

HOTĂRÂREA

nr. 216 din 24.06.2022

privind însușirea Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, membru ANEVAR, pentru 16 unități locative din imobilul situat în municipiul Deva, Aleea Streiului, nr.62, județul Hunedoara

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Art.45 alin.1 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

Art.29 alin.1 lit."a" din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare,

Art.87 alin.5, art.129 alin.2 lit."d", alin.7 lit."k", alin.14, Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

Procesul-verbal de evaluare a oportunității achiziționării și/sau închirierii de imobile nr.14/11.05.2022, înregistrat la sediul Primăriei municipiului Deva sub nr.48745/11.05.2022,

Raportul de evaluare, întocmit de către S.C GAMA EVAL INVEST S.R.L. Deva, evaluator autorizat ANEVAR Gherman Alexandru Alin, înregistrat la sediul Primăriei municipiului Deva sub nr.57299/06.06.2022,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.241/2022, Referatul de aprobare nr.241/2022 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Nicolae-Florin Oancea prin care se propune însușirea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, membru ANEVAR, pentru 16 unități locative înscrise în Cărțile Funciare nr.73333-C1-U1, C.F. nr.73333-C1-U2, C.F. nr.73333-C1-U3, C.F. nr.73333-C1-U4, C.F. nr.73333-C1-U5, C.F. nr.73333-C1-U6, C.F. nr.73333-C1-U7, C.F. nr.73333-C1-U8, C.F. nr. 73333-C1-U10, C.F. nr.73333-C1-U11, C.F. nr.73333-C1-U12, C.F. nr.73333-C1-U13, C.F. nr.73333-C1-U15, C.F. nr.73333-C1-U16, C.F. nr.73333-C1-U17, C.F. nr.73333-C1-U18, din imobilul situat în municipiul Deva, Aleea Streiului, nr.62, județul Hunedoara,

Raportul Serviciului administrare domeniul public și privat nr.61483/17.06.2022,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.597/82281/23.06.2022, avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.418/82285/23.06.2022, 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.523/82282/23.06.2022,

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 întocmit de către S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L. Deva, prin evaluator autorizat ANEVAR Gherman Alexandru Alin, înregistrat la sediul Primăriei municipiului Deva sub nr.57299/06.06.2022, pentru 16 unități locative, în suprafață desfășurată - construită de 785 mp și suprafață utilă de 666 mp, din imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, Aleea Streiului, nr.62, județul Hunedoara, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă negocierea în vederea achiziționării a 16 unități locative, în suprafață desfășurată - construită de 785 mp și suprafață utilă de 666 mp, din imobilul situat în municipiul Deva, Aleea Streiului, nr.62, județul Hunedoara, cuprinse în Anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, imobil aflat în proprietatea domnului Buble Simion și a doamnei Buble Cristina Carmen.

Art.3. - (1) Prețul de pornire a negocierii pentru 16 unități locative, în suprafață desfășurată - construită de 785 mp și suprafață utilă de 666 mp este de 670.917 euro, echivalentul a 3.316.275 lei, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR prin metoda valorii de piață.

(2) Cursul de referință BNR valabil la data întocmirii Raportului de evaluare, respectiv la data de 27.05.2022, este de 4.9429 lei/euro.

Art.4. - Achiziționarea imobilelor menționate la art.2 se va efectua din bugetul general al municipiului Deva pentru anul 2022 și va fi utilizat pentru aducerea la îndeplinire a obligațiilor asumate prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr.376/2019.

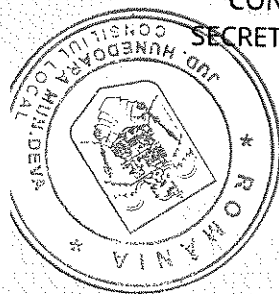
Art.5. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Deva 2020 - Serviciul administrare domeniul public și privat și Direcția economică.

Art.6. - Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Direcției economice;
- Serviciului administrare domeniul public și privat;
- Direcției Deva 2020.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Aurica LĂSCONI



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

Primăria Municipiului Deva
Nr. 57299
Ziua 06 Luna 06 Anul 2022

GAMA Eval Invest
Hunedoara S.R.L.
Peștișu Mare, nr. 203A
38750972 120/107/2018

email: gamaevalinvest@gmail.com



Anexa la Hotărârea Consiliului local
nr. 216/2022

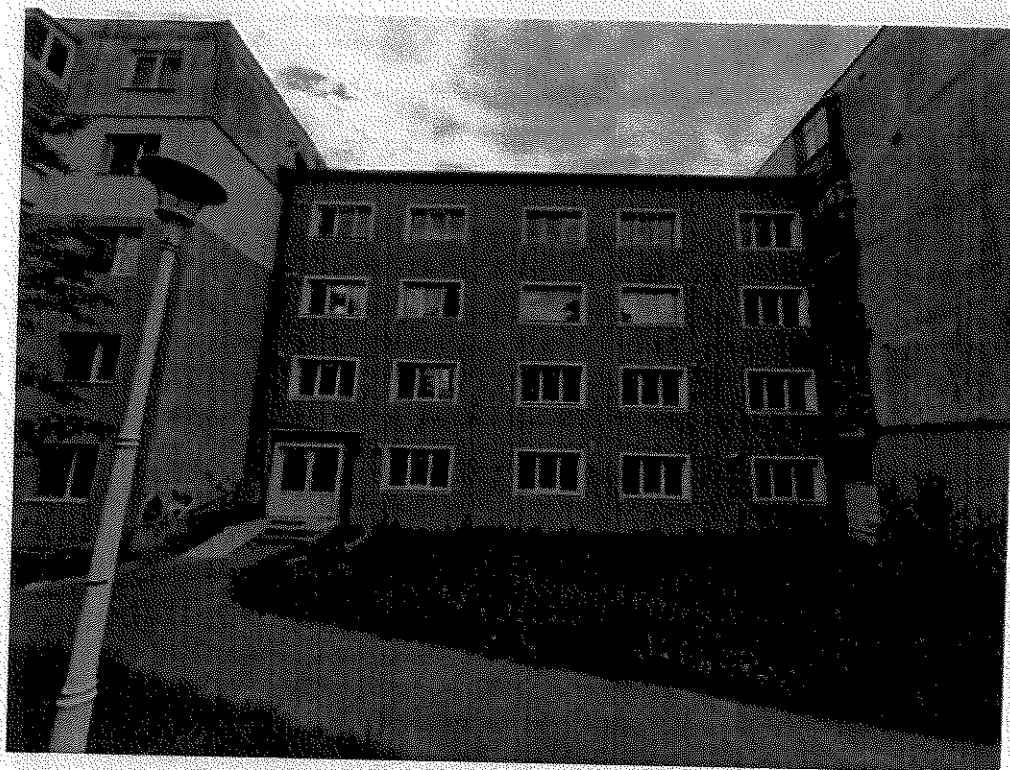
Nr. raport 131, data 31.05.2022

RAPORT DE EVALUARE

pentru

16 APARTAMENTE SITUATE ÎN BLOC DE LOCUINȚE

– Deva, Aleea Streiului, nr. 62, Jud. Hunedoara –



Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA
Utilizator desemnat: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA
Proprietar: BUBLE SIMION ȘI BUBLE CRISTINA-CARMEN
Membriu corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.
Evaluator: GHERMAN ALEXANDRU ALIN, nr. legitimație 19284



R

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	2
2. CERTIFICARE	4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	5
1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	5
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR).....	5
3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	5
6. SCOPUL EVALUĂRII.....	7
7. TIPUL/TIPURILE VALORII UTILIZAT(E).....	7
8. DATA EVALUĂRII.....	7
9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA.....	7
10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	9
11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	9
12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	10
13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI.....	10
14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	11
4. PREZENTAREA DATELOR.....	12
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE.....	12
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT.....	15
4.4. IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE.....	16
4.5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT.....	16
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	17
5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....	17
5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE (ARIA PIEȚEI ȘI ARIA COMPETITIVĂ).....	18
5.3 ANALIZA CERERII	19
5.4 ANALIZA OFERTEI.....	19
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI	20
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	22
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	24
7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	24
7.2 ABORDAREA PRIN VENIT.....	34
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	37
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII.....	37
9. ANEXE.....	39



1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip rezidențială - apartamente, situate într-un bloc de locuințe tip P+3E+M înscris în CF nr. 73333 Deva:

Nr. crt.	Denumire	Carte funciară	Suprafață utilă	Etaj
1	Apartament nr. 1	73333-C1-U1	42	Parter
2	Apartament nr. 2	73333-C1-U2	42	Parter
3	Apartament nr. 3	73333-C1-U3	41	Parter
4	Apartament nr. 4	73333-C1-U4	41	Parter
5	Apartament nr. 5	73333-C1-U5	41	Etaj I
6	Apartament nr. 6	73333-C1-U6	42	Etaj I
7	Apartament nr. 7	73333-C1-U7	42	Etaj I
8	Apartament nr. 8	73333-C1-U8	41	Etaj I
9	Apartament nr. 10	73333-C1-U10	42	Etaj II
10	Apartament nr. 11	73333-C1-U11	42	Etaj II
11	Apartament nr. 12	73333-C1-U12	41	Etaj II
12	Apartament nr. 13	73333-C1-U13	42	Etaj II
13	Apartament nr. 15	73333-C1-U15	42	Etaj III
14	Apartament nr. 16	73333-C1-U16	42	Etaj III
15	Apartament nr. 17	73333-C1-U17	42	Etaj III
16	Apartament nr. 18	73333-C1-U18	41	Etaj III

Adresa: Localitatea Deva, Aleea Streiului, nr. 62, Jud. Hunedoara, cod poștal 330146

Client: PRIMĂRIA DEVA

Proprietar: BUBLE SIMION ȘI BUBLE CRISTINA-CARMEN

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA DEVA

Data inspecției: 27.05.2022

Data evaluării: 27.05.2022

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață pentru vânzare.

Tipul valorii estimate: valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluată proprietatea deplin de proprietate



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membru ANEVAR Gherman Alexandru Alin, având legitimația nr. 19284 din cadrul societății GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ, prin autorizația nr. 0796, cu sediul în Municipiul Hunedoara, sat Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, care deține calitatea de evaluator în domeniul evaluării bunurilor imobile (EPI). Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)

Clientul Primăria Municipiului Deva prin reprezentantul legal, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietăților imobiliare deținute de către BUBLE SIMION ȘI BUBLE CRISTINA-CARMEN, respectiv 16 apartamente localizate în localitatea Deva, Aleea Streiului, nr. 62, Jud. Hunedoara, cod poștal 330146, Jud. Hunedoara, înscrise în CF 73333-C1-U1 Deva; CF 73333-C1-U2 Deva; CF 73333-C1-U3 Deva; CF 73333-C1-U4 Deva; CF 73333-C1-U5 Deva; CF 73333-C1-U6 Deva; CF 73333-C1-U7 Deva; CF 73333-C1-U8 Deva; CF 73333-C1-U10 Deva; CF 73333-C1-U11 Deva; CF 73333-C1-U12 Deva; CF 73333-C1-U13 Deva; CF 73333-C1-U15 Deva; CF 73333-C1-U16 Deva; CF 73333-C1-U17 Deva; CF 73333-C1-U18 Deva.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv clientului, orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare - Primăria Municipiului Deva prin reprezentant legal. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la proprietățile imobiliare de tip rezidențial – 16 apartamente, situate în localitatea Deva, Aleea Streiului, nr. 62, cod poștal 330146, Jud. Hunedoara, cu o suprafață utilă de 42 mp, respectiv 41 mp, părți comune: acoperiș, casa scării, scări, spații de depozitare, tavan, etc. și cota parte din teren. Apartamentele se află la parter, etajul I și etajul II, în imobil cu destinație



rezidențială, bloc de locuințe tip P+3E+M. A fost evaluat dreptul de proprietate al BUBLE SIMION ȘI BUBLE CRISTINA-CARMEN asupra bunurilor imobile prezentate mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acestea nu sunt afectate de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator.

Proprietatea privată reprezintă, "dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege" (Codul Civil Român, art.555(1)). Proprietarul imobilelor este BUBLE SIMION și BUBLE CRISTINA-CARMEN cotă actuală 1/1 dobândit prin convenție conform act notarial contract de vânzare-cumpărare nr. 2074 din 21.11.2019 emis de BNP Stoica Elena.

Pentru proprietățile rezidențiale ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, au fost prezentate următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U1 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U2 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U3 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U4 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U5 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U6 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U7 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U8 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U10 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U11 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U12 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U13 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U15 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U16 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U17 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U18 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U1 Deva.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.
- Plan de ansamblu.
- Contract de vânzare-cumpărare nr. 2074 din 21.11.2019.
- Declarație de apartamentare nr. 694 din 17.06.2020.
- Plan releveu parter, etaj I, etaj II și etaj III.

5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în euro și în lei. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1EUR=4,9429 lei, valabil pentru data de 27.05.2022. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii este de competența exclusivă a părților interesate.



2. CERTIFICARE

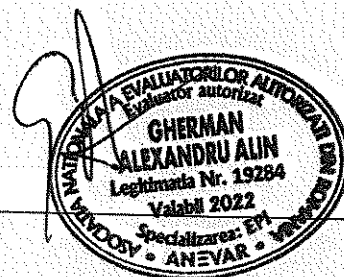
Referitor la proprietățile imobiliare de tip rezidențial – 16 apartamente, situate în localitatea Deva, Aleea Streiului, nr. 62, cod poștal 330146, Jud. Hunedoara, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne semnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

Gherman Alexandru Alin, Membru titular ANEVAR

27.05.2022



evaluat: asupra imobilelor analizate, deținute de către BUBLE SIMION ȘI BUBLE CRISTINA-CARMEN.

Sarcini înregistrate: În Extrasele de Carte Funciară enumerate mai sus nu există înscrieri privitoare la sarcini. Evaluarea s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății este liber de sarcini.

Ipoteze speciale: Nu sunt necesare.

Moneda în care se exprimă estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (27.05.2022) este cel afișat de BNR, anume 4,9429 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizatie nr. 0796 valabilă în anul 2022

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată prin abordarea prin piață-metoda comparației directe, la data de 27.05.2022 este:

1	APARTAMENT 1 CAMERA - PARTER NR. AP.1	73333-C1-U1	48,00	42,00	1978	942	195.541	39.560
2	APARTAMENT 1 CAMERA - PARTER NR. AP.2	73333-C1-U2	49,00	42,00	1978	942	195.541	39.560
3	APARTAMENT 1 CAMERA - PARTER NR. AP.3	73333-C1-U3	50,00	41,00	1978	942	190.885	38.618
4	APARTAMENT 1 CAMERA - PARTER NR. AP.4	73333-C1-U4	50,00	41,00	1978	942	190.885	38.618
5	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ1 NR. AP.5	73333-C1-U5	50,00	41,00	1978	1.057	214.189	43.333
6	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ1 NR. AP.6	73333-C1-U6	48,00	42,00	1978	1.057	219.413	44.389
7	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ1 NR. AP.7	73333-C1-U7	48,00	42,00	1978	1.057	219.413	44.389
8	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ1 NR. AP.8	73333-C1-U8	50,00	41,00	1978	1.057	214.189	43.333
9	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ2 NR. AP.10	73333-C1-U10	48,00	42,00	1978	1.057	219.413	44.389
10	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ2 NR. AP.11	73333-C1-U11	50,00	42,00	1978	1.057	219.413	44.389
11	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ2 NR. AP.12	73333-C1-U12	50,00	41,00	1978	1.057	214.189	43.333
12	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ2 NR. AP.13	73333-C1-U13	48,00	42,00	1978	1.057	219.413	44.389
13	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ3 NR. AP.15	73333-C1-U15	50,00	42,00	1978	974	202.152	40.897
14	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ3 NR. AP.16	73333-C1-U16	48,00	42,00	1978	974	202.152	40.897
15	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ3 NR. AP.17	73333-C1-U17	48,00	42,00	1978	974	202.152	40.897
16	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ3 NR. AP.18	73333-C1-U18	50,00	41,00	1978	974	197.338	39.924
	TOTAL CONSTRUCȚII - APARTAMENTE		785	666			3.316.275	670.917



Evaluator autorizat:
 GHERMENEANU ANDRU ALIN, nr.
 de legitimație 19284

6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către clientul Primăria Municipiului Deva pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare în vederea cumpărării, respectiv 16 apartamente.

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

7. TIPUL/TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile” și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață pentru vânzare.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30.1, definiția valorii de piață este următoarea: „*Valoarea de piață este 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*”.

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată și în euro. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

8. DATA EVALUĂRII

Inspekția a fost efectuată în data de 27.05.2022 de către evaluator Șendroni Mihai și Gherman Alexandru Alin, în prezența proprietarului dl. BUBLE SIMION. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

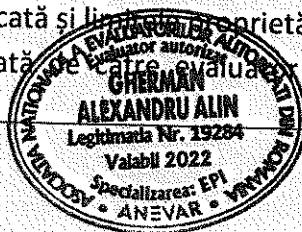
Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 27.05.2022.

9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Inspekția proprietății a avut loc în data de 27.05.2022 în prezența proprietarului dl. BUBLE SIMION. Cu această ocazie, s-au făcut fotografiile, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

În urma examinării extraselor de carte funciară și adresei poștale, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu dl. BUBLE SIMION. Locația indicată și limitările proprietății precizate de către proprietar sunt corecte. Proprietatea nu a fost măsurată deoarece nu intră în



atribuțiile sale acest lucru. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile imobiliare evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U1 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U2 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U3 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U4 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U5 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U6 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U7 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U8 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U10 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U11 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U12 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U13 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U15 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U16 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U17 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U18 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U1 Deva.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.
- Plan de ansamblu.
- Contract de vânzare-cumpărare nr. 2074 din 21.11.2019.
- Declarație de apartamentare nr. 694 din 17.06.2020.
- Plan releveu parter, etaj I, etaj II și etaj III.

Responsabilitatea pentru suprafețele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății, natura și adecvarea serviciilor (apă, salubritate, întreținere etc.) sunt exclusiv ale clientului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspecția proprietăților la exterior și interior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice;
- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea proprietăților comparabile;
- discuții telefonice cu persoane - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a înregistrat corespondența între amplasarea imobilelor și situația lor scriptică și fizică identificate



neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspecției, proprietățile nu erau folosite.

10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- ✓ Informații din Extrasele de Carte Funciară;
- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Proprietarul Buble Simion și clientul Primăria Municipiul Deva - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Informații existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.storia.ro etc., convorbire cu agențiile imobiliare din Deva;
- ✓ Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Deva și din zona în care se situează imobilele supuse evaluării;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții/oferte similare;
- ✓ Reviste de profil.

11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze semnificative:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către utilizatorul lucrării și proprietarul imobilelor. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice și a dreptului de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în cazul vânzării civile) dacă nu se specifică



- altfel;
- Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
 - Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
 - Se presupune că proprietățile sunt în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
 - Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietăților, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - Proprietățile nu au fost expertizate detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
 - Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție;
 - Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
 - Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale semnificative:

Nu au fost identificate ipoteze speciale semnificative.

12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului PRIMĂRIA MUNICIPIUL DEVA prin reprezentatul legal și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.



Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele prezentate în raportul de evaluare;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea.

14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)”
- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”.

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 102 – „Documentare și conformare (IVS 102)”,

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)”

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 104 - „Tipuri ale valorii” (IVS 104)
- SEV 105 - „Abordări și metode de evaluare”
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)”,
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”,
- SEV 400 – „Verificarea evaluării”

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.



4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„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” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei Deva și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

DEVA este municipiul de reședință al județului Hunedoara, format din localitățile componente Deva (reședință) și Sântuhalm, și din satele Archia, Bârcea Mică și Cristur.

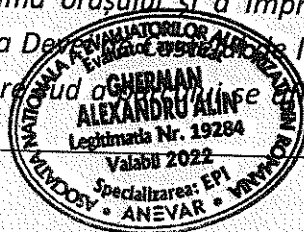
Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, la o altitudine de 187 m față de nivelul mării, pe malul stâng al cursului mijlociu al Mureșului. Orașul se învecinează cu Munții Poiana Ruscă și Munții Zarandului în vest, cu Munții Apuseni în nord, cu Măgura Uroiului în est. Spre sud când condițiile atmosferice sunt propice, se zăresc în depărtare Munții Parâng și Munții Retezat. Dealurile din apropierea orașului sunt ultimele ramificații nordice ale Munților Poiana Ruscă (înălțimea lor maximă este de 697 metri) și cuprind orașul ca într-un semicerc, ferindu-l de excese climatice. Vârful Piatra Cozia (din satul Cozia) are altitudinea de 686 m.

La recensământul din 1910 Deva avea 8654 locuitori, din care 5827 vorbeau maghiară ca limbă maternă, 2417 româna și 276 germana. După religie, 3393 erau romano-catolici, 2551 ortodocși, 1292 reformați, 791 evrei, 314 greco-catolici și 242 luterani.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.257 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,98%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (7,21%) și romi (1,24%). Pentru 7,84% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,5%), dar există și minorități de romano-catolici (6,46%), penticostali (2,68%), reformați (2,34%), baptiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

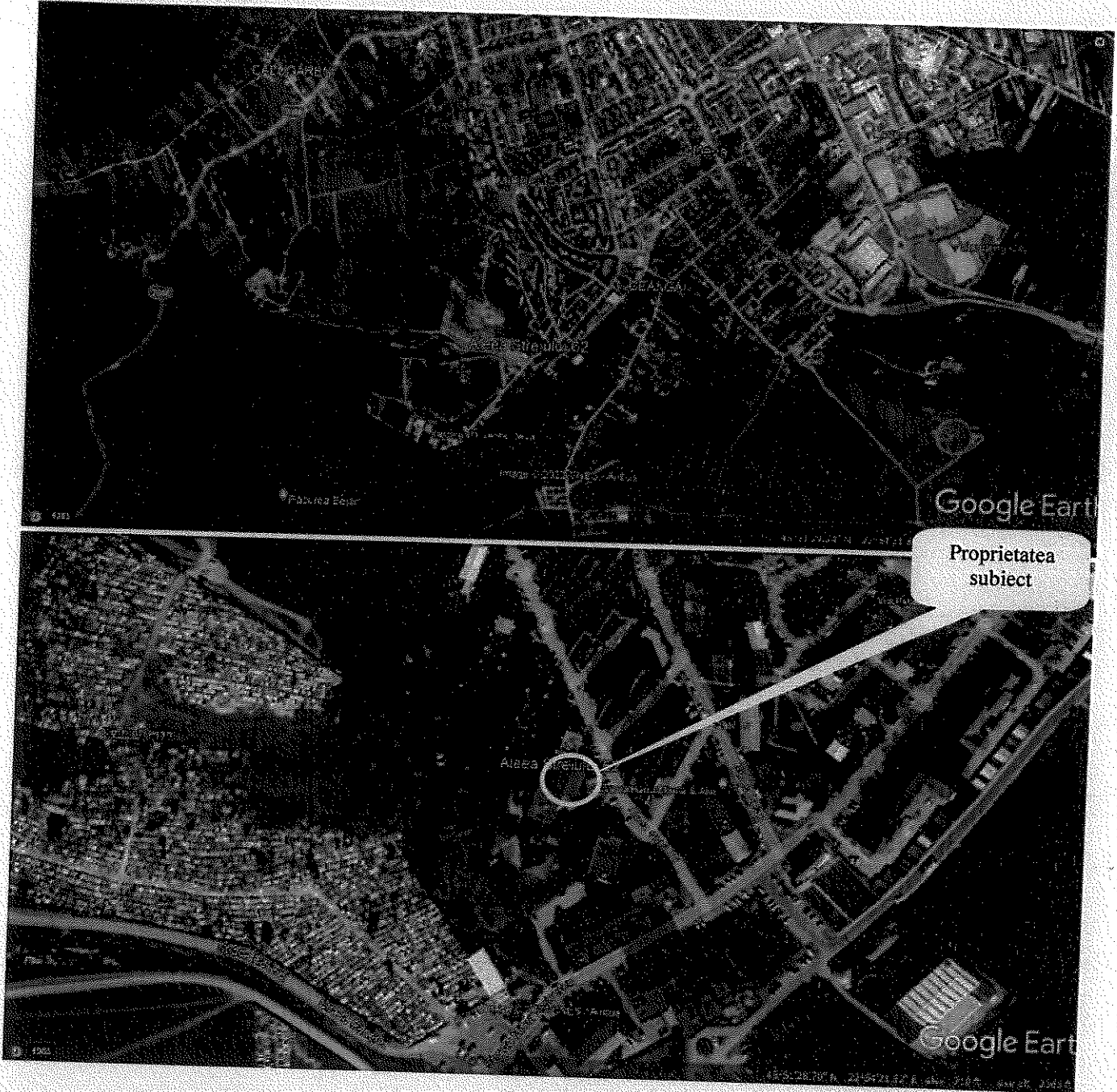
Prima atestare documentară a cetății Deva datează din anul 1269, fiind menționată prin cuvintele latine castro Dewa. Pe hărțile medievale ea apare fie sub numele de Deva sau Dewan.

Ruinele Cetății Deva, de pe dealul Cetății, au fost și rămân un obiectiv turistic important. În ultimii ani a fost conceput un program de amenajare a Cetății, proiect foarte controversat, pentru a o pune în valoare și a o face accesibilă tuturor vârstelor: instalarea unui telescaun și amenajarea unui terse în incinta fortificației (idee abandonată ulterior la insistențele reprezentanților Muzeului Deva). Odată ajuns sus lângă ruinele cetății, ni se dezvăluie panorama orașului și a împrejurimilor. Se vorbește despre existența unui tunel subteran care unea Cetatea Deva cu orașul la Hunedoara. La poalele dealului se întinde „Parcul Cetății”. La intrarea dinspre sud a orașului se găsește casa lui Dr.



Petru Groza. În nord-vestul parcului, la marginea dinspre dealul cetății, se află castelul Magna Curia, construit în secolul XVI. Inițial castelul a fost conceput în stilul Renașterii, dar restaurările ulterioare i-au adăugat și elemente de artă barocă. În prezent complexul arhitectonic Magna Curia adăpostește Muzeul Județean Deva.

Amplasament imobil



4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Dreptul de proprietate:

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al persoanei fizice BUBLE SIMION ȘI BUBLE CRISTINA-CARMEN asupra proprietăților imobiliare evaluate.

În cazul acestor proprietăți, există următoarele drepturi de proprietate:



- Dreptul de proprietate al persoanei fizice BUBLE SIMION și BUBLE CRISTINA-CARMEN cotă actuală 1/1 dobândit prin convenție conform act notarial contract de vânzare-cumpărare nr. 2074 din 21.11.2019 emis de BNP Stoica Elena, asupra ce lor 16 apartamente cu suprafața utilă de 41 mp și 42 mp, părți comune: acoperiș, casa scării, pereți despărțitori, tavan, etc.;

Drept documente de proprietate au fost puse la dispoziție următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U1 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U2 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U3 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U4 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U5 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U6 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U7 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U8 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U10 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U11 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U12 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U13 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U15 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U16 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U17 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U18 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333 Deva.
- Extrasul de carte funciară nr. 73333-C1-U1 Deva.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.
- Plan de ansamblu.
- Contract de vânzare-cumpărare nr. 2074 din 21.11.2019.
- Declarație de apartamentare nr. 694 din 17.06.2020.
- Plan releveu parter, etaj I, etaj II și etaj III.

Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate primite de la client și proprietar, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și amplasarea din documente.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasele de carte funciară, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

Din Extrasele de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Deva partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Pentru evaluare se formulează ipoteza că dreptul de proprietate este



Proprietățile imobiliare sunt identificate astfel:

Nr. crt.	Denumire	Carte funciară	Suprafață utilă	Etaj	Cote părți comune	Cote teren
1	Apartament nr. 1	73333-C1-U1	42	Parter	10/238	12/275
2	Apartament nr. 2	73333-C1-U2	42	Parter	10/238	12/275
3	Apartament nr. 3	73333-C1-U3	41	Parter	10/238	12/275
4	Apartament nr. 4	73333-C1-U4	41	Parter	10/238	12/275
5	Apartament nr. 5	73333-C1-U5	41	Etaj I	10/238	12/275
6	Apartament nr. 6	73333-C1-U6	42	Etaj I	10/238	12/275
7	Apartament nr. 7	73333-C1-U7	42	Etaj I	10/238	12/275
8	Apartament nr. 8	73333-C1-U8	41	Etaj I	10/238	12/275
9	Apartament nr. 10	73333-C1-U10	42	Etaj II	10/238	12/275
10	Apartament nr. 11	73333-C1-U11	42	Etaj II	10/238	12/275
11	Apartament nr. 12	73333-C1-U12	41	Etaj II	10/238	12/275
12	Apartament nr. 13	73333-C1-U13	42	Etaj II	10/238	12/275
13	Apartament nr. 15	73333-C1-U15	42	Etaj III	10/238	12/275
14	Apartament nr. 16	73333-C1-U16	42	Etaj III	10/238	12/275
15	Apartament nr. 17	73333-C1-U17	42	Etaj III	10/238	12/275
16	Apartament nr. 18	73333-C1-U18	41	Etaj III	10/238	12/275

Descrierea terenului

- *amplasamentul general al blocului:*
 - bloc de locuințe cu 3 niveluri și mansardă, cu câte 4 și 5 apartamente pe nivel;
 - zona de amplasare a blocului se bucură de locuri de parcare;
 - accesul la proprietate se realizează din Aleea Streiului;
 - trotuarul de protecție, fundația, fațada, terasa, casa scării, acoperișul.

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietățile imobiliare rezidențiale supuse descrierii, se află în Municipiul Deva, Aleea Streiului, nr. 62, cod postal 330146, Jud. Hunedoara, unde gradul de intensitate seismică este 6, cu suprafețe utile de 41 mp și 42 mp, și părțile comune aferente conform extraselor CF analizate.

Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaze. La data evaluării apartamentele subiect nu erau utilizate/folosite.



Date generale pentru toate apartamentele:

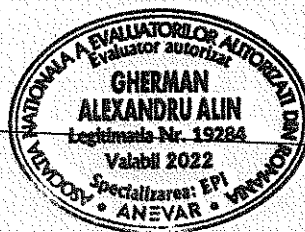
- ✓ Tipul construcției: bloc de locuințe tip P+3E+M;
 - ✓ Regim de înălțime: P+3E+M;
 - ✓ Utilizare prezentă: proprietate imobiliară de tip rezidențial – apartamente;
 - ✓ CMBU: utilizarea prezentă – apartamente rezidențiale;
 - ✓ Suprafață: A_u (aria utilă)= 41 mp și 42 mp, A_u totală= 666 mp
 - ✓ An construcție: 1978.
 - ✓ Vârstă cronologică construcție: 44 ani, vârstă efectivă 17 ani
 - ✓ Structura de rezistență
 - **Infrastructura** – Fundații din beton armat.
 - **Suprastructura** – realizată din stâlpi din beton și grinzi din beton armat ce susțin planșeele din beton armat.
 - ✓ Închiderile perimetrice și compartimentările: sunt realizate din plăci prefabricate din beton.
 - ✓ Acoperiș: șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă;
 - ✓ Finisajele interioare:
 - Dormitor: parchet laminat, zugrăveli lavabile, tâmplărie lemn;
 - Living și bucatărie: parchet laminat, zugrăveli lavabile, tâmplărie lemn;
 - Baie: pardoseală din gresie, zugrăveli lavabile, obiecte sanitare.
- Finisajul exterior: zugrăveli lavabile peste termoizolație, tâmplăria din PVC cu geam termoizolant.
- Instalația electrică: de tip îngropat (sub tencuială) și asigură iluminatul cu incandescență și funcționarea prizelor monofazate. Corpurile de iluminat și aparatele electrice sunt de tip mediu. Branșamentul se face direct la rețea.
 - Instalația sanitară funcțională: cu obiecte sanitare de calitate medie.
 - Instalația de încălzire și de gaz metan: instalație proprie de încălzire centrală pe gaz cu calorifere din oțel.

4.4. IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

La momentul inspecției, apartamentele dispun de centrală proprie pe gaz, cu aparatură și instalație de dată recentă. Apartamentele nu sunt utilizate.

4.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Proprietățile evaluate se găsesc amplasate în zona periferică a localității Deva, zona cunoscută ca Micro 15. În apropiere se situează blocuri de locuințe și proprietăți comerciale în imobile individuale sau la parter de bloc. Accesul rutier și pietonal principal se realizează din Aleea Streiului.



5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași :

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Analiza productivității proprietății imobiliare are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările sale potențiale.

Proprietățile evaluate pot fi clasificate pe piața locală ca fiind o construcție de tip rezidențial aflate în bloc de locuințe P+3E+M cu destinație de locuință - apartamente, situate în zona periferică a municipiului Deva, utilizată la data inspecției ca locuință familială.

În urma inspecției, s-a făcut analiza caracteristicilor fizice ale proprietăților.

Apartamentele supuse evaluării se compune din: cameră, bucatărie, baie, hol, cu o suprafață utilă de 41 mp, respectiv 42 mp și părțile comune – conform extrasele de carte funciară.

Amenajările interioare cuprind: tencuieli cimentuite și gletuite; zugrăveli în var lavabil; pardoselile din gresie în baie, în bucatărie și cameră parchet laminat; tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termoizolant; tâmplărie interioară din lemn.

Apartamentele sunt racordate la curent electric, la apă, canalizare, precum și la rețeaua de gaze naturale, fiind dotate cu centrale termice proprii.

Din punctul de vedere al localizării proprietății subiect, aceasta se află în zona periferică a municipiului Deva, zona cunoscută ca Micro 15. Proprietățile evaluate au acces direct la o stradă asfaltată. În zonă, se află preponderent clădiri rezidențiale de tip blocuri. Blocul din care fac parte proprietățile subiect au o bună accesibilitate atât pietonală, cât și auto.

Ținând cont de caracteristicile imobilelor supuse evaluării (stare fizică, dimensiuni, facilități, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată, se poate afirma că proprietatea evaluată este ușor atractivă.



5.2 DELIMITAREA PIETEI SPECIFICE (ARIA PIETEI ȘI ARIA COMPETITIVĂ)

Piața specifică a acestor proprietăți este cea a apartamentelor cu 2 camere, situate în blocurile de locuințe vechi și este o piață activă atât a vânzărilor cât și a închirierilor conform informațiilor care se regăsesc pe site-urile imobiliare. Caracteristicile predominante ale proprietăților, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietăților și analiza pieței sale specifice.

În vederea identificării pieței imobiliare specifice proprietăților rezidențiale sunt examinați următorii factori:

5.2.1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară rezidențială supusă analizei, subpiața delimitată este cea a apartamentelor de 1/2 camere aflate în zone cu caracter rezidențial sau mixt – rezidențial, aflate în zonă periferică.

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietățile evaluate sunt apartamente cu cameră, bucatărie, baie, hol și cu Au de 41 mp, respectiv 42 mp, situate în localitatea Deva. Accesul la proprietăți este pietonal și auto și se realizează direct din stradă asfaltată, Aleea Streiului. Topografia amplasamentului este plană, utilitățile disponibile sunt situate pe amplasament și constau în apă, canalizare, energie electrică și gaz. Utilizatorii finali sunt persoane fizice care doresc să achiziționeze apartamente ca locuințe familiale.

5.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii este amplasată în zona periferică a municipiului Deva, respectiv într-o zonă preponderentă rezidențială.



Nu există activități industriale sau incinte de teren care să poată permite o astfel de utilizare. Gradul de ocupare al terenului este mare, suprafețele libere fiind destinate căilor de acces, spațiilor verzi și parcărilor.

Zona se află în preferințele proprietarilor cu venituri medii sau mici datorită costurilor mai mici ale apartamentelor care se tranzacționează în această zonă, dar și a chiriilor mai mici decât în alte zone din localitatea.

5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta de astfel de apartamente este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. Prețurile pot începe de la 32.000 euro pentru astfel de apartamente cu finisaje standard și pot ajunge până la 39.500 euro pentru apartamente cu finisaje medii spre superioare.

Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietățile subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă redusă prin ofertele agențiilor imobiliare, o parte din ele regăsindu-se și în grila datelor de piață prezentată la analiza ofertei.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de construcții se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, aria utilă a locuinței și finisajele.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, care au aria utilă cuprinsă între 36-42 mp. Aria pieței este reprezentată de zona Micro 15 a Municipiului Deva.

În aria pieței nu au fost identificați dezvoltatori care să construiască imobile cu caracter rezidențial (blocuri de locuințe).

5.3 ANALIZA CERERII

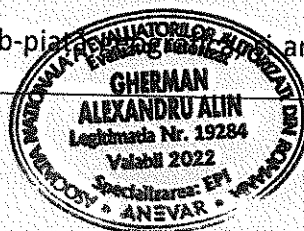
În accepțiunea SEV, participanții de pe piață reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al valorii speciale sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piață.

Efectele crizei nu să se vadă pe piața imobiliară, chiar dacă trendul este de menținere/ ușoară creștere de prețuri este doar la început.

5.4 ANALIZA OFERTEI

Oferta de proprietăți rezidențiale este polarizată, în continuare, pe câteva direcții generale, anume construcțiile „vechi” (construite în general înainte de 1990) și cele „noi” (construite după această dată), pe de o parte și locuințele comune și cele unifamiliale, pe de altă parte, toate acestea urmărind criteriul calității.

Criteriile de mai sus sunt reflectate și la nivel de sub-piață anume, locațiile cu



caracter mixt pot, la rândul lor, prezenta segmentarea de mai sus în cazul în care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterală. De exemplu, în zonele cu o structură rezidențială mixtă (blocuri și case/ vile), direcțiile generale de mai sus vor putea fi urmărite pentru segmentarea ofertei.

În ceea ce privește piața de locuințe care se adresează familiilor cu venituri medii sau mici, este vizibilă o menținere/ușoară creștere.

În ceea ce privește segmentul din care fac parte proprietățile analizate – apartamente familiale în bloc de locuințe, acestea se identifică cu proprietățile din zona Micro 15.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că locuințele disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți similare ca vârstă și localizare, cu prețuri cuprinse între 32.000 € și 39.500 €, în funcție de suprafață;

Apartamente oferite spre vânzare în aria de piață

Element de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Preț de ofertă (€)		35.000	39.500	35.000	35.000	32.000
Componente non-imobiliare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Localizare	Deva, Aleea Streiului Micro 15	Deva, Aleea Streiului Micro 15	Deva, Aleea Streiului Micro 15	Deva, Micro 15 - Bejan	Deva, Aleea Streiului Micro 15	Deva, Aleea Streiului Micro 15
Tip apartament	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat
Etaj	Etaj parter / P+4E	Etaj parter / P+4E	Etaj 1 / P+4E	Etaj 2 / P+10E	Etaj 3 / P+4E	Etaj parter / P+4E
Anul construirii	1978	1978	1978	1978	1978	1978
Arie utilă (mp)	42,00 mp	37,00 mp	37,00 mp	38,00 mp	38,00 mp	36,00 mp
Finisaje	superioare	superioare	superioare	medii	medii	medii
Sistem încălzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Boxa / Garaj / Loc parcare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

Validarea informațiilor s-a realizat prin discuții telefonice cu vânzătorii sau agenții imobiliari, oportunitate utilizată de asemenea pentru identificarea unor caracteristici suplimentare ale tranzacției sau ofertei vizate.

5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de creștere a cererii.

Din datele analizate se constată că la nivelul municipiului Deva, putem vorbi despre o piață activă a proprietăților imobiliare cu destinație rezidențială tip „locuință unifamilială”, caracterizată printr-o ușoară creștere a cererii de apartamente cu o bună localizare și un trend ușor ascendent al prețului de vânzare. Proprietățile evaluate sunt vandabile prin prisma caracteristicilor sale (dimensiune, localizare).

Analizând evoluția prețurilor proprietăților imobiliare rezidențiale vândute în Deva în ultimii 5 ani, se constată că începând cu anul 2018, prețul pe mp a început să crească în cazul vânzării sau închirierii acestora.

Din informațiile deținute de către evaluator, există o gamă variată de proprietăți disponibile pe piață (vezi tabelul de mai sus) și un potențial între



limite) de chirii, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune etc.

La data evaluării, ofertele de vânzare de astfel de apartamentelor, se situau între 889 euro/mp și 1.068 euro/mp, iar ofertele lor de închiriere erau cuprinse între 180 euro/lună și 250 euro/lună, conform site-urilor olx.ro, storia.ro, agenții imobiliare. Nivelul ratelor de capitalizare pentru locuințele unifamiliale fluctuează în jurul nivelului de 5%.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților rezidențiale de tip unifamilial, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul zonei Micro 15 a municipiului Deva.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

În contextual analizei celor cinci pași, prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mare, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Buna localizare, suprafața optimă pe care o are, o face să fie accesibilă unui segment larg de persoane fizice și juridice, având șansa unei tranzacționări înaintea celorlalte proprietăți competitive.

Din datele analizate este vorba despre o piață în ușoară dezvoltare, caracterizată printr-o ușoară creștere a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mic de tranzacții.

Proprietatea imobiliară subiect face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, acces facil și suprafață.

Creșterea cererii coroborată cu oferta actuală ne prezintă o rată de absorbție ridicată a proprietății subiect.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt interdependente și ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață. Fișa de colectare a informațiilor de piață anexată furnizează baza de date în vederea analizei celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare subiect.



6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „cea mai bună utilizare” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - SEV 104 „Tipuri ale valorii”, para.140.1 și 140.2.: „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piața, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”. Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.”

Analiza pieței constituie bază pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața locuințelor unifamiliale de tip apartament.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. **permisibilitatea legală:** se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare la data evaluării;
2. **posibilitatea fizică:** se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. **fezabilitatea financiară:** se identifică utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. **profitabilitate maximă:** utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită din două perspective:

1. utilizarea proprietății în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar, în același timp, sunt distincte.

1. Întrucât, terenul pe care se situează apartamentele este deținut în cotă, nu se face analiza CMBU a acestuia. În ipoteza că acest amplasament ar fi liber, s-ar construi tot un bloc cu locuințe colective, deoarece este o zonă rezidențială, situată în zona Micro 15 din Municipiul Deva, iar terenurile construite din vecinătate sunt ocupate de clădiri de tip blocuri rezidențiale.

Rezultă astfel, o singură utilizare probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a terenului considerat a fi liber, utilizarea curentă fiind cea mai bună utilizare.



2. În realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale construcției evaluate. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

CMBU pentru proprietățile construite – apartamentele evaluate au utilizare rezidențială și având în vedere că CMBU a terenului considerat liber, proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber și astfel apartamentul se află în CMBU a sa și va fi evaluat ca atare, cu atât mai mult cu cât se află situat într-un bloc cu regim de înălțime P+3E+M.

Întrucât există o singură utilizare care este permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, rezultă ca o astfel de construcție este maxim productivă.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite a fost identificată ca fiind CMBU rezidențială, adică cea existentă.

În concluzie, amplasamentul analizat este deja conform celei mai bune utilizări a acestuia și va fi analizat ca atare.

Concluzii:

- ✓ cea mai bună utilizare a proprietății construite este aceea de apartament rezidențial;
- ✓ utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- ✓ cumpărătorul cel mai probabil este o persoană fizică sau juridică cu venituri medii/mari sau cu acces la finanțare;
- ✓ nu sunt necesare amenajări ale terenului, constând în racorduri la rețelele publice de apă, canalizare, electricitate și gaze, împrejmuire și alei interioare.



7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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 – nu a fost aplicată.

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.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Am considerat relevantă abordarea prin piață în cazul acestei proprietăți deoarece scopul achiziției de proprietăți similare este, în cele mai multe cazuri, deținerea de către proprietar ca utilizare proprie sau pentru a o închiria. Drept urmare, cumpărătorii de pe piață, vor raționa mai degrabă în termeni de rentabilitate obținută comparativ cu alte proprietăți oferite pe piață la data evaluării. În plus, pentru proprietăți de acest tip, caracteristicile de bază în utilizarea lor nu au o gamă foarte complexă, ceea ce face ca abordarea prin venit să nu fie adecvată, având în vedere particularitățile specifice fiecărei proprietăți în parte care conduc la imposibilitatea identificării de comparabile cu un grad de similitudine satisfăcător.

7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform SEV 105 Abordări și metode de evaluare, para. 10.1. – „Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.”

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzarilor (GEV 630, para. 44) este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, para. 43) ori sunt contractate.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea construcțiilor. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie



- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.
- b) tehnicile calitative:
 - analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
 - analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
 - analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
 - interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită tehnica calitativă, respectiv analiza comparațiilor relative.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare; condițiile de vânzare; cheltuielile necesare imediat după cumpărare; condițiile de piață; localizarea; finisaje; vechimea; zona.

Primele cinci sunt elemente de comparație specifice tranzacționării, iar următoarele patru sunt specifice proprietății. În cadrul abordării prin piață a fost analizată oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării, situate în aceeași arie cu proprietatea subiect. Oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare a fost preluată de pe site-urile OLX.ro, imobiliare.ro, storia.ro etc. Pentru a stabili veridicitatea informațiilor prezentate în ofertele de vânzare, proprietarii sau reprezentanții acestora au fost contactați telefonic. În urma discuțiilor telefonice, s-a stabilit că toate proprietățile comparabile analizate sunt reale și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. Proprietățile evaluate sunt apartamente cu Au de 41 mp, respectiv 42 mp, aflate la parter, etajul I, II și III a unei clădiri rezidențiale de tip P+3E+M construită în anul 1978, situate pe Aleea, Streiului, nr. 62, a Municipiului Deva.

Din analiza pieței imobiliare a rezultat faptul că, pe piața imobiliară specifică, prețurile de tranzacționare pentru locuințele unifamiliale nu au suferit modificări semnificative în ultimul an.

În analiză sunt utilizate 5 proprietăți imobiliare comparabile. Pe baza comparabilelor alese, în este prezentată grila cu analiza comparativă.



Grila datelor de piață
- Analiza comparațiilor directe -
CF 73333-C1-U1, CF 73333-C1-U2, CF 73333-C1-U3, CF 73333-C1-U4

Elemente de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	Comp. 5
Preț de ofertă (€)		35.000	39.500	35.000	35.000	32.000
Arie utilă (mp)	42,00	37,00	37,00	38,00	38,00	36,00
Marjă de negociere (€)		-350	-395	-350	-350	-320
Marjă de negociere (%)		-1%	-1%	-1%	-1%	-1%
Preț de vânzare (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		În urma discuțiilor telefonice cu proprietarii/agenții imobiliare marja de negociere din prețul inițial se situează în intervalul 1-3 %. Marja recunoscută la nivelul județului Hunedoara.				
Mobilat / Nebobilat	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări				
Elemente specifice tranzacționării						
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin.				
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Condiții de piață	data evaluării	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Pentru oferte nu am aplicat ajustări, deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piață la data evaluării.				



Elemente specifice proprietății						
Localizare	Deva, Aleea Streiului Micro 15	Deva, Aleea Streiului Micro 15	Deva, Aleea Streiului Micro 15	Deva, Micro 15 - Bejan	Deva, Aleea Streiului Micro 15	Deva, Aleea Streiului Micro 15
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu au fost aplicate ajustări, comparabilele fiind în aceeași zonă.				
Tip compartimentare	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări pentru tipul de compartimentare, toate comparabilele sunt semidecomandate.				
Nivel	Etaj parter / P+4E	Etaj parter / P+4E	Etaj 1 / P+4E	Etaj 2 / P+10E	Etaj 3 / P+4E	Etaj parter / P+4E
Ajustare (%)		0%	-11%	-8%	-8%	0%
Ajustare (€)		0	-4.400	-2.600	-2.600	0
Justificare ajustare		S-a aplicat ajustare pentru comparabila 3 și 3 (3 cu 5 și 4 cu 5) - (34.650-31.680)/34.650 S-a aplicat ajustare pentru comparabila 2 (2 cu 1) - (39.105-34.650)/39.105				
Anul construirii	1978	1978	1978	1978	1978	1978
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, toate proprietățile fiind construite în jurul anului '80				
Arie utilă (mp)	42,00	37,00	37,00	38,00	38,00	36,00
Ajustare (%)		13,5%	13,5%	10,5%	10,5%	16,7%
Ajustare (€)		4.682	5.284	3.647	3.647	5.280
Justificare ajustare		Ajustarea de suprafață se calculează înmulțind diferența dintre suprafața utilă totală a apartamentului de evaluat și suprafața comparabilei, cu prețul unitar corectat al comparabilei. Toate comparabilele au fost ajustate, proporțional cu diferențele de suprafațe, față de subiect.				
Finisaje	superioare	superioare	superioare	medii	medii	medii
Ajustare (%)		0%	0%	8%	8%	8%
Ajustare (€)		0	0	2.600	2.600	2.600
Justificare ajustare		S-a aplicat ajustare pentru comparabila 5 (1 cu 5) - (34.650-31.680)/34.650 Pentru comparabilele 3 și 4 având tot finisaje medii și având aceeași suprafață ajustarea valorică și procentuală s-a aplicat de la comparabila 5				
Sistem de încălzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări. Toate proprietățile analizate sunt dotate cu centrale termice individuale.				
Boxa / Garaj / Loc parcare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Alte elemente	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Ajustare netă pentru elemente specifice proprietății (€)		4.682 €	884 €	3.647 €	3.647 €	7.880 €
Preț ajustat (€)		39.332 €	39.989 €	38.297 €	38.297 €	39.560 €
Ajustare totală netă absolută (€)		4.682 €	884 €	3.647 €	3.647 €	7.880 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		14%	2%	11%	11%	25%
Ajustare totală brută absolută (€)		4.682 €	9.684 €	8.847 €	8.847 €	7.880 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		14%	25%	26%	26%	25%
Număr ajustări		2	1	2	1	1
Valoarea proprietății subiect (rotunjită) EUR		39.332	39.989	38.297	38.297	39.560
Valoarea proprietății subiect (rotunjită) LEI			195.541 lei			
	curs euro	4,9429	942 €			



Grila datelor de piață
 - Analiza comparațiilor directe -

CF 73333-C1-U5, CF 73333-C1-U5, CF 73333-C1-U7, CF 73333-C1-U8

Elemente de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	Comp. 5
Preț de ofertă (€)		35.000	39.500	35.000	35.000	32.000
Arie utilă (mp)	42,00	37,00	37,00	38,00	38,00	36,00
Marjă de negociere (€)		-350	-395	-350	-350	-320
Marjă de negociere (%)		-1%	-1%	-1%	-1%	-1%
Preț de vânzare (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		În urma discuțiilor telefonice cu proprietarii/agenții imobiliare marja de negociere din prețul inițial se situează în intervalul 1-3 %. Marja recunoscută la nivelul județului Hunedoara.				
Mobilat / Nebobilat	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Elemente specifice tranzacționării						
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin.				
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Condiții de piață	data evaluării	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Pentru oferte nu am aplicat ajustări, deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piață la data evaluării.				



Elemente specifice proprietății						
Localizare	Deva, Aleea Strelului Micro 15	Deva, Aleea Strelului Micro 15	Deva, Aleea Strelului Micro 15	Deva, Micro 15 - Bejan	Deva, Aleea Strelului Micro 15	Deva, Aleea Strelului Micro 15
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu au fost aplicate ajustări, comparabilele fiind în aceeași zonă.				
Tip compartimentare	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări pentru tipul de compartimentare, toate comparabilele sunt semidecomandate.				
Nivel	Etaaj 1 / P+4E	Etaaj parter / P+4E	Etaaj 1 / P+4E	Etaaj 2 / P+10E	Etaaj 3 / P+4E	Etaaj parter / P+4E
Ajustare (%)		10%	0%	0%	0%	10%
Ajustare (€)		3.300	0	0	0	3.300
Justificare ajustare		S-a aplicat ajustare pentru comparabila 5 (3 cu 5) - $(34.650 * 31.680) / 34.650$ S-a aplicat ajustare pentru comparabila 1 (2 cu 1) - $(39.105 * 34.650) / 39.105$				
Anul construirii	1978	1978	1978	1978	1978	1978
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, toate proprietățile fiind construite în jurul anului 1980				
Arie utilă (mp)	42,00	37,00	37,00	38,00	38,00	36,00
Ajustare (%)		13,5%	13,5%	10,5%	10,5%	16,7%
Ajustare (€)		4.682	5.284	3.647	3.647	5.280
Justificare ajustare		Ajustarea de suprafață se calculează înmulțind diferența dintre suprafața utilă totală a apartamentului de evaluat și suprafața comparabilei, cu prețul unitar corectat al comparabilei. Toate comparabilele au fost ajustate, proporțional cu diferențele de suprafețe, față de subiect.				
Finisaje	superioare	superioare	superioare	medii	medii	medii
Ajustare (%)		0%	0%	8%	8%	8%
Ajustare (€)		0	0	2.600	2.600	2.600
Justificare ajustare		Comparabilele 3, 4, 5 având un grad de finisare mediu ajustarea valonică și procentuală a fost calculată anterior în grila de piață pentru apartamentele situate la parter				
Sistem de încălzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări. Toate proprietățile analizate sunt dotate cu centrale termice individuale.				
Boxa / Garaj / Loc parcare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Alte elemente	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Ajustare netă pentru elemente specifice proprietății (€)		7.982 €	5.284 €	6.247 €	6.247 €	11.180 €
Preț ajustat (€)		42.632 €	44.389 €	40.897 €	40.897 €	42.860 €
Ajustare totală netă absolută (€)		7.982 €	5.284 €	6.247 €	6.247 €	11.180 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		23%	14%	18%	18%	35%
Ajustare totală brută absolută (€)		7.982 €	5.284 €	6.247 €	6.247 €	11.180 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		23%	14%	18%	18%	35%
Număr ajustări		2	1	2	1	1
		42.632	44.389	40.897	40.897	42.860
Valoarea proprietății subiect (rotunjită) EUR			44.389 €			42.860
Valoarea proprietății subiect (rotunjită) LEI			219.413 lei			
	curs euro	4,9429	1,057 €			



Grila datelor de piață
 - Analiza comparațiilor directe -

CF 73333-C1-U10, CF 73333-C1-U11, CF 73333-C1-U12, CF 73333-C1-U13

Elemente de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	Comp. 5
Preț de ofertă (€)		35.000	39.500	35.000	35.000	32.000
Arie utilă (mp)	42,00	37,00	37,00	38,00	38,00	36,00
Marjă de negociere (€)		-350	-395	-350	-350	-320
Marjă de negociere (%)		-1%	-1%	-1%	-1%	-1%
Preț de vânzare (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		În urma discuțiilor telefonice cu proprietarii/agenții imobiliare marja de negociere din prețul inițial se situează în intervalul 1-3 %. Marja recunoscută la nivelul județului Hunedoara.				
Mobilat / Nebobilat	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Elemente specifice tranzacționării						
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin.				
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Condiții de piață	data evaluării	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Pentru oferte nu am aplicat ajustări, deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piață la data evaluării.				



Elemente specifice proprietății						
Localizare	Deva, Aleea Strelului Micro 15	Deva, Aleea Strelului Micro 15	Deva, Aleea Strelului Micro 15	Deva, Micro 15 - Bejan	Deva, Aleea Strelului Micro 15	Deva, Aleea Strelului Micro 15
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu au fost aplicate ajustări, comparabilele fiind în aceeași zonă.				
Tip compartimentare	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări pentru tipul de compartimentare, toate comparabilele sunt semidecomandate.				
Nivel	Etaj 2 / P+4E	Etaj parter / P+4E	Etaj 1 / P+4E	Etaj 2 / P+10E	Etaj 3 / P+4E	Etaj parter / P+4E
Ajustare (%)		10%	0%	0%	0%	10%
Ajustare (€)		3.300	0	0	0	3.300
Justificare ajustare		S-a aplicat ajustare pentru comparabila 5 (3 cu 5) - (34.650*31.680)/34.650 S-a aplicat ajustare pentru comparabila 1 (2 cu 1) - (39.105*34.650)/39.105				
Anul construirii	1978	1978	1978	1978	1978	1978
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, toate proprietățile fiind construite în jurul anului 1980				
Arie utilă (mp)	42,00	37,00	37,00	38,00	38,00	36,00
Ajustare (%)		13,5%	13,5%	10,5%	10,5%	16,7%
Ajustare (€)		4.682	5.284	3.647	3.647	5.280
Justificare ajustare		Ajustarea de suprafață se calculează înmulțind diferența dintre suprafața utilă totală a apartamentului de evaluat și suprafața comparabilei, cu prețul unitar corectat al comparabilei. Toate comparabilele au fost ajustate, proporțional cu diferențele de suprafețe, față de subiect.				
Finisaje	superioare	superioare	superioare	medii	medii	medii
Ajustare (%)		0%	0%	8%	8%	8%
Ajustare (€)		0	0	2.600	2.600	2.600
Justificare ajustare		Comparabilele 3, 4, 5 având un grad de finisare mediu ajustarea valonică și procentuală a fost calculată anterior în grila de piață pentru apartamentele situate la parter				
Sistem de încălzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări. Toate proprietățile analizate sunt dotate cu centrale termice individuale.				
Boxa / Garaj / Loc parcare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Alte elemente	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Ajustare netă pentru elemente specifice proprietății (€)		7.982 €	5.284 €	6.247 €	6.247 €	11.180 €
Preț ajustat (€)		42.632 €	44.389 €	40.897 €	40.897 €	42.860 €
Ajustare totală netă absolută (€)		7.982 €	5.284 €	6.247 €	6.247 €	11.180 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		23%	14%	18%	18%	35%
Ajustare totală brută absolută (€)		7.982 €	5.284 €	6.247 €	6.247 €	11.180 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		23%	14%	18%	18%	35%
Număr ajustări		2	1	2	1	1
Valoarea proprietății subiect (rotunjită) EUR		42.632	44.389	40.897	40.897	42.860
Valoarea proprietății subiect (rotunjită) LEI			44.389 €			
			219.413 lei			
	curs euro	4,9429	1,057 €			



Grila datelor de piață
 - Analiza comparațiilor directe -

CF 73333-C1-U15, CF 73333-C1-U16, CF 73333-C1-U17, CF 73333-C1-U18

Elemente de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	Comp. 5
Preț de ofertă (€)		35.000	39.500	35.000	35.000	32.000
Arie utilă (mp)	42,00	37,00	37,00	38,00	38,00	36,00
Marjă de negociere (€)		-350	-395	-350	-350	-320
Marjă de negociere (%)		-1%	-1%	-1%	-1%	-1%
Preț de vânzare (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		În urma discuțiilor telefonice cu proprietarii/agenții imobiliare marja de negociere din prețul inițial se situează în intervalul 1-3 %. Marja recunoscută la nivelul județului Hunedoara.				
Mobilat / Nebobilat	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Elemente specifice tranzacționării						
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin.				
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări.				
Condiții de piață	data evaluării	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		34.650	39.105	34.650	34.650	31.680
Justificare ajustare		Pentru oferte nu am aplicat ajustări, deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piață la data evaluării.				



Elemente specifice proprietății						
Localizare	Deva, Aleea Streiului Micro 15	Deva, Aleea Streiului Micro 15	Deva, Aleea Streiului Micro 15	Deva, Micro 15 - Bejan	Deva, Aleea Streiului Micro 15	Deva, Aleea Streiului Micro 15
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări, comparabilele fiind în aceeași zonă.					
Tip compartimentare	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat	1/2 camere semidecomandat
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustări pentru tipul de compartimentare, toate comparabilele sunt semidecomandate.					
Nivel	Etaaj 3 / P+4E	Etaaj parter / P+4E	Etaaj 1 / P+4E	Etaaj 2 / P+10F	Etaaj 3 / P+4E	Etaaj parter / P+4E
Ajustare (%)		10%	-10%	0%	0%	10%
Ajustare (€)		3.300	-3.800	0	0	3.300
Justificare ajustare	S-a aplicat ajustare pentru comparabila 5 (3 cu 5) - (34.650*31.680)/34.650 S-a aplicat ajustare pentru comparabila 1 (2 cu 1) - (39.105*34.650)/39.105					
Anul construirii	1978	1978	1978	1978	1978	1978
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustări, toate proprietățile fiind construite în jurul anului '80					
Arie utilă (mp)	42,00	37,00	37,00	38,00	38,00	36,00
Ajustare (%)		13,5%	13,5%	10,5%	10,5%	16,7%
Ajustare (€)		4.682	5.284	3.647	3.647	5.280
Justificare ajustare	Ajustarea de suprafață se calculează înmulțind diferența dintre suprafața utilă totală a apartamentului de evaluat și suprafața comparabilei, cu prețul unitar corectat al comparabilei. Toate comparabilele au fost ajustate, proporțional cu diferențele de suprafețe, față de subiect.					
Finisaje	superioare	superioare	superioare	medii	medii	medii
Ajustare (%)		0%	0%	8%	8%	8%
Ajustare (€)		0	0	2.600	2.600	2.600
Justificare ajustare	Comparabilele 3, 4, 5 având un grad de finisare mediu ajustarea valorică și procentuală a fost calculată anterior în grila de piață pentru apartamentele situate la parter					
Sistem de încălzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustări. Toate proprietățile analizate sunt dotate cu centrale termice individuale.					
Boxa / Garaj / Loc parcare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustări.					
Alte elemente	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustări.					
Ajustare netă pentru elemente specifice proprietății (€)		7.982 €	1.484 €	6.247 €	6.247 €	11.180 €
Pret ajustat (€)		42.632 €	40.589 €	40.897 €	40.897 €	42.860 €
Ajustare totală netă absolută (€)		7.982 €	1.484 €	6.247 €	6.247 €	11.180 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		23%	4%	18%	18%	35%
Ajustare totală brută absolută (€)		7.982 €	9.084 €	6.247 €	6.247 €	11.180 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		23%	23%	18%	18%	35%
Număr ajustări		2	1	2	1	1
		42.632	40.589	40.897	40.897	42.860
Valoarea proprietății subiect (rotunjită) EUR			40.897 €			42.860
Valoarea proprietății subiect (rotunjită) LEI			202.152 lei			
	cu euro	4.9429	374 €			



În concluzie, valoarea proprietăților imobiliare analizate, realizate în urma utilizării abordării prin piață este:

CONSTRUCȚII – 16 UNITĂȚI LOCATIVE - 670.917 EUR respectiv 3.316.275 lei

7.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Conform SEV 105 Abordări și metode de evaluare, para. 10.1. – „Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.”

Abordarea prin venit - conform par. 40.1 „oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă...valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ”.

Abordarea prin venit este „procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare” (GEV 630, par. 58). Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (GEV 630, par. 59).

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare. Fluxurile de numerar pot să derive din contractele de închiriere în cazul unei locuințe unifamiliale.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. **Capitalizarea venitului**, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

2. **Fluxul de numerar actualizat** (analiza DCF - Discounted Cash Flow (engl.)), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării venitului, cunoscută și sub denumirea de metoda capitalizării directe.

În cadrul metodei prin capitalizarea venitului se parcurg două etape:

- ✓ Determinarea mărimii venitului anual (câștigul disponibil prin închiriere);
- ✓ Stabilirea ratei de capitalizare.

Relațiile între noțiunile de bază ale metodei capitalizării sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Valoarea proprietății (Vp) = Venit net din exploatare/Rata de capitalizare totală

Rata de capitalizare totală (c) = Venit net din exploatare/Preț (Valoarea proprietății)



Multiplicator (Mv) = Valoarea proprietății/Venit = 1/Rata de capitalizare

Venitul net din exploatare (VNE) = diferența dintre venitul brut efectiv și cheltuielile de exploatare totale.

Cheltuielile de exploatare totale = suma cheltuielilor fixe, variabile și a alocațiilor pentru înlocuiri.

Venitul brut efectiv (VBE) = venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocațiilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei.

Venitul brut potențial (VBP) = venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 95% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

Pentru obținerea valorii proprietății subiect, în cadrul metodei prin capitalizarea veniturilor se determină venitul brut potențial (VBP) și rata de capitalizare totală în urma aplicării analizei comparațiilor relative a comparabilelor din punctul de vedere al veniturilor obținute de către acestea în cazul închirierii lor.

Estimarea ratei de capitalizare

Următorul pas constă în identificarea proprietăților comparabile în vederea estimării ratei de capitalizare.

Pe baza cercetării pieței specifice locale și a inspecției în teren a zonei, au fost identificate comparabile, ale căror caracteristici au fost utilizate în abordarea prin venit.

Capitalizarea presupune convertirea veniturilor viitor într-o valoare prezentă, prin aplicarea unei rate de venit adecvate, extrasă de pe piață specifică sau prin aplicarea unui multiplicator de venit, estimat tot prin cercetarea pieței. În mod simplist, relația matematică dintre venitul stabilizat și valoarea de piață a proprietății este:

$$\text{valoarea} = \text{venitul} : \text{rata capitalizare}$$

În extragerea de pe piață a ratei totale de capitalizare a veniturilor net din exploatare, folosind datele proprietăților comparabile ofertate, fiecare ofertă trebuie analizată în același mod în care este analizată proprietatea subiect. În plus, evaluatorul trebuie să fie sigur de faptul că venitul net din exploatare al fiecărei proprietăți comparabile a fost calculat și estimat în același mod în care a fost estimat venitul net din exploatare al proprietății subiect.

Atât datele despre venituri și cheltuieli, cât și structura cheltuielilor în ceea ce privește alocațiile pentru înlocuiri sau alte componente trebuie să fie similare cu cele ale proprietății analizate.

Analiza a avut în vedere estimarea veniturilor net din exploatare, stabilizat în condițiile pieței, pe baza chiriei de piață, obținabile prin închiriere pe o perioadă de 3 ani. Au fost aplicate gradul de neocupare și rata cheltuielilor, estimate prin extracție de pe piața specifică locală. De reținut că dreptul evaluat este dreptul „absolut” de proprietate și nu dreptul afectat de locațiune.



CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE		A	B	C
Chirie lunara obtenabila pe piata		180	200	180
Venit Brut Potential (EUR/an)		2.160	2.400	2.160
<i>Grad de neocupare (% din VBP)</i>	10%	216	240	216
Venit Brut Efectiv (EUR/an)		1.944	2.160	1.944
<i>Cheltuieli aferente proprietarului</i>	5%	108	120	108
Venit Net din Exploatare		1.836	2.040	1.836
Pret / pret probabil		35.000	39.500	35.000
<i>Rata de capitalizare (%)</i>		5,2%	5,2%	5,2%
<i>Rata de capitalizare aleasă (%)</i>			5,2%	

Analiza venitului brut

Estimarea nivelului de chirie potențială pentru proprietatea subiect a fost efectuată pe baza evidenței pieței locale specifice.

Sursele investigate conduc la concluzia că valoarea chiriei diferă în funcție de localizare și suprafață în cazul comparabilelor alese.

Suprafață utilă medie (mp)		42,00
Chiria lunara obtenabila pe piata (EUR/luna)		220
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2.640
Total VBP (eur/an)		2.640
Grad de ocupare		90%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		2.376
Total VBE (eur/an)		2.376
Chetuieli exploatare	5%	132
Venit net efectiv (eur/an)		2.244
Total VNE (eur/an)		2.244
Rata de capitalizare		5,2%

În urma aplicării abordării prin venit utilizând metoda capitalizării venitului, valoarea de piață obținută este: 695.200 EUR respectiv 3.436.304 lei.



8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul, prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind două abordări utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare. În cadrul datelor de intrare a utilizat oferte de vanzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietatea subiect:

TIPUL ABORDĂRII	VALOAREA DE PIAȚĂ TOTAL	
	EURO	LEI
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	670.917	3.316.275
ABORDAREA PRIN VENIT	695.200	3.346.304

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Pentru proprietatea analizată, abordarea prin piață este recomandată ca fiind cea mai adecvată. Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o zonă de tip rezidențial unde se tranzacționează proprietăți dar se și închiriază.

Așadar, nu am ales valoarea de piață obținută prin abordarea prin venit deoarece în zonă se închiriază mai greu astfel de locuințe și se vând mai ușor, populația locală având tendința de a fi proprietar și nu chiriaș, astfel încât am considerat că această valoare este mai puțin relevantă în ceea ce privește valoarea proprietății.

În ceea ce privește **precizia** rezultatelor, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață am găsit proprietăți comparabile, în zone de interes a evaluării, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări, astfel i se atribuie o credibilitate mai mare acestei abordări decât abordarea prin venit. În cazul abordării prin venit proprietățile închiriabile nu prezintă încredere în prețul chiriei deoarece aceste proprietăți se închiriază greu și prețul prezintă fluctuații majore în funcție de puterea de cumpărare a populației. Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelație cu **cantitatea informațiilor** despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare. În cazul abordării prin piață cantitatea informațiilor este mai mare decât în cazul celorlalte abordări.

Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:



1	APARTAMENT 1 CAMERA - PARTER NR. AP.1	73333-C1-U1	48,00	42,00	1978	942	195.541	39.560
2	APARTAMENT 1 CAMERA - PARTER NR. AP.2	73333-C1-U2	49,00	42,00	1978	942	195.541	39.560
3	APARTAMENT 1 CAMERA - PARTER NR. AP.3	73333-C1-U3	50,00	41,00	1978	942	190.885	38.618
4	APARTAMENT 1 CAMERA - PARTER NR. AP.4	73333-C1-U4	50,00	41,00	1978	942	190.885	38.618
5	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ 1 NR. AP.5	73333-C1-U5	50,00	41,00	1978	1.057	214.189	43.333
6	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ 1 NR. AP.6	73333-C1-U6	48,00	42,00	1978	1.057	219.413	44.389
7	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ 1 NR. AP.7	73333-C1-U7	48,00	42,00	1978	1.057	219.413	44.389
8	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ 1 NR. AP.8	73333-C1-U8	50,00	41,00	1978	1.057	214.189	43.333
9	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ 2 NR. AP.10	73333-C1-U10	48,00	42,00	1978	1.057	219.413	44.389
10	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ 2 NR. AP.11	73333-C1-U11	50,00	42,00	1978	1.057	219.413	44.389
11	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ 2 NR. AP.12	73333-C1-U12	50,00	41,00	1978	1.057	214.189	43.333
12	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ 2 NR. AP.13	73333-C1-U13	48,00	42,00	1978	1.057	219.413	44.389
13	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ 3 NR. AP.15	73333-C1-U15	50,00	42,00	1978	974	202.152	40.897
14	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ 3 NR. AP.16	73333-C1-U16	48,00	42,00	1978	974	202.152	40.897
15	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ 3 NR. AP.17	73333-C1-U17	48,00	42,00	1978	974	202.152	40.897
16	APARTAMENT 1 CAMERA - ETAJ 3 NR. AP.18	73333-C1-U18	50,00	41,00	1978	974	197.338	39.924
	TOTAL CONSTRUCȚII - APARTAMENTE		785	666			3.316.275	670.917

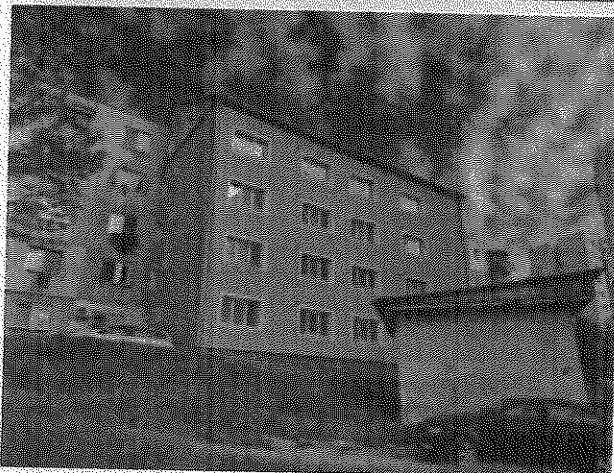
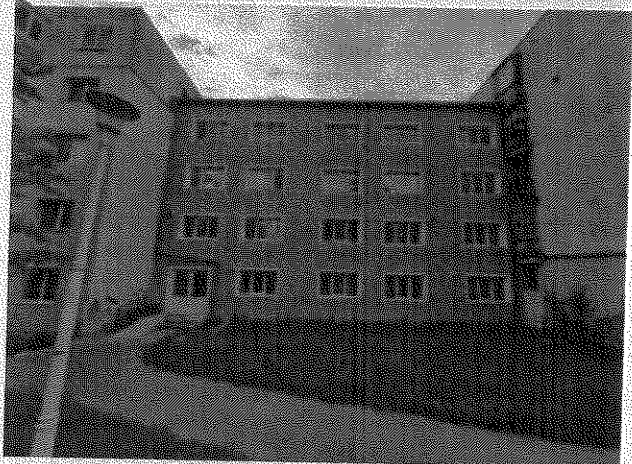
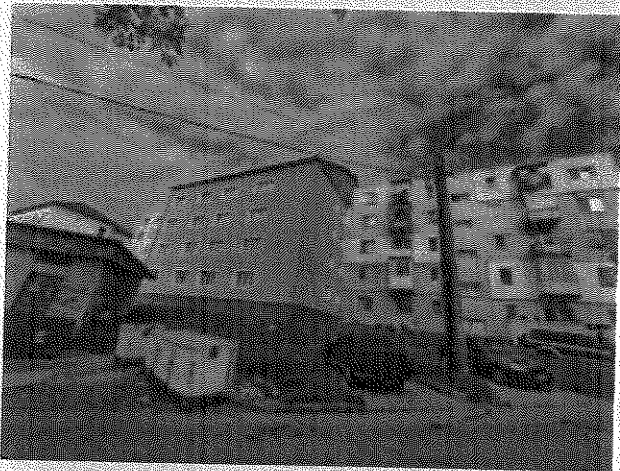
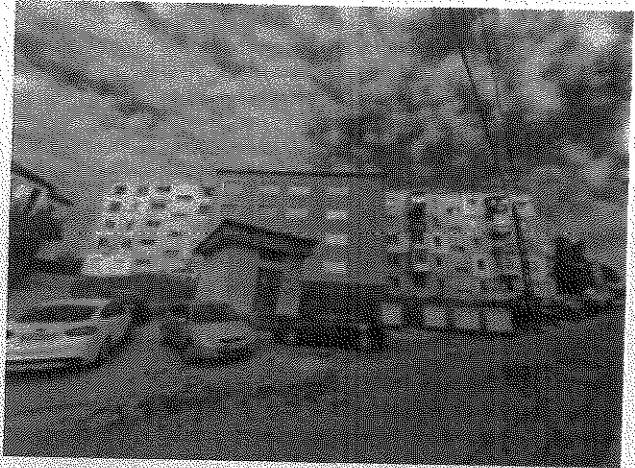
Evaluator autorizat ANEVAR, nr. legitimație 19284,
German Alexandru Alin



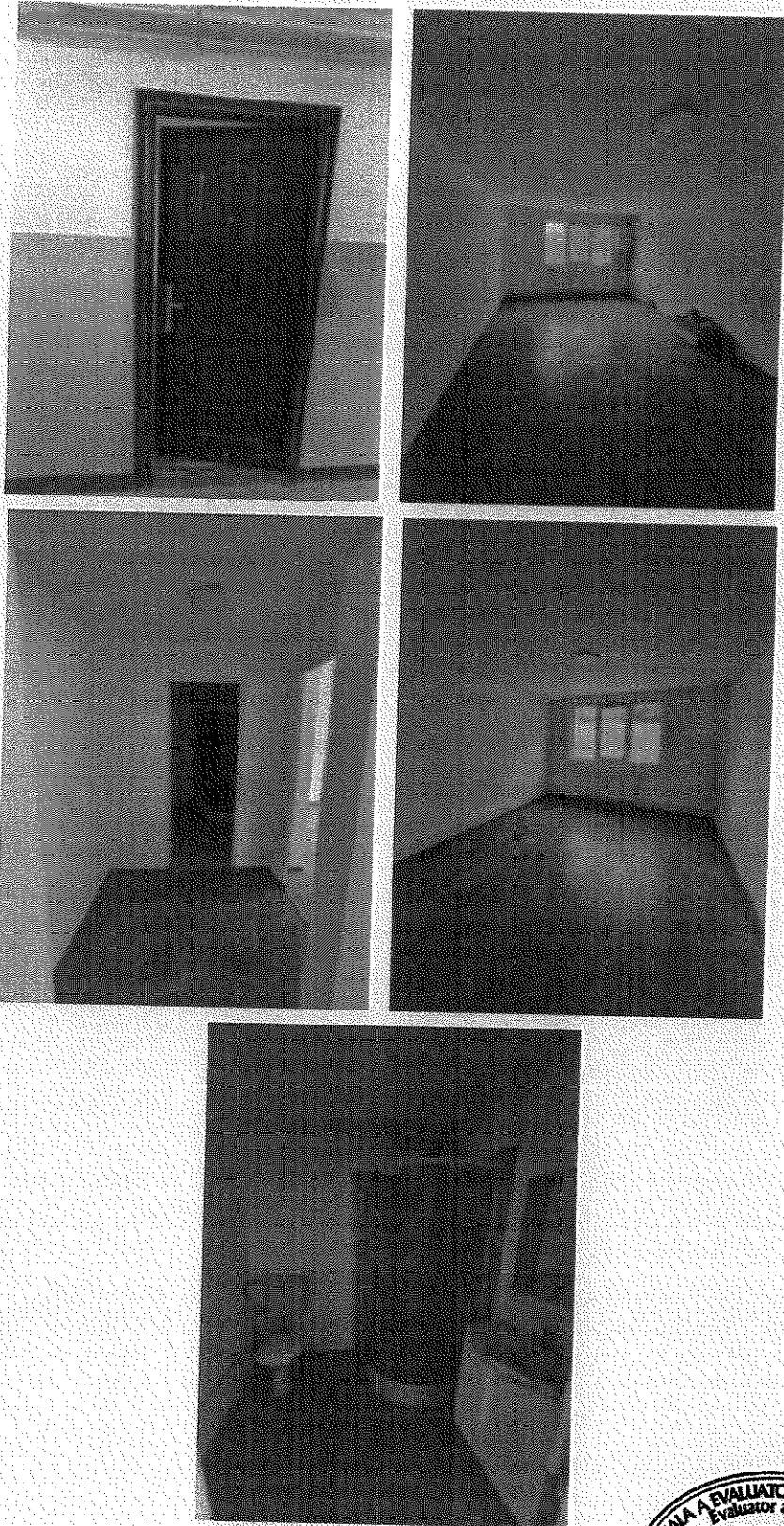
9. ANEXE



BLOC DE LOCUINȚE
Deva, Aleea Streiului, nr. 62, Jud. Hunedoara

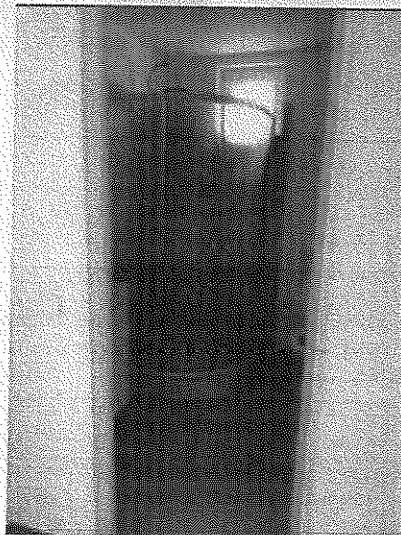
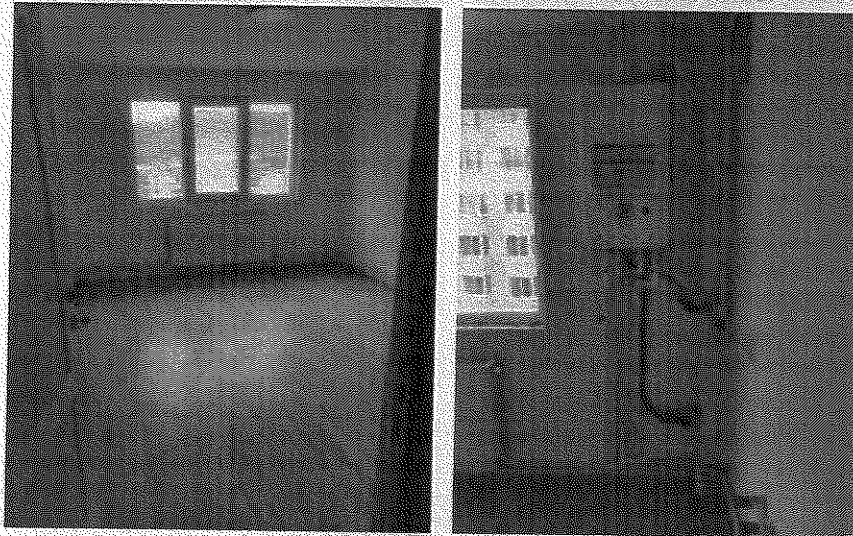
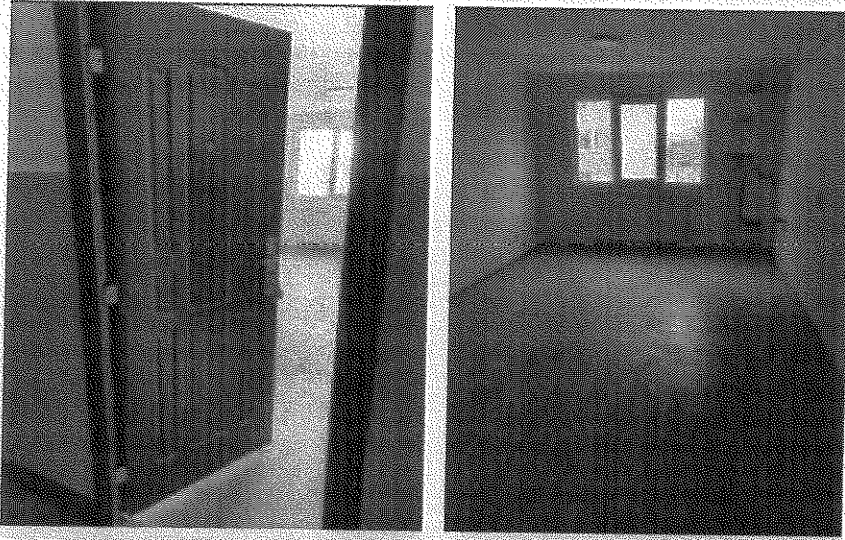


APARTAMENT 1 (CF 73333-C1-U1)

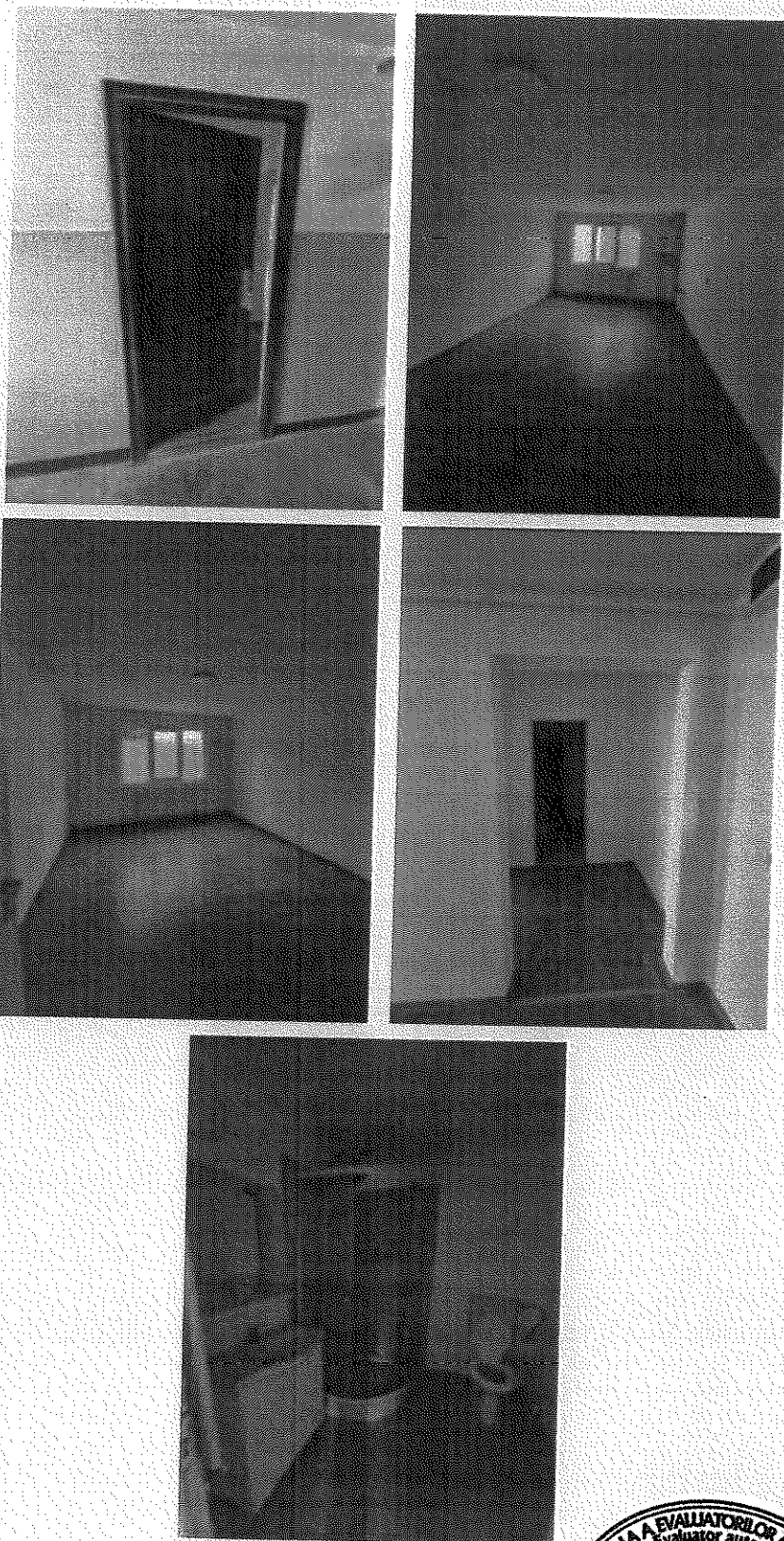


NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluators autorizati
GHERMAN
ALEXANDRU ALIN
Legitimaria Nr. 19284
Valabil 2022
Specializarea: EPI
ANEVAR • VIMINIC •

APARTAMENT 2 (CF 73333-C1-U2)

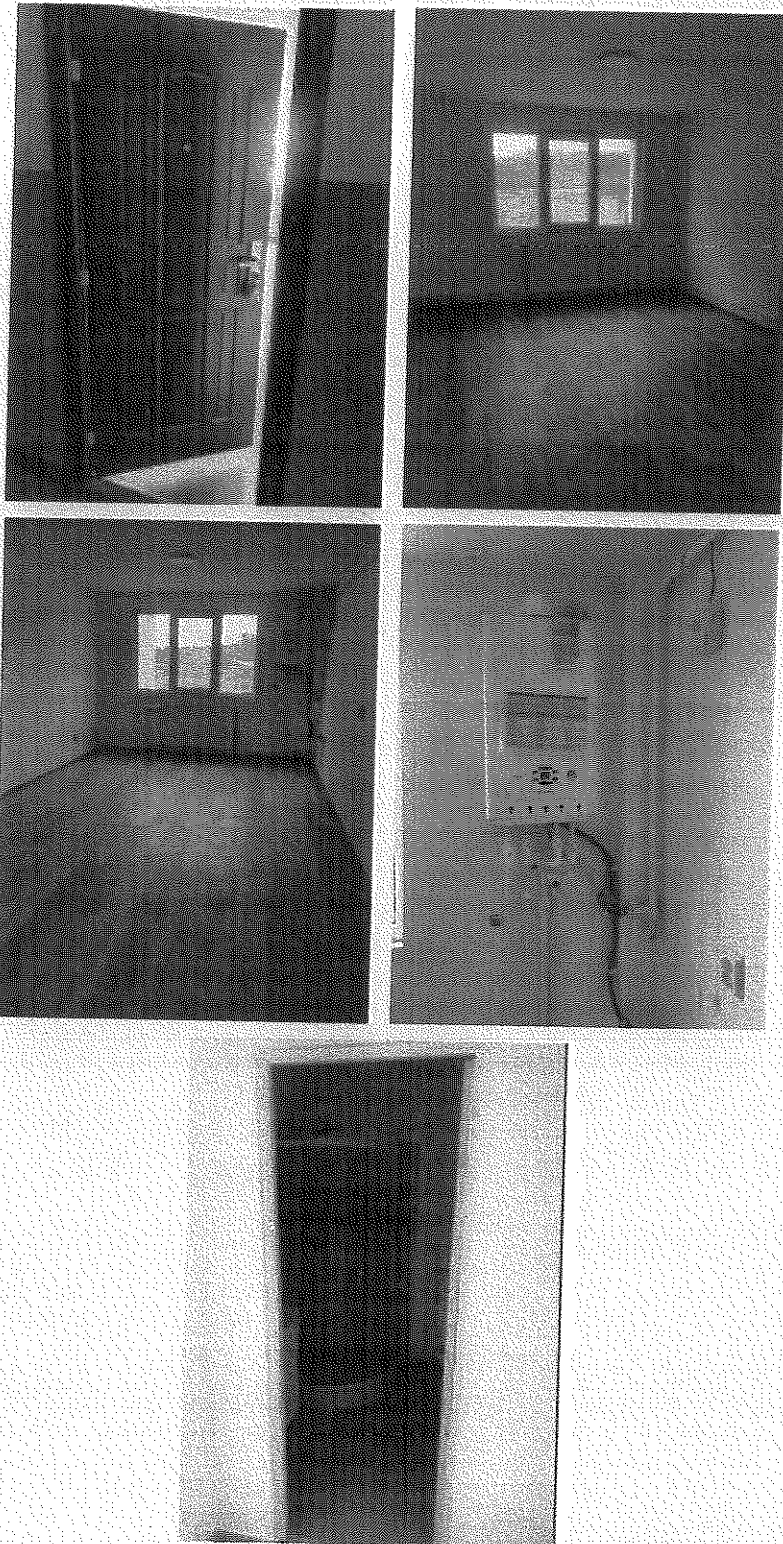


APARTAMENT 3 (CF 73333-C1-3)

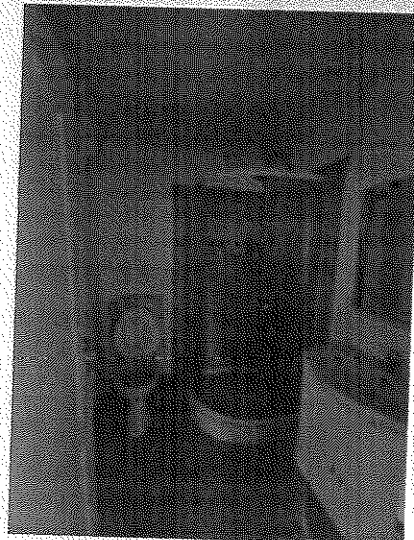
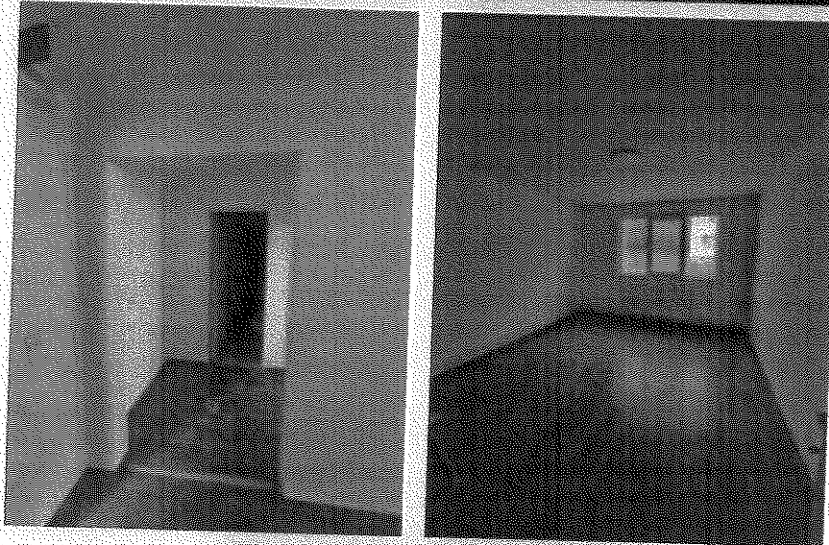
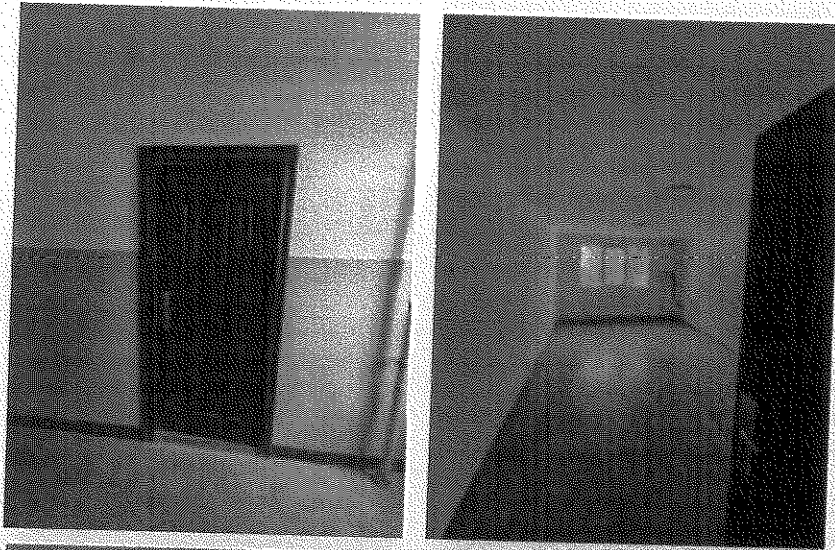


ASOCIATIILE NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluators autorizati
GHERMAN
ALEXANDRU ALIN
Legitimata Nr. 29284
Valabil 2022
Specialitatea: EPI
ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR

APARTAMENT 4 (CF 73333-C1-U4)



APARTAMENT 5 (CF 73333-C1-U5)



APARTAMENT 6 (CF 73333-C1-U6)



NATIONALA A EVALIATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
**GHERMAN
ALEXANDRU ALIN**
Legtimada Nr. 19284
Valabil 2022
Specializarea: EPI
ANEVAR • HUNEDOARA

APARTAMENT 7 (CF 73333-C1-U7)



NATIONALA A EVALIATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
GHERMAN
ALEXANDRU ALIN
Legitimata Nr. 19284
Valabil 2022
Specializarea: EPI
ANEVAR • VREMEAZA

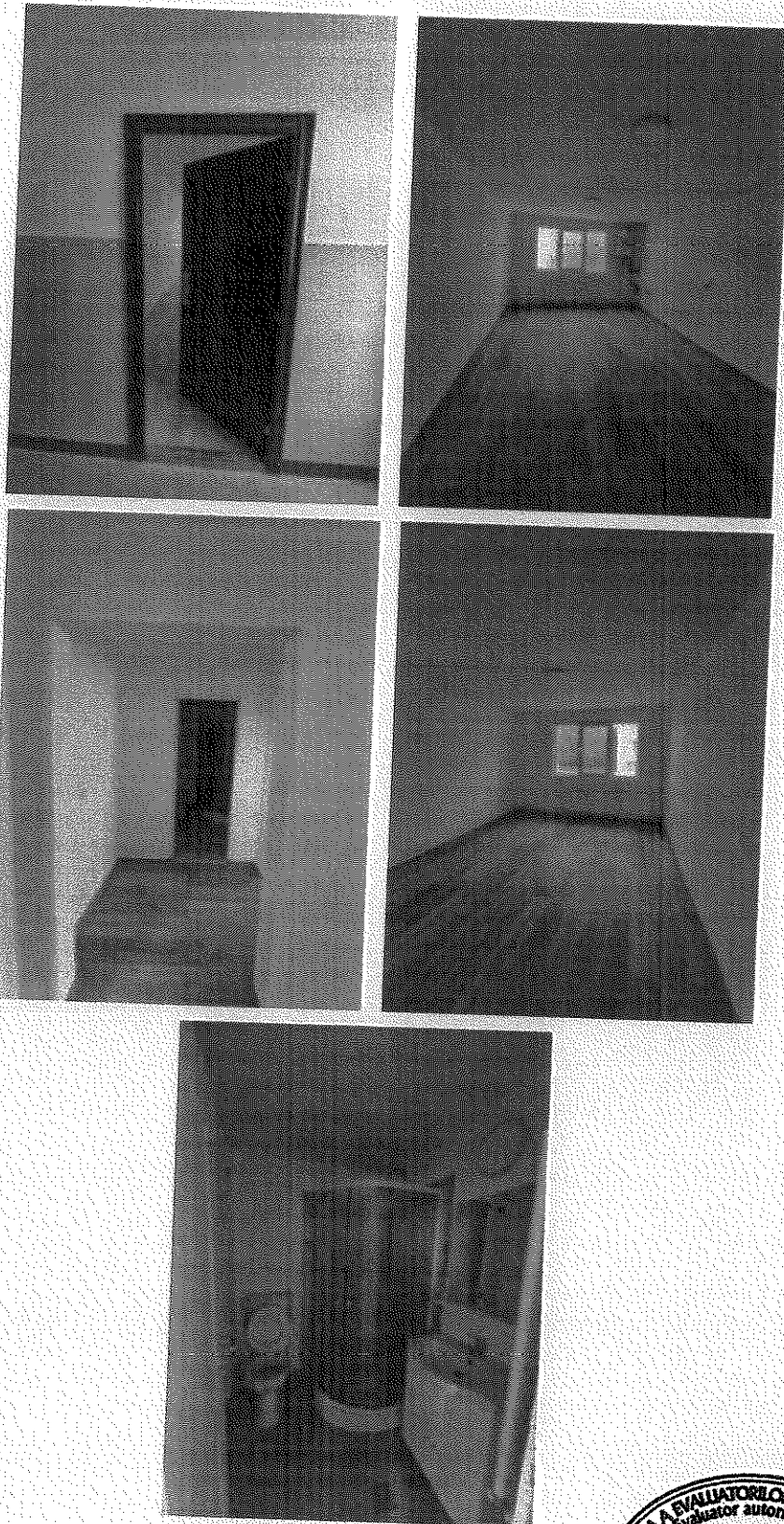
APARTAMENT 8 (CF 73333-C1-U8)



APARTAMENT 10 (CF 73333-C1-U10)



APARTAMENT 11 (CF 73333-C1-U11)



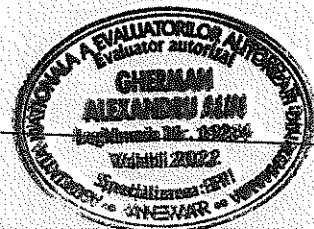
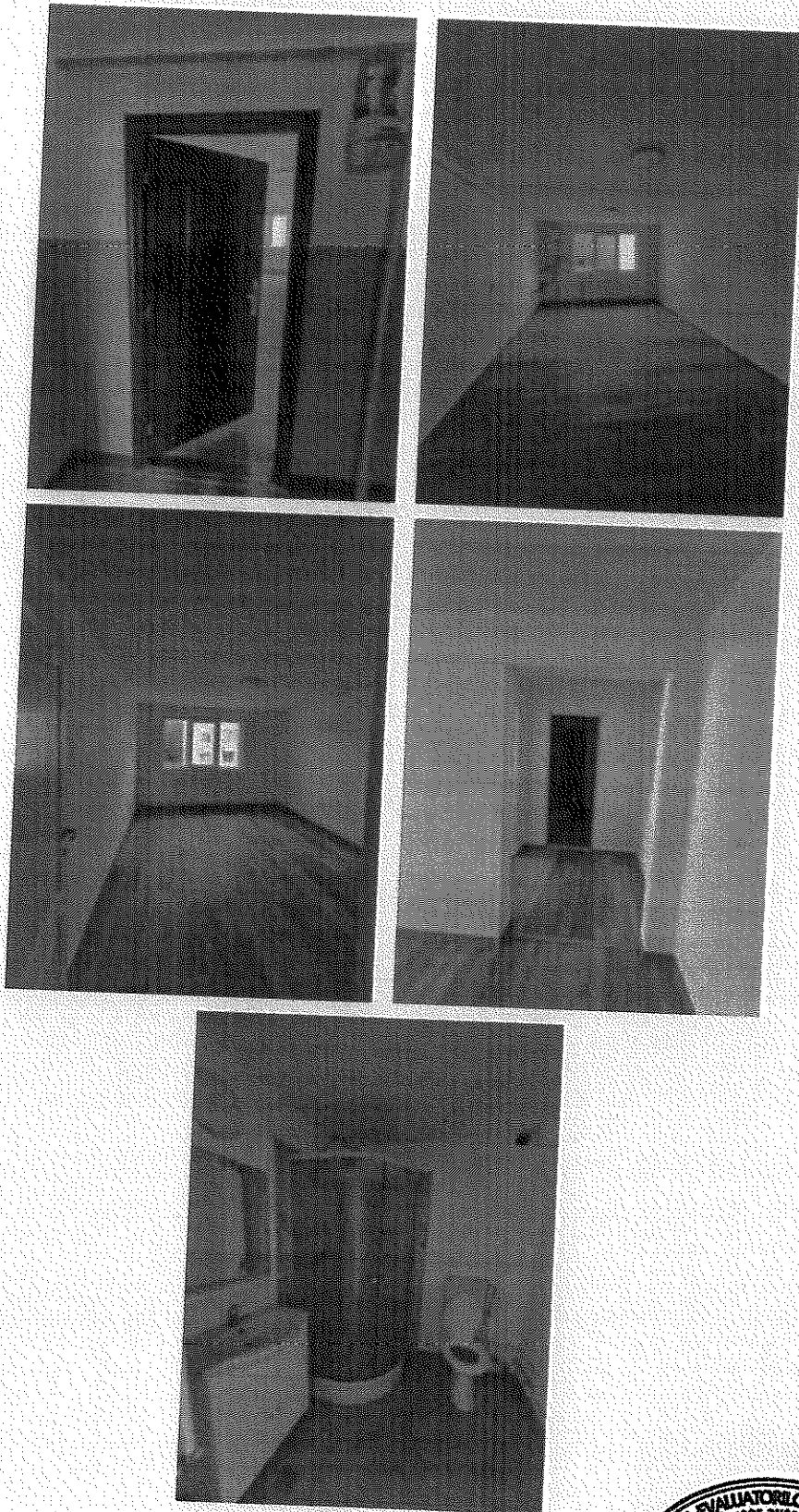
NATIONALA A EVALIATORILOR AUTORENTI
Evaluators autorizati
**GHERMAN
ALEXANDRU ALIN**
Legitimata Nr. 19284
Valabil 2022
Specializarea: EIT
ANEBAR • ANEVAR • ANEVAR

APARTAMENT 12 (CF 73333-C1-U12)

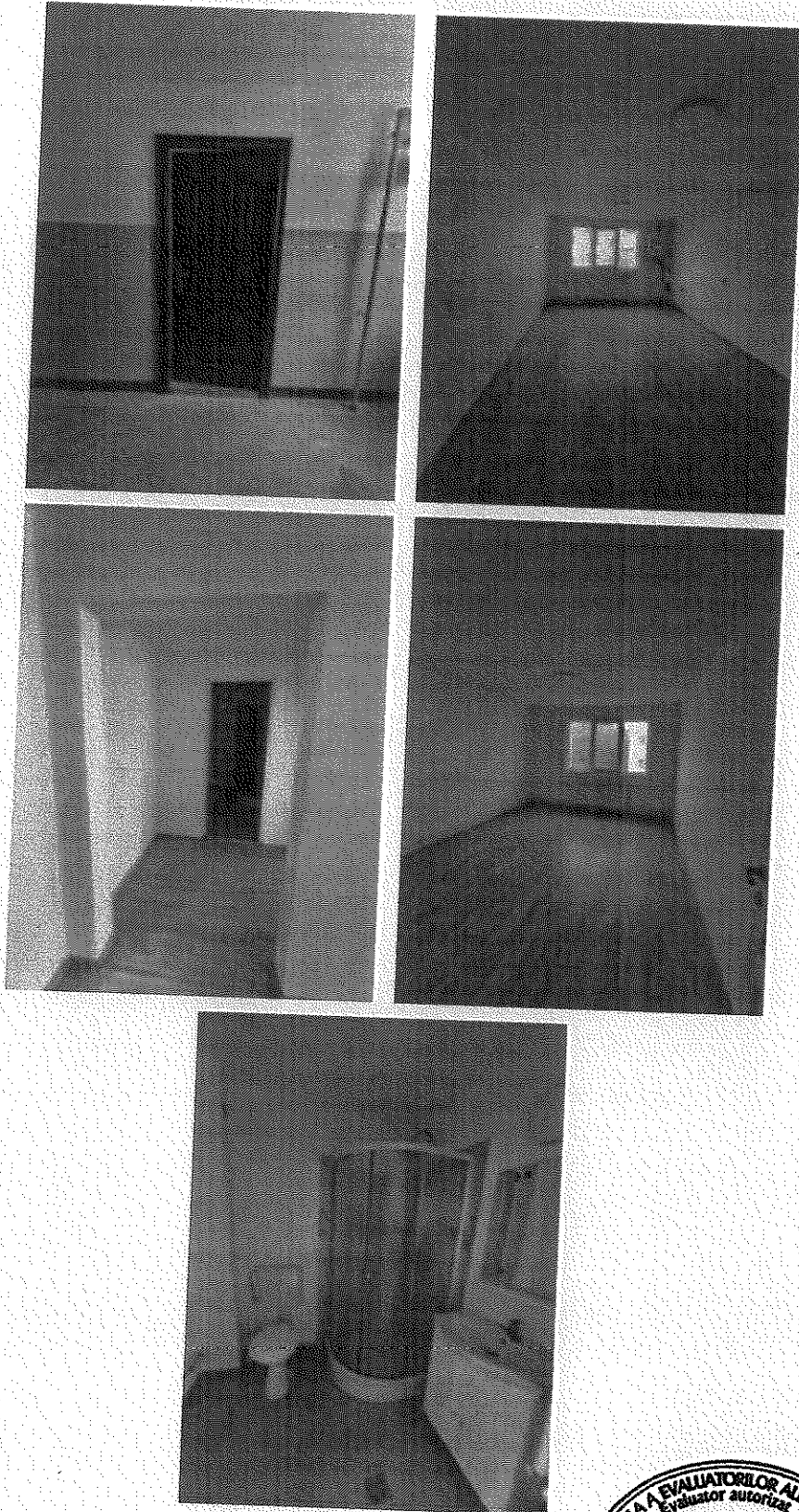


NATIONALA A EVALIATORILOR ALIQUOTI DE
EVALIATOR AUTORIZAT
GHERMAN
ALEXANDRU ALIN
Legitimata Nr. 19284
Valabil 2022
Specializare: EPI
ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR

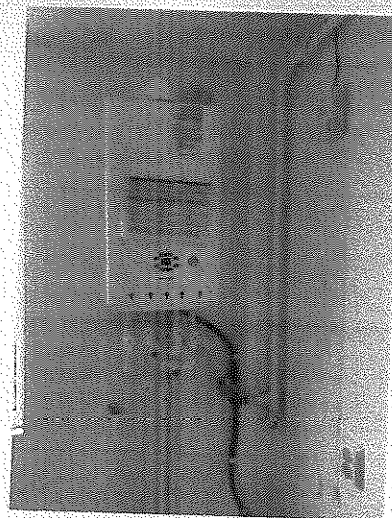
APARTAMENT 13 (CF 73333-C1-U13)



APARTAMENT 15 (CF 73333-C1-U15)

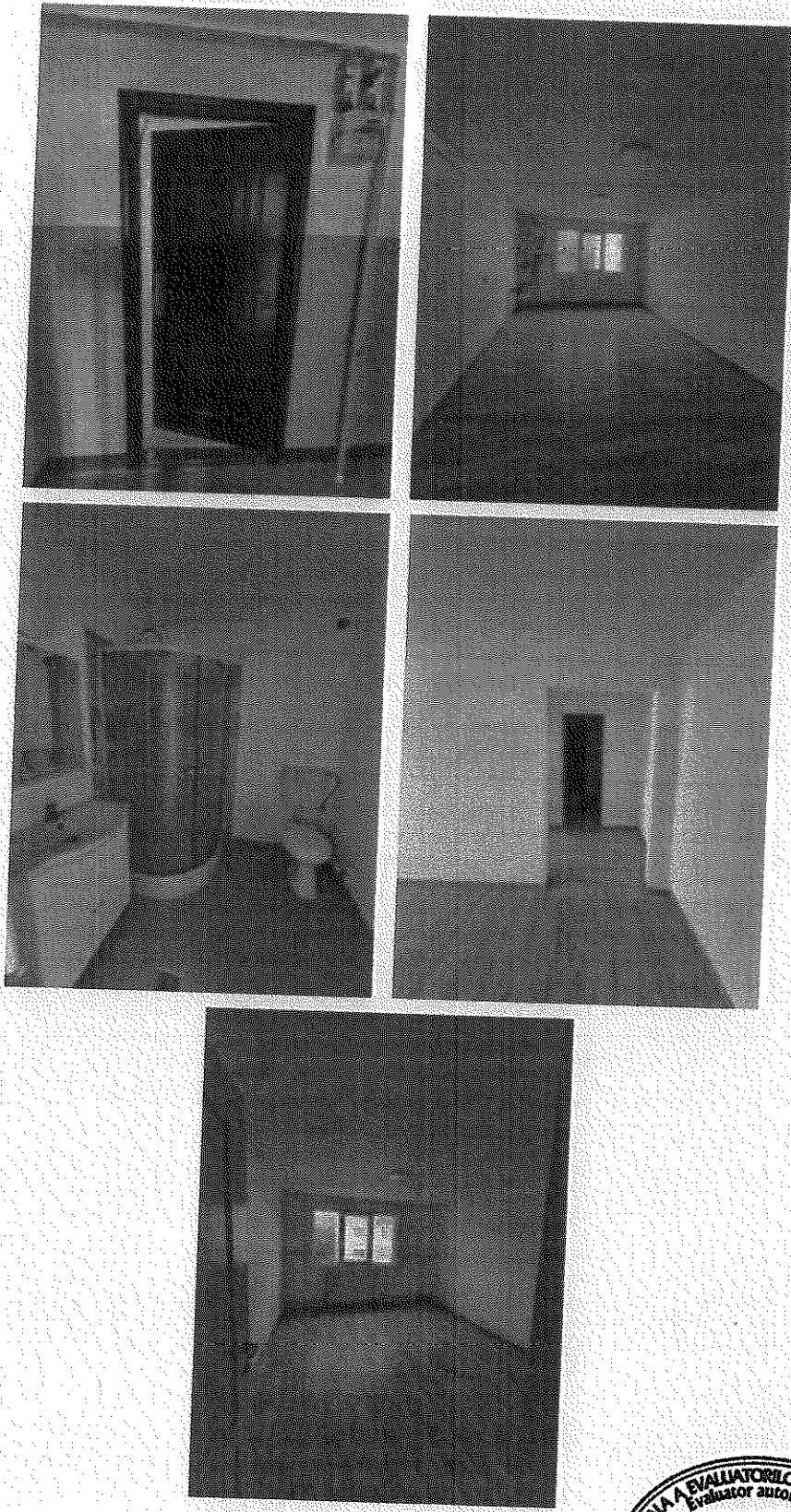


APARTAMENT 16 (CF 73333-C1-U16)



ROMANIA NATIONALA A EVALUATORILOR ALIATORZAI IMB
Evaluators autorizat
GHERMAN
ALEXANDRU ALIN
Legitimata Nr. 19284
Valabil 2022
Specializarea: EPI
ANEVAR • VIMPRO

APARTAMENT 17 (CF 73333-C1-U17)



ASOCIATIA NATIONALA A EVALIATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluators autorizati
**GHERMAN
ALEXANDRU ALIN**
Legitimata Nr. 19284
Valabil 2022
Specializarea: EPI
• ANEVAR •

APARTAMENT 18 (CF 73333-C1-U18)

