



HOTĂRÂREA

nr. 431 din 27.10.2022

privind aprobarea vânzării către chiriașul titular Balaj Oana-Maria, a imobilului trecut în proprietatea statului și aflat în administrarea Consiliului local al municipiului Deva prin Direcția de asistență socială Deva, situat în municipiul Deva, Aleea Crinilor, bloc E11, sc.2, et.2, ap.9, în baza Legii nr.112/1995, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr.10/2001, republicată, cu modificările ulterioare

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Cap.V, art.42 alin.1 și alin.3 din Legea nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările ulterioare,

Art.42.1, pct.B din Hotărârea Guvernului nr.250/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989,

Art.9 și art.13 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare,

Art.1 alin.2, art.6, art.7, art.17 și art.39 alin.1 lit."a" din Hotărârea Guvernului nr.20/1996 privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată,

Art.3 din Ordonanța Guvernului nr.13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar,

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.14192/24.05.2022, prin care numita Balaj Oana - Maria solicită cumpărarea locuinței pe care o ocupa la data intrării în vigoare a Legii nr.112/1995 și pe care o deține, în continuare, în calitate de chiriaș titular în baza contractului actual de locațiune-închiriere nr.24815/01.11.2019, situată în municipiul Deva, Aleea Crinilor, bloc E11, sc.2, et.2, ap.9,

Situația juridică a imobilului trecut în proprietatea statului, situat în municipiul Deva, Aleea Crinilor, bloc E11, sc.2, et.2, ap.9, care a făcut obiectul Legii nr.10/2001, republicată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, cu modificările ulterioare, care a fost soluționată prin Dispoziția Primarului municipiului Deva nr.502/2016 de respingere a notificării înregistrate cu nr.202/30.11.2005 la Biroul executorului judecătoresc Benteu Aron - Deva, notificare depusă de către CZIEGER WILMA, dispoziție care nu a fost atacată în justiție în termenul prevăzut de lege,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.440/2022, Referatul de aprobare nr.440/2022, prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Nicolae - Florin Oancea, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării către chiriașul titular Balaj Oana - Maria, a imobilului trecut în proprietatea statului și aflat în administrarea Consiliului local al municipiului Deva, prin Direcția de asistență socială Deva, situat în municipiul Deva, Aleea Crinilor, bloc E11, sc.2, et.2, ap.9, în baza Legii nr.112/1995, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr.10/2001, republicată, cu modificările ulterioare,

Raportul Direcției de asistență socială Deva nr.99542/10.10.2022,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.795/82281/26.10.2022, de avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.568/82285/26.10.2022, 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.684/82282/26.10.2022,

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 nr.24510/31.08.2022, întocmit de S.C. Evalcred S.R.L., prin expert evaluator autorizat ANEVAR Gastaldo Maria, privind stabilirea valorii de piață în sumă de 159.920 lei pentru proprietatea imobiliară situată în municipiul Deva, Aleea Crinilor, bloc E11, sc.2, et.2, ap.9, în suprafață utilă de 47,72 mp, înscrisă în C.F. nr.60387-C1-U8 Deva - Nr. C.F. vechi 5652/24 și identificată cu nr.cadastral Top: (3481-3494)/3/2/3/IX, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă vânzarea către chiriașul titular Balaj Oana - Maria, a imobilului cu destinația de locuință, trecut în proprietatea statului, situat în municipiul Deva, Aleea Crinilor, bloc E11, sc.2, et.2, ap.9, înscris în C.F. nr.60387-C1-U8 Deva - Nr. C.F. vechi 5652/24 și identificat cu nr. cadastral Top: (3481-3494)/3/2/3/IX, în suprafață utilă de 47,72 mp, la prețul final de 161.519,20 lei - preț fără T.V.A., format din valoarea de vânzare în sumă de 159.920 lei și comisionul unității specializate care a efectuat evaluarea și vânzarea locuinței trecută în proprietatea statului în sumă de 1.599,20 lei, reprezentând 1% din valoarea apartamentului.

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 de minimum 30% din valoarea de vânzare și comisionul unității care efectuează vânzarea de 1% din valoarea apartamentului.

(3) Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eșalona pe o perioadă de maximum 15 - cincisprezece ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin hotărâre de Consiliul de administrație al Băncii Naționale a României.

Art.4. - (1) Cumpărătorul va achita prețul locuinței după cum urmează :

a) avansul în sumă de 47.976 lei, reprezentând 30% din valoarea de vânzare a locuinței și comisionul de 1% în sumă de 1.599,20 lei, la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică;

b) diferența prețului de vânzare în valoare de 111.944 lei, plus dobânda aferentă reprezentând jumătate din rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin hotărâre de Consiliul de administrație al Băncii Naționale a României, se va achita în rate lunare eșalonate pe o perioadă de 15 - cincisprezece ani.

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

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

Art.5. - Suma obținută din vânzarea locuinței descrisă la art.1, după deducerea comisionului de 1% din valoarea de vânzare care se face venit la bugetul general al Municipiului Deva, se virează în contul 50.21 "Disponibil din Fondul extrabugetar conform Legii nr.112/1995" deschis la trezoreria statului din localitatea unde își are sediul vânzătorul.

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

Art.7. - Perfectarea contractului de vânzare între Municipiul Deva și chiriașul titular Balaj Oana - Maria se va face prin înscris autentic, în fața notarului public, cu suportarea cheltuielilor de către cumpărător.

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

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

Art.10. - La data semnării contractului de vânzare, încetează de drept contractul de locațiune-închiriere nr.24815/01.11.2019 încheiat cu Municipiul Deva prin Direcția de asistență socială Deva din subordinea Consiliului local al municipiului Deva, 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;
- Doamnei Balaj Oana - Maria.

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
DIRECȚIA DE
ASISTENȚĂ SOCIALĂ DEVA

Telefon Brașov: 0721549595
Telefon Târgoviște: 0746134474
E-mail: office@evalcred.ro

№ 4510 din 31.08.2022

Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 431/2022

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 GOJDU str.Aleea Crinilor, bl E11, sc 2, et 2/4, ap 9, 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



Gastaldo

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

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.....	6
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.....	11
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	19
Capitolul 5.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	20
Anexe.....	20
Documente.....	23
Fotografii imobil evaluat	25
Localizare imobil evaluat	

Sinteza raportului de evaluare

1. Obiectul supus evaluarii: Apartament în suprafața utilă de 47,72 mp, compus din: 2 camere si dependinte (bucatarie, cămară, baie, vestibul, degajament si balcon)

2. Scopul este calculul valorii de piata a imobilului în vederea stabilirii pretului de vanzare

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 Asistentă 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 Asistentă Socială Deva;

- Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 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 Asistentă Socială Deva

5. Solicitant lucrare: Statul Roman, în administrarea CL Deva prin Dir. de Asistentă 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 Asistentă 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: **32.800 euro**
- Abordarea prin metoda costului pentru clădire: **neaplicată**

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

32.800 euro, echivalent: 159.920 lei,

Valoarea nu conține TVA

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



Certificare

Imobil Apartament în suprafața utila de 47,72 mp, compus din: 2 camere si dependinte (bucatarie, cămară, baie, vestibul, degajament 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 părtinire 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 asistentă 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 **32.800 euro**.
- Societatea noastră a încheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul **2022** la brokerul de asigurari **UNIQA ASIGURARI S.A**, societate de asigurari care se numara printre liderii pietei romanesti de asigurari generale si furnizeaza servicii pentru peste 470.000 de clienti, oferind un portofoliu complet de produse care respecta nevoile clientilor si tendintele pietei. Numarul politei Seria RC Nr. 0786.289 valabila de la 19.11.2021 la 31.12.2022.

Prezentare evaluator:

Evaluator membru titular ANEVAR GASTALDO MARIA

Telefon: 0721.549.595

e-mail: office@evalcred.ro



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia:

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

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

1.4. Identificarea proprietății imobiliare - subiect al evaluării

Imobil Apartament în suprafața utila de 47,72 mp, compus din: 2 camere si dependinte (bucatarie, cămară, baie, vestibul, degajament si balcon). Apartamentul evaluat este amplasat în cartier Gojdu, pe str. Alea Crinilor, la etajul 2 din P+14, are finisaje în stare satisfăcătoare bine întreținut, cu încălzire cu CT pe gaz instalată pe costul chirieșilor de 18 ani, de 5 ani reînnoită.

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.

SC EVALCRED SRL

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

1.6. Data evaluării reprezintă data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată si coincide cu data întocmirii raportului de evaluare: **26.08.2022**

Data întocmirii 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. Aleea Crinilor, bl E11, sc 2, et 2/4, ap 9, 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 27467/09.06.2022

Ipoteze 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. Insectia 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.

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 26.08.2022 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 informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al scopului evaluarii; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SC EVALCRED SRL

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

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

- efectuarea de comparații pertinente în evaluarea proprietății.

Inspekția 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 inspekției confirm corespondența dintre descrierea scriptică și situația proprietății constatată la data inspekției și faptul ca 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 47,72 mp, compus din: 2 camere și dependințe (bucătărie, camera, baie, vestibul, degajament și balcon).

Informații relevante despre construcția evaluată		
Locuință unifamilială - apartament cu 3 camere		
Nr. CF	60387 – C1 -U8	
S.u. (mp)	47,72	
S. balcon (mp)	4	
S. totala (mp)	51,72	
Anul PIF	1968	
Tip construcție	P+4	
Stare tehnică	Stare satisfăcătoare	
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	Ușa metalică, ferestre lemn cu geam simplu
Instalații	Tâmplărie interioară	Uși din MDF
	Învelitoarea	Terasă necirculantă hidroizolată
	Electrice	Instalațiile electrice sunt realizate pentru iluminat la 220 V.
	Apă potabilă	Blocul este racordat la rețeaua de apă potabilă.
Canalizare	Încălzire	Blocul este racordat la rețeaua de gaze, încălzirea se face cu CT de peste 18 ani, de 3 ani schimbată, pe costurile chiriei
	Canalizare	Imobilul este racordat la rețeaua publică de canalizare.

Date despre JUDEȚUL HUNEDOARA:

Conform https://ro.wikipedia.org/wiki/Jude%C8%99Bul_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 imobiliara 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

SC EVALCRED SRL

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

luni, respectiv in perioada aprilie 2022 si august 2022, cu suprafete intre 45 mp-51 mp, din zona Municipiului Deva. Astfel s-au gasit apartamente, oferite la vanzare, avand preturi cuprinse intre 45000 si 48000 euro.

3.1 Analiza cererii

La fel ca in toata tara se constata si in Deva, ca piata apartamentelor ramane una a cumparatorilor, fiind caracterizata de o cerere limitata, cu aversitate crescuta la risc si foarte sensibilă față de componenta preț. Majoritatea cumparatorilor sunt persoane fizice pentru suprafete mici si companii din activitati mai puțin afectate de criza, 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, atingand un nivel greu de imaginat inainte de declansarea crizei sanitare, in mare parte datorat lucrului de acasa. Spre deosebire de situatia 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	Aleea Lalelelor	Aleea Pacii	str. Mihai Eminescu
7	Suprafata (mp)	48	47	51
8	Tip apartament	similar	decomandat	semidecomandat
9	Pretul de oferta (Euro/apartament)	45000	46000	46500
10	Regim de înălțime	4/P+4	2/P+4E	3/P+4E
11	Anul PIF	similar	1977	inainte de 1977
12	Finisaje	normale, stare buna	stare nesatisfacatoare, tamplarie PVC	normale, stare foarte buna
13	Sistem de încălzire	C.T.	C.T.	C.T.
14	Garaj/Loc de parcare	Nu	Nu	Nu
15	Balcoane (nr/suprafta)	da	nu	da
16	Componente non-imobiliare	complet mobilat și utilat	nu	nu
17	Data înregistrării informației, a valabilității ofertei	Aug-22	Aug-22	Aug-22
18	Sursa informării PC A Telefon 0723544125	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-IDge9Va.html?fbclid=IwAR2cl4MCjVxa2f0eiwbogN7PCHBB7zd0bRt		
19	Sursa informării PC B Telefon 0725919335	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-2-camere-IDge9Va.html?fbclid=IwAR2cl4MCjVxa2f0eiwbogN7PCHBB7zd0bRt		
20	Sursa informării PC C Telefon 0740312220	https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-IDgplgl.html?fbclid=IwAR3kVvC9ZtEWMdyVAXEWUHWGoLOYOXQA		

3.3 Echilibrul pietii, concluzii

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

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

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

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

Capitolul 4. Evaluarea proprietatii imobiliare, procedura de evaluare

4.1. Descrierea abordărilor în evaluare

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

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

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

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

4.2 Abordarea prin piață – se aplica, deoarece în cazul, apartamentelor, ofertele de vanzare sunt mai multe decât 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 – percepția vanzatorului/cumparatorului este ca valoarea acestuia intra in pretul apartamentului.

Grila de calcul-comparatie vanzari apartament

SC EVALCRED SRL

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

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
Pret de oferta/vanzare (€/apart.)		45000	46000	46500
Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere din piata specifica %		-10%	-15%	-10%
Cuantum ajustare (€)		-4,500	-6,900	-4,650
Pret estimat de tranzactie (€)		40,500	39,100	41,850
Elemente specifice tranzactionarii				
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		40500	39100	41850
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		40,500	39,100	41,850
Conditii de vanzare (motivatiia partilor)	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		40,500	39,100	41,850
Conditii de plata	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		40,500	39,100	41,850
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		40,500	39,100	41,850
Elemente specifice proprietatii				
Suprafata utila (mp)	47.72	48	47	51
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		40500	39100	41850
Tip apartament	semidecomandat	similar	decomandat	semidecomandat
Cuantum ajustare (%)		0%	-5%	0%
Cuantum ajustare (€)		0	-1955	0
Pret ajustat (€)		40500	37145	41850
Regim de inaltime	2/P+4E	4/P+4	2/P+4E	3/P+4E
Cuantum ajustare (%)		2%	0%	0%
Cuantum ajustare (€)		810	0	0
Pret ajustat (€)		41310	37145	41850
Anul PIF	1968	similar	1977	inainte de 1977
Cuantum ajustare (%)		0%	-2%	0%
Cuantum ajustare (€)		0	-782	0
Pret ajustat (€)		41310	36363	41850
Finisaje	satisfactoare, bine intretinut	normale, stare buna	stare nesatisfacatoare, tamplarie PVC	normale, stare foarte buna
Cuantum ajustare (%)		-15%	-5%	-20%
Cuantum ajustare (€)		-6197	-1818	-8370
Pret ajustat (€)		35114	34545	33480
Sistem de incalzire	CT, pe cost propriu de 18 ani	C.T.	C.T.	C.T.
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (€)		-1,756	-1,727	-1,674
Pret ajustat (€)		33,358	32,818	31,806
Parcare	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		33358	32818	31806
Balcoane	da, 4 mp	da	da	nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	2%
Cuantum ajustare (€)		0	0	636
Pret ajustat (€)		33358	32818	32442
Localizare	Alcea Crinilor, localitatea Deva	Alcea Lalelelor	Alcea Pacii	str. Mihai Eminescu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		33358	32818	32442
Componente non-imobiliare	Nu	complet mobilat si utilat	nu	nu
Cuantum ajustare (%)		-5%	0%	0%
Cuantum ajustare (€)		-1668	0	0
Pret ajustat (€)		31690	32818	32442
Total ajustare netă caracteristici fizice %		-23%	-17%	-23%
Total ajustări nete caracteristici fizice (€/mp)		-8810	-6282	-9408
Ajustare totală brută absolută (€)		10430	6282	10680
Ajustare totală brută procentuală (%)		27%	17%	27%
Număr ajustări		4	4	3
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	EURO / MP	LEI
		32,800	687	159,920
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 absorbtie a pietei;
3. data ofertei (perioada de cand proprietatea a fost scoasa la vanzare)-perioada mare, 6-12 luni;
4. informatii primite de la agentii imobiliare:

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

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

In ceea ce priveste localizarea nu se corectează prețul, deoarece comparabilele sunt aproximativ la fel de bine amplasate ca și imobilul evaluat

Regim inaltime: Se apreciaza ajustari pentru regimul de inaltime de 2% pentru C1 deoarece este amplasat la ultimul etaj (4) față de imobilul evaluat situat la etaj intermediar (2)

An PIF: Se acordă -2% pentru C2 deoarece este cu 10 ani mai recent decât imobilul evaluat.

Pentru finisaje: Se apreciaza ajustari de -15% pentru C1 pentru starea net superioara a comparabilei , de -5% pentru C2 deoarece este aproximativ în aceeași stare dar cu tâmplăria exterioară schimbată, si de -20% pentru C3 deoarece prezinta finisaje normale în stare foarte bună spre deosebire de proprietatea subiect care are finisaje inferioare, în stare satisfăcătoare. Corecțiile brute reprezintă aproximarea costurilor de renovare.

Pentru **sistemul de încălzire** se acordă cca 1700 euro ajustare tuturor comparabilelor, acesta fiind costul estimat de montare a unei CT pe gaz, deoare imobilul subiect se evalueaza ca neavand CT, aceasta fiind montată de chiriaș

Pentru **componenta non imobiliară** (mobiliierul și electrocasnicele incluse în prețul de vânzare) se acordă -5% C1 care se vinde utilată și mobilată.

Proprietăți Comparabile cu bunul evaluat

C1 <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-2-camere-deva/g171de9e817h75dh1987def8d098h496.html>



Specificatii

Suprafata utila
48,0 m

Descriere

Apartament 2 camere zona
Gojdu. Deva, etaj 4. acoperit. centrala termica termopan parchet gresie faianta uși interioare noi balcon închis cu termopan.
mobilat și utilat complet. Merita văzut. Tel

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0740029420

SC EVALCRED SRL

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

C2: https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-2-camere-IDge9Va.html?fbclid=IwAR2cl4MCjVxa2f0eiwbogN7PCHBB7zd0bRtgSN_uD0iapByYq-DP9pflsdo



PRIVAT

Sergiu
scris pe 20.5

Intră în cont pe OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna și scrie mesaj

Trimite mesaj

Ma poate ajuta la achizitie vanzator

LOCALIZARE

Deva, județul

DREPTURI COMERCIALE

Am o afacere si vreau sa o vand. Am o afacere si vreau sa o vand. Am o afacere si vreau sa o vand.

Am o afacere si vreau sa o vand. Am o afacere si vreau sa o vand. Am o afacere si vreau sa o vand.

Vand apartament 2 camere

46 000 € Pretul este negociabil

(Pretul este la negociabil cu 4 Turci)

Persoana fizica

Compartimentare Decomandat

Suprafata utila 47 m²

An constructie 1977 - 1990

Eta: 2

DESCRIERE

Apartament cu 2 camere 47m2 +balcon situat in Deva . Aleea Pacii Bl A2 sc 4 etajul 2/4 Este blocul din spatele fostului Lidie de pe DN Apartamentul necesita renovat complet Are doar Geamuri termopane Persoana fizica , nu accept schimburi , accept si credite imobiliare Zona linistita Numai telefon 07*****83

C3: <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-IDgpIgl.html?fbclid=IwAR3kVvC9ZiEWMdyVAXEWUHwGoL0Y0XQAXRXgcc2-JC3mHCuMTMj110R3xw8>

SC EVALCRED SRL

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



PRIVAT ⓘ



Liliana

(apoi usita 2016)

1 din 10000 ane

Suna vanzatorului

Trimite mesaj

Ma! multe anunturi de la acest vanzator >



LOCALIZARE



Deva,
Hunedoara

100 m
100 m



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de catre un vanzator privat.

Raport de evaluare



Apartament 2 camere

46 500 € Preț negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Finis	Compartimentare semidecomandat	Suprafata utila 51 mp
An constructie	anete de 1977	Etaj 1

DESCRIERE

Proprietar vand apartament semidecomandat la etajul 3 din 4, zona Proft- Mihal Emirescu, 68 mp suprafata construita, 51 mp suprafata utila + balcon 5 mp. Apartamentul este izolat, are centrala proprie, geamuri termopan, calorifere aluminiu si izolare exterioara.



Liliana

(apoi usita 2016)

1 din 10000 ane

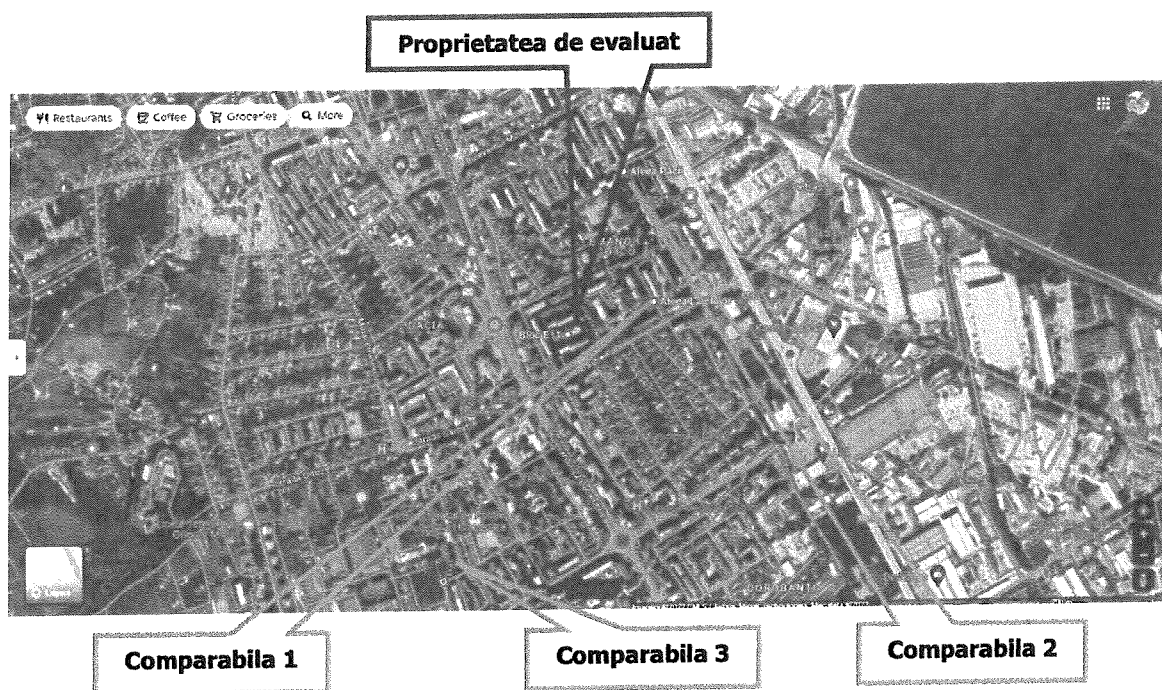


074 094 9202

SC EVALCRED SRL

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

Apartamente comparabile – VANZARE – localizare aproximativa



Capitolul 5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

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

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

Concluzie finală :

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

Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

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

Abordarea prin metoda comparației directe:

cladire

32.800 euro

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



32.800 euro, echivalent: 159.1920 lei,
la cursul BNR valabil la data de referință
(valoarea nu conține TVA)



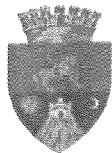
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC EVALCRED SRL și Statul Roman, în administrarea CL Deva prin Direcția de Asistența Socială Deva

SC EVALCRED SRL

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

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. 23396/1.2.2022



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 cheltuielă.

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 funciuară 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

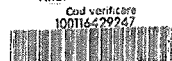


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deva

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60387-C1-U8 Deva

Nr. cerere 27467
Ziua 09
Luna 06
Anul 2022



Cod verificare
100114429247

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 5652/24

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Deva, Al Crinilor, Bl. E11, Sc. 2, Et. 2, Ap. 9, Jud. Hunedoara

Părți comune: Fundatia, canalul tehnic, trotuarele, casa scarii, antena RTV, casa scarii, uscatoria, fatada exterioara

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	Top: (3481-3494)/3/2/3/IX	-	47,72			compus din 2 camere, bucatarie, camera, baie, vestibul, degajament cu su=47,72 mp, precum si balcon

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referinta
3159 / 20/11/1979			
Decizie nr. 392/1979 emis de Consiliul Popular:			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 5/8		A1
1) STATUL ROMAN			
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5652/24)			
694 / 27/03/1980			
Decizie nr. 119/1980:			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/8		A1
1) STATUL ROMAN			
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5652/24)			
1 / 01/04/1980			
Decizie nr. 392/1979:			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/8		A1
1) STATUL ROMAN			
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5652/24)			
699 / 17/04/1985			
Decizie nr. 116/1985:			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/8		A1
1) STATUL ROMAN			
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5652/24)			
27467 / 09/06/2022			
Act Administrativ nr. Hotărârea nr 198/2013*, din 27/06/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA; Act Administrativ nr. Hotărârea nr 254/2012*, din 29/10/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA;			
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE		A1
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA, prin DIRECTIA DE ASISTENȚA SOCIALA DEVA			

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 60387-C1-U8 Comuna/Oraș/Municipiu: Deva

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Deva, Al Crinilor, Bl. E11, Sc. 2, Et. 2, Ap. 9, Jud. Hunedoara
 Părți comune: Fundatia, canalul tehnic, trotuarele, casa scarii, antena RTV, casa scarii, uscatoria, fatada
 exterioara

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: (3481-3494) /3/2/3/IX	-	47,72	-	-	compus din 2 camere, bucatarie, camara, baie, vestibul, degajament cu su=47,72 mp, precum si 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,

10-06-2022

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
JENICA LAPUGHEAN

(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



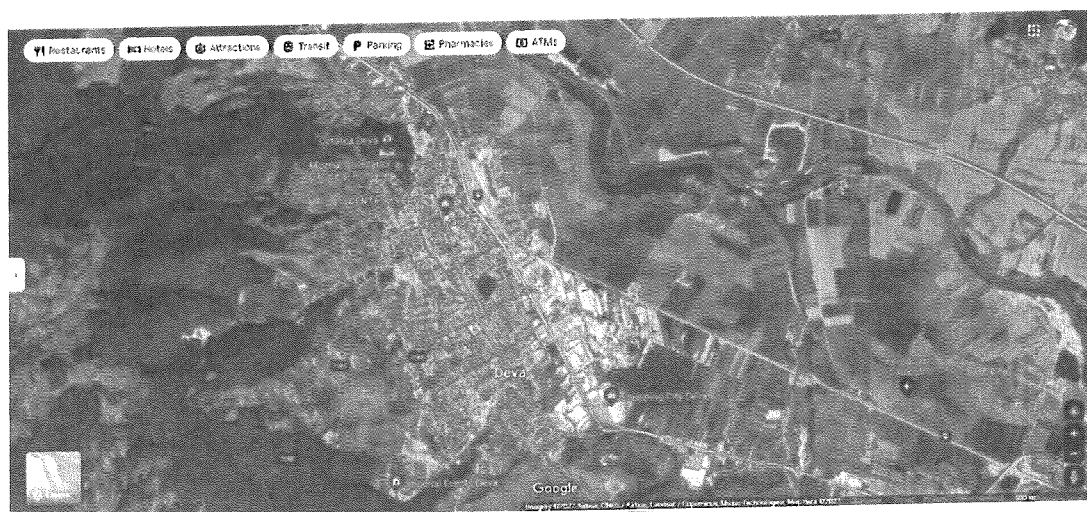
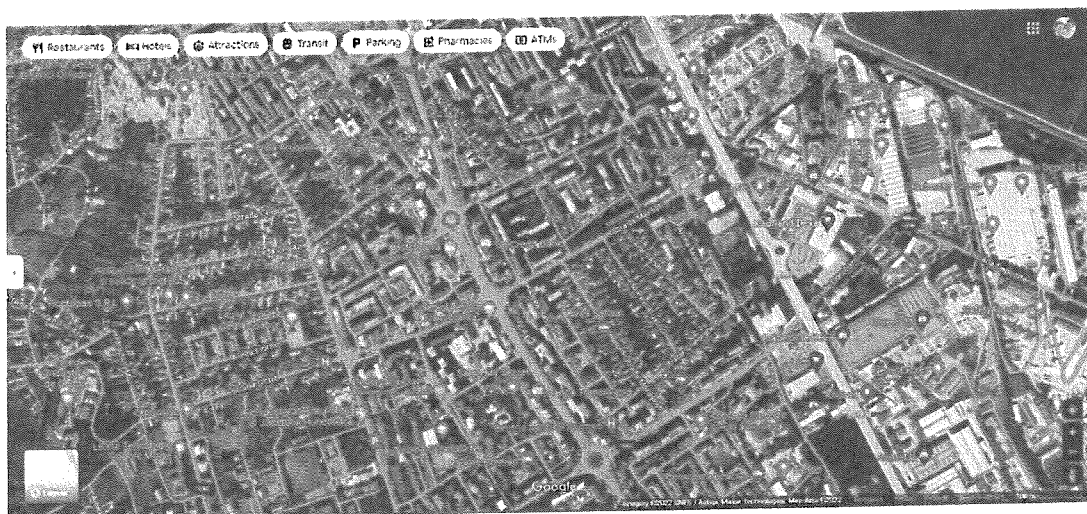
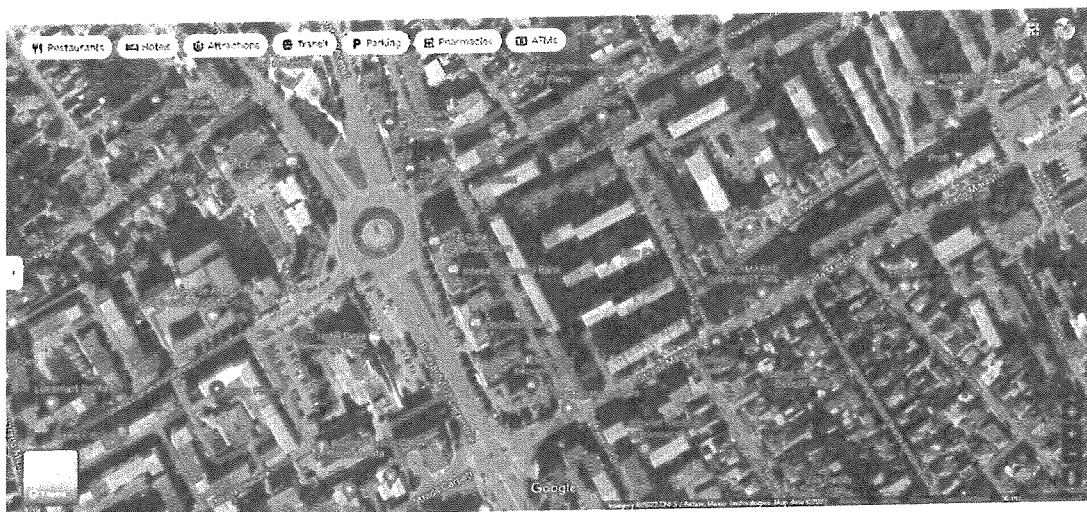
Cămară

Vestibul

SC EVALCRED SRL

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

Localizare imobil evaluat



Deva, la 27 octombrie 2022

Președinte de ședință
consilier
Gabriel Alecu Ghis,

Contrasemnare
Secretar General
Florina Doruș Kocin

RAJONUL DEVA
JUD. MEH. DINI
LL