tehnică	Stare nesatisfăcătoare	
Structură clădire	Structură pe cadre din beton armat. Compartimentări interioare din zidărie de cărămidă	
Finisaje	Zugrăveli interioare	lavabil
	Podea	nu
	Tâmplărie exterioară initiala	nu
	Tâmplărie interioară initiala	nu
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	nu
	Canalizare	Imobilul este racordat la rețeaua publică de canalizare.

Date despre JUDEȚUL HUNEDOARA:

Conform 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, Vâlcan 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 km². Comparativ, localitățile urbane cu care se învecinează Deva au 97 km², municipiul Hunedoara, respectiv 50 km², orașul Simeria. În județul Hunedoara mai menționăm, dintre localitățile urbane, Brad (80 km², Călan (101 km²), Orăștie (38 km²), Hațeg (64 km²), Petroșani (195 km²), Lupeni (88 km²), Aninoasa (34 km²).

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-urilor de specialitate romimo.ro, olx.ro, lajumat.ro s-au cautat/filtrat comparabile din ultimele 3 luni, respectiv în decembrie, cu suprafețe între 42 mp-47 mp, din zona Municipiului Deva. Astfel s-au găsit apartamente, oferite la vânzare, având prețuri cuprinse între 48000 și 55000 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	zona Strand	zona Penny	cartier Godju
7	Suprafata (mp)	42	44	47
8	Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat
9	Pretul de ofertă (Euro/apartament)	49000	48000	55000
10	Regim de înălțime	4/P+4	1/P+9E	2/P+4E
11	Anul PIF	similar	1977	inainte de 1977
12	Finisaje	superioare	superioare	superioare
13	Sistem de încălzire	C.T.	C.T.	C.T.
14	Garaj/Loc de parcare	Nu	Nu	Nu
15	Balcoane (nr/suprafta)	da	da	da
16	Componente non-imobiliare	complet mobilat și utilat	complet mobilat și utilat	nu
17	Data înregistrării informației, a valabilității ofertei	18/12/2022	13/12/2022	18/12/2022
18	Sursa informării PC A Telefon 0723544125	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/vand-https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-decomandat-2-camere-IDgoMwG.html		
19	Sursa informării PC B Telefon 0725919335			
20	Sursa informării PC C Telefon 0740312220	https://lajumate.ro/apartament-2-camere-deva-cartier-gojdu-14672191.html		

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 in cazul, apartamentelor, ofertele de vanzare 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.

Având în vedere ca terenul este în 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.)		49000	48000	55000
Tipul comparabilei (tranzacție/ofertă)		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja negociere din piața specifică %		-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€)		-2,450	-2,400	-2,750
Preț estimat de tranzacție (€)		46,550	45,600	52,250
Elemente specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		46550	45600	52250
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		46,550	45,600	52,250
Condiții de vânzare (motivația părților)	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		46,550	45,600	52,250
Condiții de piață	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		46,550	45,600	52,250
Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		46,550	45,600	52,250
Elemente specifice proprietății				
Suprafața utilă (mp)	43.78	42	44	47
Cuquantum ajustare (%)		4%	-1%	-7%
Cuquantum ajustare (€)		2077	-240	-3768
Preț ajustat (€)		48627	45360	48482
Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		48627	45360	48482
Regim de înălțime	9/P+9E	4/P+4	1/P+9E	2/P+4E
Cuquantum ajustare (%)		-3%	-5%	-4%
Cuquantum ajustare (€)		-1459	-2268	-1939
Preț ajustat (€)		47168	43092	46543
Anul PIF	1963	similar	1980	1970
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		47168	43092	46543
Finisaje	ap. se evalueaza in ipoteza finisajelor initiale: ap. a suferit un accident in urma caruia a ramas fara tamplarie , ob.sanitare si pardoseli	superioare	superioare	superioare
Cuquantum ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Cuquantum ajustare (€)		-11792	-10773	-11636
Preț ajustat (€)		35376	32319	34907
Sistem de încălzire	fara CT	C.T.	C.T.	C.T.
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€)		-1,769	-1,616	-1,745
Preț ajustat (€)		33,607	30,703	33,162
Parcare	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		33607	30703	33162
Balcoane	balcon/logie, 4.51mp	da	da	da
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%

SC EVALCRED SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament cu 2 camere si dependinte

Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		33607	30703	33162
Localizare	localitatea Deva, Aleea Pescarilor bloc K5, scara 1, etaj IX, ap. 37,	zona Strand	zona Penny	cartier Godju
Cuquantum ajustare (%)		-5%	0%	-7%
Cuquantum ajustare (€)		-1680	0	-2321
Pret ajustat (€)		31927	30703	30840
Componente non-imobiliare	Nu	complet mobilat și utilat	complet mobilat și utilat	nu
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-5%	0%
Cuquantum ajustare (€)		-1596	-1535	0
Pret ajustat (€)		30331	29168	30840
Total ajustare netă caracteristici fizice %		-39%	-41%	-48%
Total ajustări nete caracteristici fizice (€/mp)		-16219	-16432	-21410
Ajustare totală brută absolută (€)		20373	16432	21410
Ajustare totală brută procentuală (%)		47.46%	40.53%	48.21%
Număr ajustări		6	5	5
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 proprietatea comparabilă B .				
Valoarea de piata estimata a proprietatii subiect		EURO 29,200	EURO / MP 667	LEI 143,147
Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluării este cel afișat de B.N.R., și anume: 4,9023 lei/euro				

Justificarea ajustarilor

In estimarea marjei de negociere am tinut 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 se apreciaza ajustari de -5% pentru C1 si -7% pentru C2 deoarece sunt situate intr-ozona mai buna in comparatie cu proprietatea subiect.

Regim inaltime: Se apreciaza ajustari pentru regimul de inaltime de -3% pentru C1, -5% pentru C2 si -4% pentru C3 deoarece acestea sunt amplasate la etaj superioare față de imobilul evaluat situat la ultimul etaj .

An PIF: Nu se apreciaza ajustari.

Pentru finisaje: Se apreciaza ajustari de -25% pentru C1, C2 si C3 deoarece ap. se evalueaza in ipoteza finisajelor initiale: ap. a suferit un accident in urma caruia a ramas fara tamplarie, ob.sanitare si pardoseli. Nu se vor lua în considerare îmbunătățirile aduse locuintei de către chirias pe propria cheltuială.

Pentru **sistemul de încălzire** se acordă -5% pentru C1, C2 si C3 deoarece imobilul subiect nu are CT.

Pentru **componenta non imobiliara** (mobilierul și electrocasnicele incluse în prețul de vânzare) se acordă -5% C1 și C2 care se vind utilitate și mobilate.

Proprietăți Comparabile cu bunul evaluat

C1: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/vand-apartament-2-camere/14h8662e648g762g2515449fidd5f70g.html>

romimo.ro

Contul meu

Adauga anunt

Vand apartament 2 camere

49 000 EUR negociabil

1167€m²

0760377143

Hunedoara, Deva

Vezi pe harta

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa o poza

Vizualizari: 55

Raporteaza

Mariana Vajelia

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



1/8

publi24.ro



Specificatii

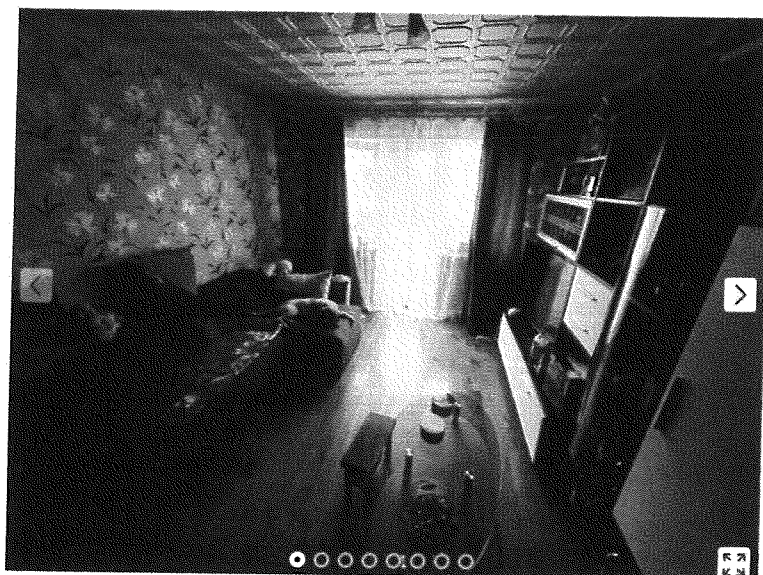
Suprafata utila

42.0 m²

Descriere

Se vinde apartament cu 2 camere semidecomandate zona Strand ,situat la etajul 4/4 .42 mp,bloc acoperit cu tabla izolatie termica la exterior,centrala termica ,termopane,gresie ,faianta ,parchet,balcon deschis.Se vinde mobilat si utilat cum se vede in poze.
In apropiere se afla Kaufland,Lidl,Profi,Lukoil.Nu sunt agentie imobiliara,nu se percepe comision.pentru mai multe detalii si vizualizari va rugam sa ne contactati la numarul din anunt.

C2: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-decomandat-2-camere-IDgoMwG.html>



PRIVAT ⓘ



Adina

14.12.2017
100% pozitiv

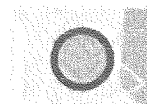
Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător ⓘ

Intră în cont / Cont nou

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Deva,
Hunedoara



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, regile privind drepturile consumatorilor nu

Areți mai multe ▾

Fotat 13 decembrie 2022

Vand apartament 2 camere

48 000 € Prețuri negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

An constructie: 1977 - 1990

Etaaj: 1

DESCRIERE

Vand apartament cu doua camere, in Deva, zona Penny (fostul trident), cu o suprafata de 44 mp, bloc de patru etaje, apartamentul fiind situat la primul etaj, izolat, geam la baie, usa metalica, balcon, centrala termica, termopane, gresie, faianta, parchet, mobilat si utilat integral.

Accept si cu Prima Casa.

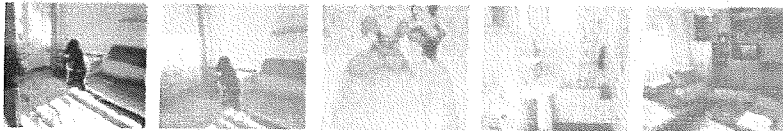
C3: <https://lajumate.ro/apartament-2-camere-deva-cartier-gojdu-14672191.html>

Apartment 2 camere - Deva- cartier Gojdu

Deva, Hunedoara

Aviz nr. 4/14

55.000 EUR



Zona	Gojdu	Număr camere	2
Suprafață utilă (m ²)	47	An finalizare construcție	1970
Etaj	2	Compartimentare	Semidecomandat
Tip imobil	Bloc	Stare proprietate	Bună

← Anunț difuzat de Google

Ad options Trimiteti feedback

Apartment 2 camere, izolat, balcon mare, centrala termica noua, aer conditionat, cu toate utilitatile, etc. - Zona cartier Gojdu- langa Scoala Generala nr.4 - Andrei Saguna, et.2 din 4.

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).



Sebastian Radu

0725535001

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Anunț difuzat de Google

Ad options

Trimiteti feedback

Orice informație despre anunțul...

Apartamente comparabile – VANZARE – localizare aproximativa

Proprietatea de evaluat



Comparabila 2

Comparabila 3

Comparabila 1

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 comparatiei directe:

cladire

29.200 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 Asistenta Sociala Deva- să pornească de la valorile:



29.200euro, echivalent: 143.147 lei,

**la cursul BNR valabil la data de referinta
(valoarea nu contine 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. 66006-C1-U27 Deva

Nr. cerere	54302
Ziua	24
Luna	11
Anul	2022
Cod verificare 100121420284	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Deva, Al Pescarilor, Bl. K5, Sc. I, Et. IX, Ap. 37, Jud. Hunedoara
Părți comune: fundatia, terasa, casa scarii, instalatiile, spalatoria

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3756/41/XXXVII	-	43,78			compus din doua camere, bucatarie, hol, baie, in suprafata utila de 43,78 mp precum si balcon in suprafata de 4,51 mp si cota aferenta acestei suprafete din partile comune

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34293 / 30/11/2011		
Act Normativ nr. 111, din 27/11/1997 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA (act administrativ nr. 88/18-03-2003 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit 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
34293 / 30/11/2011		
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 DIRECTIA DE ASISTENȚA SOCIALA DEVA. CIF:15326502	A1

Carte Funciară Nr. 66006-C1-U27 Comuna/Oraș/Municipiul: Deva

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală. Adresa: Loc. Deva, Al Pescarilor, Bl. K5, Sc. I, Et. IX, Ap. 37, Jud. Hunedoara

Părți comune: fundatia, terasa, casa scarii, instalatiile, spalatoria

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3756/41/XXXVII	-	43,78	-	-	compus din doua camere, bucatarie, hol, baie, in suprafata utila de 43,78 mp precum si balcon in suprafata de 4,51 mp si cota aferenta acestei suprafete din partile comune

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 dezbaterea 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.

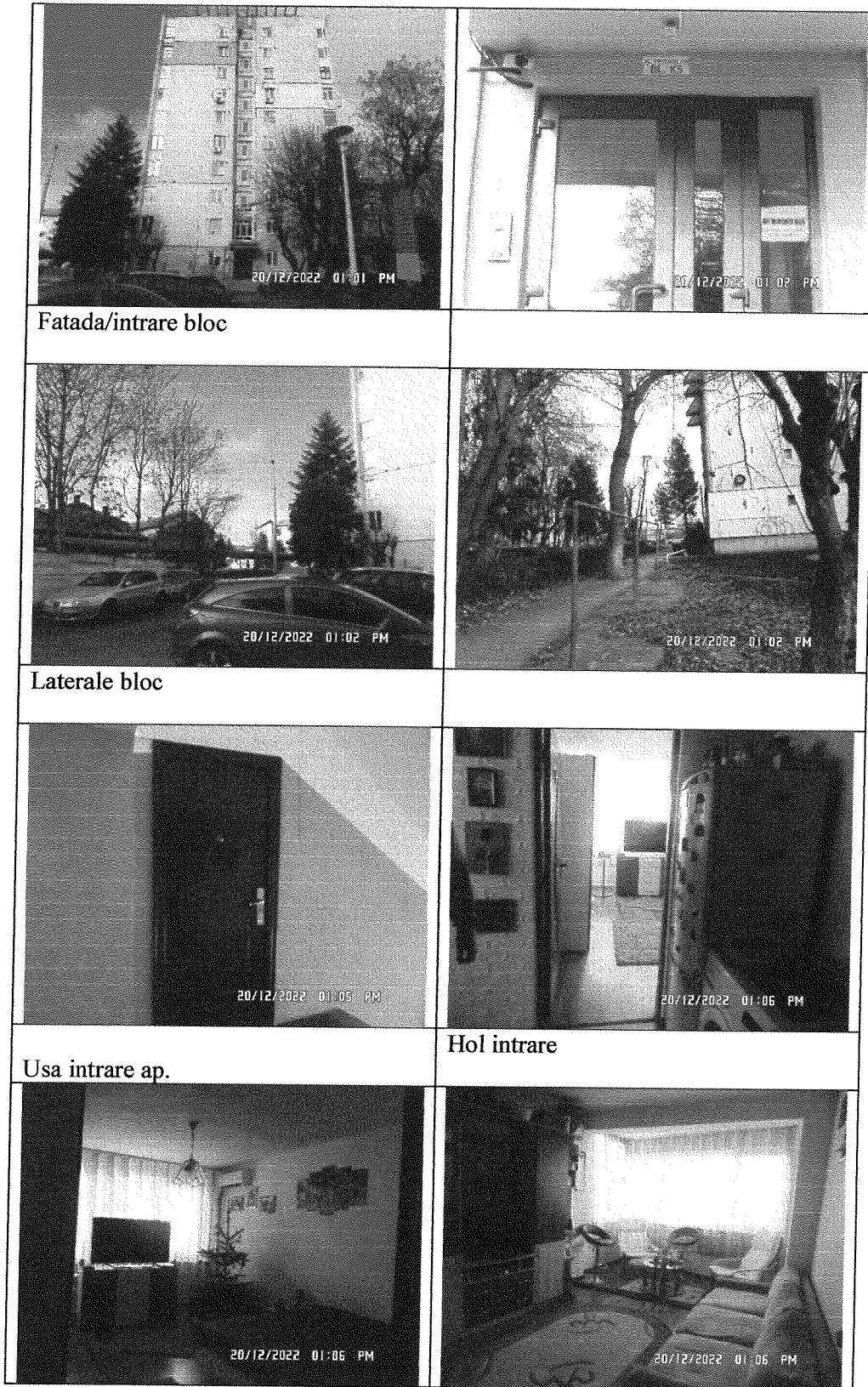
Data soluționării,
08-12-2022

Asistent Registrator,
VIVIANA-BALUCA BUZEA

Referent
Ebert Elisab



Data eliberării,
/ /

Fotografii imobil evaluat



SC EVALCRED SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament cu 2 camere si dependinte

Camera 1	Camera 2 + logie
 <p>20/12/2022 01:06 PM</p>	 <p>20/12/2022 01:10 PM</p>
Bucatarie	Baie

Localizare imobil evaluat





Deva, la 30 ianuarie 2023
Președinte de ședință
Consilier
Călin Constantin Alorari

contra semnătură
secretar general
Florina Doruș Vișiriu