



HOTĂRÂREA

nr. 430 din 27.10.2022

privind aprobarea vânzării către chiriașii Cernea Diana-Cristina și Cernea Cristian-Florin, a imobilului construit din fondurile statului, situat în municipiul Deva, str. Bejan, bl.61, sc.A, et.10, ap.60, 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.18725/06.07.2022, prin care numiții Cernea Diana-Cristina și Cernea Cristian-Florin solicită cumpărarea locuinței pe care o ocupă în calitate de chiriași, situată în municipiul Deva, str.Bejan, bl.61, sc.A, et.10, ap.60,

Raportul de evaluare întocmit de S.C. Evalcred S.R.L., prin expert evaluator autorizat ANEVAR Gastaldo Maria, în baza căruia s-a stabilit valoarea de vânzare a imobilului raportat la prețul pieței,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.439/2022, Referatul de aprobare nr.439/2022, prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Nicolae - Florin Oancea, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării către chiriașii Cernea Diana - Cristina și Cernea Cristian - Florin, a imobilului construit din fondurile statului, situat în municipiul Deva, str.Bejan, bl.61, sc.A, et.10, ap.60, în baza Decretului-lege nr.61/1990 și a Legii nr.85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Raportul Direcției de asistență socială Deva nr.99541/10.10.2022,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.794/82281/26.10.2022, de avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.567/82285/26.10.2022, 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.683/82282/26.10.2022.

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.24511/31.08.2022, întocmit de S.C. Evalcred S.R.L., prin expert evaluator autorizat ANEVAR Gastaldo Maria, privind stabilirea valorii de piață în sumă de 112.139 lei pentru proprietatea imobiliară situată în municipiul Deva, str. Bejan, bl.61, sc.A, et.10, ap.60, înscris în C.F. Nr.60072-C1-U26 Deva și identificată cu nr. cadastral Top.: 3184/x/10/LX, în suprafață utilă de 36 mp, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă vânzarea către chiriașii Cernea Diana - Cristina și Cernea Cristian - Florin, a imobilului construit din fondurile statului, aflat în administrarea Direcției de asistență socială Deva, situat în municipiul Deva, str. Bejan, bl.61, sc.A, et.10, ap.60, înscris în C.F. nr.60072-C1-U26 Deva și identificat cu nr. cadastral Top.: 3184/x/10/LX, în suprafață utilă de 36 mp, la prețul final de 113.821,09 lei - preț fără T.V.A., format din valoarea de vânzare în sumă de 112.139 lei și comisionul de 1,5% al unității care efectuează vânzarea în sumă de 1.682,09 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 11.213,90 lei reprezentând 10% din valoarea de vânzare a locuinței și comisionul de 1,5% în sumă de 1.682,09 lei, la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică;

b) diferența prețului de vânzare în valoare de 100.925,10 lei, plus dobânda aferentă în valoare de 50.462,55 lei, se va achita în rate lunare eșalonate pe o perioadă de 25 - douăzecișicinci de ani, rezultând o rată lunară de 336,42 lei și o dobândă lunară de 168,21 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 Cernea Diana - Cristina și Cernea Cristian - Florin 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.16065/01.09.2017, modificat prin actele adiționale subsecvente, cu termen de valabilitate până la data de 31.12.2024.

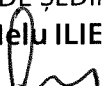
Art.11. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Direcția de asistență socială Deva, prin Serviciul administrare fond locativ, tehnic – Biroul fond locativ.

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;
- Serviciului financiar, contabilitate;
- Direcției de asistență socială Deva;
- Serviciului administrare fond locativ, tehnic – Biroul fond locativ;
- Familiei Cernea Diana - Cristina și Cernea Cristian - Florin.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gabriel-Nelu ILIEȘ



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



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

CONSILIUL LOCAL DEVA
DIRECTIA DE
ASISTENȚA SOCIALĂ DEVA
Nr. 24511 din 26.08.2022
Telefon Brașov: 0721549595
Telefon Târgoviște: 0746134474
E-mail: office@evalcred.ro

Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 430/2022

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA tip : Apartament 2 camere si dependinte
Scopul este calculul valorii de piata a imobilului in vederea stabilirii pretului de vanzare



Adresa: Localitatea Deva, cartier M15 str.Bejan, bl 61, sc A, et 10/10, ap 60, 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: 26.08.2022
Data inspectiei: 25.08.2022
Data raportului de evaluare: 26.08.2022

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 prezentei vor putea fi copiat
transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC EVALCRED SRL și Statul Roman, in administrarea
Asistenta Sociala 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.....	7
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.....	8
2.2 Date despre bunul de evaluat, situatia juridica, istoricul vanzarilor, oferta si cerere.....	10
Capitolul 3. Analiza pietii imobiliare.....	11
3.1 Analiza cererii.....	11
3.2 Analiza ofertei competitive.....	12
3.3 Echilibrul pietii, concluzii.....	12
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	20
Capitolul 5.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	20
Anexe.....	20
Documente.....	24
Fotografii imobil evaluat	26
Localizare imobil evaluat	

Sinteza raportului de evaluare

1. **Obiectul supus evaluarii:** Apartament în suprafața utilă de 36 mp, compus din: 2 camere și dependințe (bucătărie, baie, hol și balcon)
2. **Scopul este calculul valorii de piață a imobilului în vederea stabilirii pretului de vânzare**
3. **Evaluarea imobilului** se face conform legislației și metodologiei în vigoare la data raportului de evaluare 26.08.2022 și corelat cu specificul economiei de piață liberă, astfel: documentarea pe baza informațiilor furnizate de către Statul Roman, în administrarea CL Deva prin Dir. de Asistență Socială Deva; inspectia amplasamentului și al zonei, stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului; selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al scopului evaluării; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

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

- Extrase din actele puse la dispoziție de către Statul Roman, în administrarea CL Deva prin Dir. de Asistență Socială Deva;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, ANEVAR
- Informații și date de pe piața imobiliară, oferite în special de aplicațiile informatice Argus și Imobiliare.ro.

4. **Proprietar:** Statul Roman, în administrarea CL Deva prin Dir. de Asistență Socială Deva
5. **Solicitant lucrare:** Statul Roman, în administrarea CL Deva prin Dir. de Asistență Socială Deva
6. **Data de referință a evaluării:** 26.08.2022
7. **Data inspectiei:** 25.08.2022
8. **Data raportului de evaluare:** 26.08.2022
9. **Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării** sunt în principal următoarele:

Contract de închiriere pus la dispoziție de către Statul Roman, în administrarea CL Deva prin

Dir. de Asistență Socială Deva

Valoarea evaluată

Raportul de evaluare determină valoarea de piață a proprietății imobiliare în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Pentru imobilele în cauză evaluatorul propune următoarele valori:

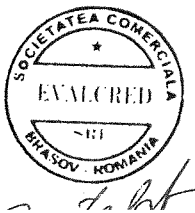
- Abordarea prin metoda comparației directe pentru teren: neaplicată
- Abordarea prin metoda comparației directe pentru clădire: 23.000 euro
- Abordarea prin metoda costului pentru clădire: neaplicată

În opinia evaluatorului valoarea de piață este cea determinată prin metoda comparației directe pentru clădire, respectiv:

23.000 euro, echivalent: 112.139 lei,

Valoarea nu conține TVA

Cursul de schimb BNR la data de referință: **1 EURO = 4,8756 lei**



Certificare

Imobil Apartament în suprafața utilă de 36 mp, compus din: 2 camere si dependinte (bucatarie, baie, hol si balcon).

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 **26.08.2022**, este estimată la **23.000 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



11 - 2022

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 - operatoar 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 stabilirii pretului de vanzare.

1.4. Identificarea proprietății imobiliare - subiect al evaluării

Imobil Apartament în suprafața utila de 36 mp, compus din: 2 camere si dependinte (bucatarie, baie, hol si balcon). Apartamentul evaluat este amplasat în cartier Micro 15, pe str. Bejan, la etajul 10 din P+10, are finisaje în stare satisfăcătoare, cu încălzire nestandard (radiator electric).

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: **26.08.2022**

Data intocmirii raportului de evaluare: 26.08.2022

Data inspectiei: 25.08.2022

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, str. Bejan, bl 61, sc A, et 10/10, ap 60, judetul 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 cere 36496/08.08.2022

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 restrictie de nepublicare a evaluarii sau a concluziilor acesteia, fără acordul prealabil al evaluatorului.

Standardele sunt concepute pentru situații generale și nu pot acoperi orice situație particulară. Există situații în care devierea de la Standarde este inevitabilă. Când 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.

Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

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;

- 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.

În cazul nostru: -se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curentă;
 • 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.

În urma inspecției confirm corespondența dintre descrierea scriptică și situația proprietății constatată la data inspecției și faptul că nu sunt neconcordanțe observate.

Suprafețele utilizate în estimarea valorii se bazează pe documentele primite de la client, existând măsurători 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 utilă de 36 mp, compus din: 2 camere și dependințe (bucătărie, baie, hol și balcon).

Informații relevante despre construcția evaluată		
Locuință unifamilială - apartament cu 3 camere		
Nr CF	60072 -C1 -U26	
S.u. (mp)	36	
S. balcon (mp)	2	
S. totala (mp)	38	
Anul PIF	1977	
Tip construcție	P+10E	
Stare tehnică	Stare satisfacatoare	
Structură clădire	Structură pe cadre din beton armat. Compartimentări interioare din zidărie de cărămidă	
Finisaje	Zugrăveli interioare	lavabil
	Placaj spații umede	Gresie, faină
	Podea	Parchet laminat
	Tâmplărie exterioară	Usa metalica, ferestre PVC cu geam termopan
	Tâmplărie interioară	Usi din MDF
Învelitoarea	Terasă necirculantă hidroizolată	
Instalații	Electrice	Instalațiile electrice sunt realizate pentru iluminat la 220 V.
	Apă potabilă	Blocul este racordat la rețeaua de apă potabilă.
	Încălzire	Blocul este racordat la rețeaua de gaze, dar incalzirea se face pe calorifer electric, rețeaua de termoficare a orasului nu mai este functionala.
	Canalizare	Imobilul este racordat la rețeau 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, Vâlcău 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 17.03.2022. Cu ajutorul site-ului de specialitate publi24.ro s-au cautat/filtrat comparabile din ultimele 3

luni, respectiv in perioada aprilie 2022 si august 2022, cu suprafete intre 30mp-38mp, din zona Municipiului Deva. Astfel s-au gasit apartamente, oferite la vanzare, avand preturi cuprinse intre 36000 si 40000 euro.

3.1 Analiza cererii

La fel ca in toata tara se constata si in Deva, ca 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 suprafete mici si companii din activitati mai puțin afectate de criză, in special din sfera comerciala, prestari servicii.

3.2 Analiza ofertei competitive

Numărul și diversitatea proprietăților oferite spre vanzare a crescut, atât ca locație, cât și ca suprafață, atingând un nivel greu de imaginat inainte de declansarea crizei sanitare, in mare parte datorat lucrului de acasa. Spre deosebire de situația din ultimii trei ani, un număr foarte mare de proprietăți situate central si ultracentral au devenit disponibile spre vanzare, datorita cresterii 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 Lidl - Bejan	zona Dacia, Aleea Romanilor	zona Minerului
7	Suprafata (mp)	36	34	38
8	Tip apartament	semidecomandat	semidecomandat	decomandat
9	Pretul de ofertă (Euro/apartament)	37000	37500	38000
10	Regim de înălțime	4/P+4E	2/P+4E	4/P+4E
11	Anul PIF	similar	1990	1990
12	Finisaje	normale, stare foarte buna	normale, stare foarte buna	normale, stare foarte buna
13	Sistem de încălzire	C.T.	C.T.	C.T.
14	Garaj/Loc de parcare	da	da	da
15	Balcoane (nr/suprafta)	da	nu	2 balcoane/7mp
16	Componente non-imobiliare	complet mobilat și utilat	complet mobilat și utilat	complet mobilat și utilat
17	Data înregistrării informației, a valabilității ofertei	Aug-22	Aug-22	Aug-22
18	Sursa informării PC A Telefon 0723544125	https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-deva-IDfvMce.html?fbclid=IwAR23Z2P7i0SAyi9iAEVF5GD_kvFd482h26m		
19	Sursa informării PC B Telefon 0725919335	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-cu-2-camere-in-deva-zona-dacia-etaj-2-loc-de-parcare-		
20	Sursa informării PC C Telefon 0740312220	https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-zona-minerului-		

3.3 Echilibrul pietii, concluzii

În medie, creșterea prețurilor cerute de proprietari se situează între 2% – 5%, comparativ cu primul trimestru al anului 2020. 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 anumită 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 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.

SC EVALCRED SRL

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

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 PIATĂ TEHNICA CANTITATIVA-ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Elemente de comparație	Proprietatea Subiect	Propr. Comp. A	Propr. Comp. B	Propr. Comp. C
Preț de ofertă/vanzare (€/apart.)		37000	37500	38000
Tipul comparabilei (tranzacție/oferta)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere din piața specifică %		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (€)		-3,700	-3,750	-3,800
Preț estimat de tranzacție (€)		33,300	33,750	34,200
Elemente specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		33300	33750	34200
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		33,300	33,750	34,200
Condiții de vânzare (motivația părților)	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		33,300	33,750	34,200
Condiții de piață	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		33,300	33,750	34,200
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 (€)		33,300	33,750	34,200
Elemente specifice proprietății				
Suprafața utilă (mp)	36	36	34	38
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		33300	33750	34200
Tip apartament	decomandat	semidecomandat	semidecomandat	decomandat
Cuantum ajustare (%)		3%	3%	0%
Cuantum ajustare (€)		999	1013	0
Pret ajustat (€)		34299	34763	34200
Regim de înălțime	10/P+10E	4/P+4E	2/P+4E	4/P+4E
Cuantum ajustare (%)		-1%	-5%	-1%
Cuantum ajustare (€)		-343	-1738	-342
Pret ajustat (€)		33956	33024	33858
Anul PIF	1977	similar	1990	1990
Cuantum ajustare (%)		0%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (€)		0	-1688	-1710
Pret ajustat (€)		33956	31337	32148
Finisaje	satisfăcătoare	normale, stare foarte buna	normale, stare foarte buna	normale, stare foarte buna

SC EVALCRED SRL

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

Finis aje	satisfacatoare	normale, stare foarte buna	normale, stare foarte buna	normale, stare foarte buna
Cuatum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Cuatum ajustare (€)		-6791	-6267	-6430
Pret ajustat (€/mp)		27165	25070	25718
Sistem de incalzire	Nu deține CT	C.T.	C.T.	C.T.
Cuatum ajustare (%)		-5%	-6%	-6%
Cuatum ajustare (€)		-1,450	-1,450	-1,450
Pret ajustat (€/mp)		25,715	23,620	24,268
Parcare	Nu	da	da	da
Cuatum ajustare (%)		-3%	-3%	-3%
Cuatum ajustare (€)		-771	-709	-728
Pret ajustat (€/mp)		24943	22911	23540
Balcoane	da	da	nu	nu
Cuatum ajustare (%)		0%	2%	2%
Cuatum ajustare (€)		0	458	471
Pret ajustat (€/mp)		24943	23369	24011
Localizare	Strada Bejan, localitatea Deva	zona Lidl - Bejan	zona Dacia, Alea	zona Minerului
Cuatum ajustare (%)		-3%	-5%	0%
Cuatum ajustare (€)		-748	-1168	0
Pret ajustat (€/mp)		24195	22201	24011
Componente non-imobiliare	Nu	complet mobilat și utilat	complet mobilat și utilat	complet mobilat și utilat
Cuatum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Cuatum ajustare (€)		-1210	-1110	-1201
Pret ajustat (€/mp)		22,985	21,091	22,811
Total ajustare netă caracteristici fizice %		-34%	-44%	-38%
Total ajustări nete caracteristici fizice (€)		-10315	-12659	-11389
Ajustare totală brută absolută (€)		12313	15601	12331
Ajustare totală brută procentuală (%)		40%	54%	42%
Număr ajustări		7	9	7
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 selectata proprietatea comparabilă A .				
Valoarea de piață estimată a proprietății subiect		EURO 23,000	EURO/MP 639	LEI 112,139

Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluării este cel afișat de B.N.R., și anume: 4, 8756 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 2% mai mare față de nivelurile atinse anul trecut, rezultand de aici o marja de negociere estimata de -5% .

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.

SC EVALCRED SRL

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

În ceea ce privește localizarea se acordă -3% pentru C1, deși este situată tot pe str Bejan, dar într-o zonă mai bine văzută de piață, zona LIDL, în blocurile de 4 etaje. Pentru C2 se acordă -5%, aceasta fiind amplasată mai central pe Aleea Romanilor.

Regim înălțime: Se apreciază ajustări pentru regimul de înălțime de -1% pentru C1 și C3 deoarece deși se afla la ultimul etaj ca și imobilul evaluat, regimul de înălțime de 4 etaje este superior celui de 10 etaje și de -5% pentru C2 fiindcă se afla la etaj intermediar în comparație cu proprietatea subiect care se afla la ultimul etaj.

An PIF: Se acordă -5% pentru C2 și C3 deoarece sunt amplasate în blocuri construite aproape 20 ani mai târziu decât imobilul evaluat.

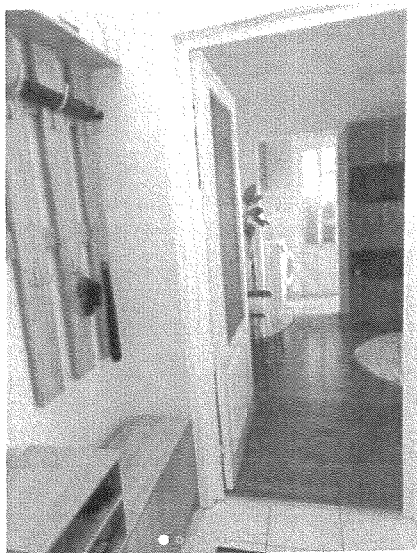
Pentru finisaje: Se apreciază ajustări de -20% pentru C1, C2 și C3 deoarece prezintă finisaje normale în stare foarte bună spre deosebire de proprietatea subiect care are finisaje inferioare, în stare satisfăcătoare

Pentru **sistemul de încălzire** se acordă -1450 euro ajustare tuturor comparabilelor, acesta fiind costul estimat de montare a unei CT pe gaz, deoarece imobilul evaluat nu are CT.

Pentru **componenta non imobiliară** (mobiliierul și electrocasnicele incluse în prețul de vânzare) se acordă -5% tuturor comparabilelor care se vând utilate și mobilate.

Proprietăți Comparabile cu bunul evaluat

C1: https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-deva-IDfvMce.html?fbclid=IwAR23Z2P7i0SAyi9iAEVF5GD_kvFd482h26mq_NjZ7SjRO5ZgBlnWeUMeivo



Postat 21 august 2022

Apartament 2 camere, Deva

37 000 € Preț negociabil

PRIVAT



Vali

Pe OLX din noiembrie 2021

Activ azi la 20:30

[\[/d/oferte/user/wVyCw/\]](#)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\[/d/oferte/user/wVyCw/\]](#)

LOCALIZARE



Deva,
Hunedoara

la 259km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.



Arată mai multe

SC EVALCRED SRL

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

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 36 m²

DESCRIERE

Vând apartament 2 camere în Deva, zona Lidl - Bejan, etaj 4/4, semidecomandat, suprafață utilă 36mp, oloc roabilitat termic în 2020, acoperit, pod izolat, cu vedere în fața blocului, panoramă superbă asupra orașului, apă caldă centralizată individual, balcon închis, baie cu geam, centrală termică, gresie, faianță, parchet laminat, geamuri termopan. Este compus din 2 camere, 2 holuri, bucatărie, baie, cămară, debara și balcon.
Apartamentul se vinde complet mobilat și utilat, ocupabil imediat.
Accept schimb cu apartament mai mare, în Deva, cu diferență din partea mea.
Accept credit imobiliar, prima casă, etc...
Preț 36000 euro, ușor negociabil.

PUBLICITATE



Vall

Compartimentare: Semidecomandat



072 237 9645

C2: https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-cu-2-camere-in-deva-zona-dacia-etaj-2-loc-de-parcare-IDghiY8.html?fbclid=IwARlnzvQctzf_frFWMyZ33NIYdzZsZyCjMKRZvbuOwkWNe-OiEkB76LemdUg



PRIVAT ⓘ



Angela

Pe OLX din noiembrie 2019

Activ azi la 15:55

(/d/oferte/user/gOt9/)

072 815 9987
(tel:0728159987)

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/d/oferte/user/gOt9/)

LOCALIZARE

Deva,
Hunedoara

la 259km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Pe OLX din noiembrie 2019

Vand apartament cu 2 camere in Deva zona Dacia etaj 2 + LOC DE PARCARE

36 000 € Preț negociabil

SC EVALCRED SRL

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

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 34 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: 2

DESCRIERE

PROPIETAR-PERSONA FIZICA Vand apartament in Deva, zona Dacia, Alcea Romanilor bloc 16, etaj 2 cu vedere in fata blocului + LOC DE PARCARE

In zona se afla: Liceu, Scoala, Gradinita, Supermarket, Farmacie, Bar, Statie de autobuz, etc...

Apartamentul are suprafata utila 34mp si este compus din 2 camere, bucatarie, baie si hol

Apartamentul a fost complet renovat in anul 2020 si dispune de urmatoarele:

- Centrala termica pe gaz + calorifere noi
- Geamuri termopan, usa metalica
- Gresie, faldanta si parchet
- Usi de interior moderne culoare Wenge
- etc...

Apartamentul se vinde complet mobilat cu mobila de living, dormitor complet, mobila bucatarie facuta pe comanda, masina de spalat, frigider, aragaz, hota...

Pretul este negociabil

Mai multe detalii la telefon

ID 2405458/2

Vizualizat 2094

[Raporteaza](#)



Angela

Pe OLX din noiembrie 2019
Activ azi la 13:35

☎ 072 815 9987 (tel:0728159987)

C3: https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-zona-minerului-IDfNZMF.html?fbclid=IwAR2loEUPJQqV0_E6HFGmbcFNKG6ormfnSkgeDUObyNIJDMgd8q-SVmwEnI8



FIRMA ⓘ



Rusu Adrian

Pe OLX din mai 2018

Activ pe 24 august 2022

[/d/oferte/user/99pNx/](#)

☎ +40 745 613068
(tel: +40745613068)

Trimite
mesaj

Mai multe detalii ale acestui vânzător >
[/d/oferte/user/99pNx/](#)



LOCALIZARE

📍 Deva,
Hunedoara

la 259km de tine



DETALII FIRMĂ

Nume firmă: Green House & Real Estate

CUI: 36994741

Număr de telefon: +40764771855

SC EVALCRED SRL

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

Adresa: Deva, zona Minerului



Apartament 2 camere zona Minerului

38 000 €

KATADE LA BULE

PROMOVEAZA

REACTUALIZEAZA

Films	Compartimentare Decomandat	Sucelata ut a. 39 mp	An constructie 1977 - 1990
Etaj. 4			

DESCRIERE

Va propunem spre vanzare apartament cu 2 camere, decomandat in Deva zona Minerului.

Zona ideala pentru o familie sau un cuplu. Apartamentul este situat la etajul 4 din 4 cu acoperis. Dispune de geamuri termopan, gresie, faianta, parchet, boiler, aer conditionat. Se vinde mobilat si utilat la intelegere cu proprietarul. Pentru vizionari ma puteti contacta la nr de tel: (folosesti formularul de contact)

ID: 23356063

Vizualizari: 671

☐ Reportează

PUBLICITATE



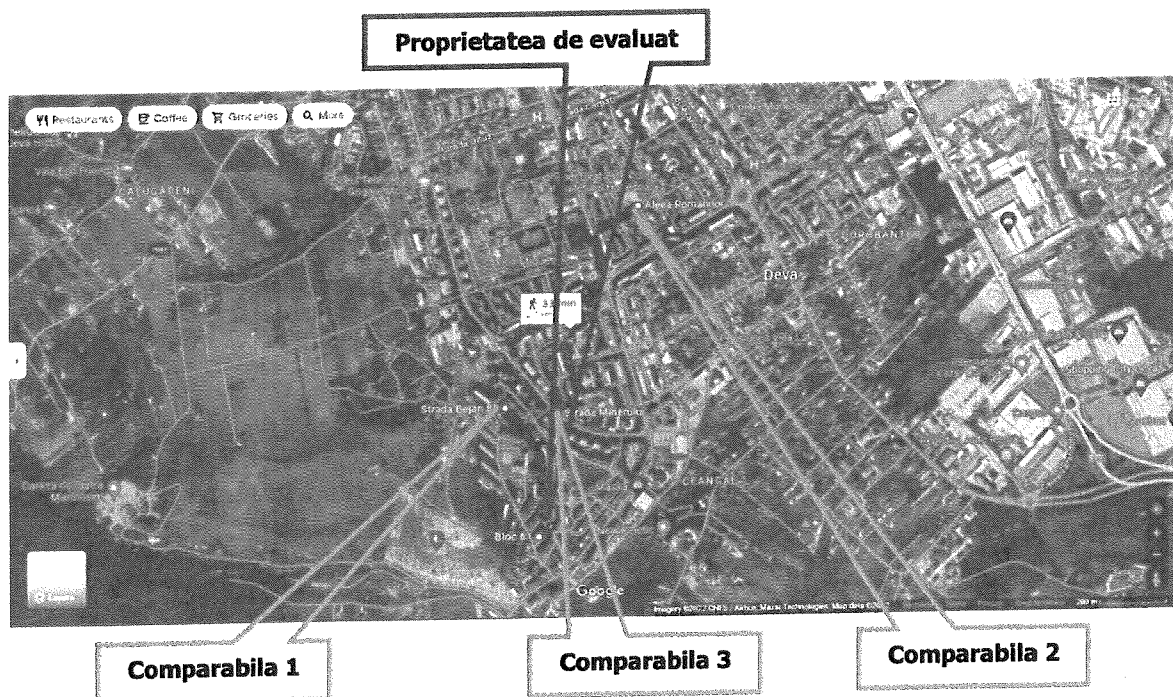
Rusu Adrian

Pe OLX din mai 2018

Activ pe 24 august 2022

+40 745 613068 (tel:+40745613068)

Apartamente comparabile – VANZARE – localizare aproximativa



SC EVALCRED SRL

Autorizare ANEVAR nr. 0812/2022

J8/ 1377/2021

CUI 44259105

Telefon Braşov: 0721549595

Telefon Târgovişte: 0746134474

E-mail: office@evalcred.ro

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 și prevederile Legii 255/2009 și Legii 33/1994, 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

23.000 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 poartească de la valorile:



23.700 euro, echivalent: 112.139 lei,

la cursul BNR valabil la data de referinta
(valoarea nu contine TVA)



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 Directia de Asistenta Sociala Deva

Anexe:

Documente



**JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
CONSILIUL LOCAL DEVA**

**DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL ADMINISTRARE FOND LOCATIV, TEHNIC
BIROU FOND LOCATIV
C.I.F. 15326502**

Deva, Str. I.L.Caragiale, nr.4, cod poștal 330014
tel.: 0254.218.030. fax: 0254.218.030
e-mail: dasdeva@primariadeva.ro; web site: www.primariadeva.ro
Nr. 25350/1.22.03.2022



Aprobat,
Director executiv,
Alex-Cosmin JURJA

COMANDĂ
în baza CONTRACTULUI DE SERVICII NR. 3266/03.02.2022

Către,

S.C. EVALCRED S.R.L., reprezentată legal prin D-na Maria GASTALDO, în calitate de administrator, cu sediul în sat/comuna Vulcan, nr.477, județul Brașov, înregistrată la ORC cu nr.J8/1377/2021, având CUI 44259105, în calitate de contractant conform Contractului de servicii nr. 3266/03.02.2022.

În baza Contractului de servicii nr. 3266/03.02.2022, solicităm:

1. **Elaborarea raportului de evaluare** pentru locuința aflată în proprietatea Statului român și în administrarea Consiliului Local Deva prin Direcția de Asistență Socială Deva, situată în municipiul Deva, strada Bejan, bloc 61, scara A, etaj 10, ap. 60, jud. Hunedoara, înscrisă în CF nr. 60072-C1-U26 Deva, cu nr. cadastral 3184/X/10/LX, în vederea vânzării acesteia către chiriași;
2. **Elaborarea raportului de evaluare** pentru locuința aflată în proprietatea Statului român și în administrarea Consiliului Local Deva prin Direcția de Asistență Socială Deva, situată în municipiul Deva, Alcea Crinilor, bloc E11, scara 2, etaj 2, ap. 9, jud. Hunedoara, înscrisă în CF nr. 60387-C1-U8 Deva, cu nr. cadastral (3481-3494)/3/2/3/IX, în vederea vânzării acesteia către chiriași.
3. **Preț unitar:** 400 ron/buc., fără TVA.
4. **Preț total comandă:** 800 lei, fără TVA.
5. **Elaborarea, predarea și înregistrarea rapoartelor de evaluare comandate se va face în 5 (cinci) zile calendaristice de la data transmiterii comenzii, la sediul achizitorului, respectiv la Direcția de Asistență Socială Deva.**
La stabilirea pretului de vânzare, prestatorul nu va lua în considerare îmbunătățirile aduse locuințelor de către chiriași pe propria cheltuială.
5. **Recepția documentațiilor elaborate se va face de către achizitor după înregistrarea la sediul acestuia.**
6. **Atașat comenzii, achizitorul pune la dispoziția prestatorului extrasele de carte funciară nr. 60072-C1-U26 Deva, respectiv nr. 60387-C1-U8 Deva și, totodată, vă comunicăm faptul că valoarea de inventar înregistrată în contabilitate în urma reevaluării în anul 2021 a mijlocului fix menționat la punctul 1, este în sumă de 77.103 lei, iar valoarea de inventar înregistrată în contabilitate a mijlocului fix menționat la punctul 2, este în sumă de 122.881 lei.**

ȘEF SERVICIU A.F.L.T.
Daniela MUNTIANU

ȘEF BIROU,
Rodica CRAINIC

CONSILIER,
Verginica-Flavia CĂSĂLEAN

Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679

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

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60072-C1-U26 Deva

Nr. cerere	36496
Ziua	08
Luna	08
Anul	2022
Cod verificare	100118039472

A. Partea I. Descrierea Imobilului**Unitate individuală**

Adresa: Loc. Deva, Cartier M15, Str. Bejan, Bl. 61, Sc. A, Et. 10, Ap. 60, Jud. Hunedoara
Părți comune: fundatia, fatada, instalatiile subsolului tehnic 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/LX.	-	36			compus din 2 camere, bucatarie, baie, hol, balcon

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
34255 / 30/11/2011 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, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
36496 / 08/08/2022 Act Administrativ nr. 198/2013, din 27/06/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA, B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA, prin DIRECTIA DE ASISTENTA SOCIALA DEVA	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	

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

Carte Funciară Nr. 60072-C1-U26 Comuna/Oras/Municipiu: Deva

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Deva, Cartier M15, Str. Bejan, Bl. 61, Sc. A, Et. 10, Ap. 60, Jud. Hunedoara

Părți comune: fundatia fatada instalatiile subsolul tehnic 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/LX	-	36	-	-	compus din 2 camere, bucatarie, baie, hol, balcon

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 dezbateră 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. 251P.

Data soluționării,
08-08-2022

Data eliberării,

Asistent Registrator,
RAMONA STOICA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

SC EVALCRED SRL

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

Fotografii imobil evaluat



Acces dreapta - stânga



Fatada/intrare bloc 61, sc 1



Usa intrare ap.



Camera 1

SC EVALCRED SRL

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



Baie

Bucatarie/CT



Camera 2/balcon

Localizare imobil evaluat



Deva, la 27 octombrie 2022
Presedinte de sedinta
council
Gabriel Alecu / Pres
Contrasemnare
Secretar General
Florina Doris Visiriu