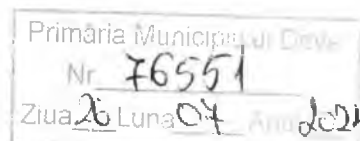


Nr. 016/2024



RAPORT DE EVALUARE

- IMOBIL – TEREN INTRAVILAN



Proprietar teren : **MUNICIPIUL DEVA – domeniul privat**
CF 68844

Proprietar garaj : **CASIU IOAN si CASIU LIA**

Utilizatori desemnati : **Municipiul DEVA**

Evaluator : **QUANTUM EVALUARI S.R.L.**
Membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0284

iulie 2024



24-76551-PDV Primaria Deva 26.07.2024

Catre:

Municipiul DEVA in calitate de Client

si

Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru bunul imobil teren intravilan proprietatea MUNICIPIULUI DEVA, situat in Deva, Str. M. Eminescu , jud. HUNEDOARA, teren inregistrat in CF 68844, in suprafata de 20 mp..

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorii desemnati, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra obligativitatii mentinerii pretului in cadrul unei tranzactii reale sau propuse. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valorile estimate sunt valabile la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,
Alic Dell Maria,

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10101)
Administrator al QUANTUM EVALUARI SRL , membru corporativ ANEVAR – aut.
0284



1 CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunurilor imobile subiect. Descrierea juridică
2. Date despre amplasare
3. Aspecte privind utilizarea, analiza celei mai bune utilizări

III. Analiza pieței bunurilor imobile

IV. Analiza datelor - concluzii

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	QUANTUM EVALUARI SRL, prin Plesa Marinel, leg 15275
Autorizatie	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284)
Asigurare	50.000 EUR / cu valabilitate pana la 31.12.2024
Bunul evaluat	Teren intravilan in suprafata totala de 20 mp. , situat in intravilanul localitatii Deva, jud. Hunedoara, Str. M. Eminescu, inscris in CF 68844, nr. cadastral 68844. Pe acest teren este edificat un garaj pentru un autoturism, proprietatea lui CASIU IOAN si CASIU LIA
Proprietar teren	Municipiul Deva – domeniul privat
Utilizatori desemnati	Municipiul Deva
Data inspectiei	24.07.2024
Data evaluarii	24.07.2024
Curs de schimb	1 EURO = 4,9704 lei, afisat BNR la data de 24.07.2024
Scopul evaluarii	Pentru informarea utilizatorului desemnat in vederea vanzarii catre detinatorul constructiei garaj
Tipul valorii	Valoarea de piata
Ipoteze sau conditii legate de proprietate	bunul s-a evaluat in acceptiunea drepturilor depline, integrale, negrevate de sarcini si obligatii
Valoare de piata teren	11.091,00 lei, echivalent 2.231 euro 112 euro/mp. Valoare , fara TVA




I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUARI SRL , Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2024.

Declarăm ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declarăm ca nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR - 2022

2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : **Municipiul DEVA**

Utilizatori desemnati :

- **Clientul**

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru informarea utilizatorului desemnat, in vederea vanzarii. Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii este constituit din :

Teren intravilan in suprafata totala de 20 mp. , situat in intravilanul localitatii **Deva, jud. Hunedoara, Str. M. Eminescu, inscris in CF 68844, nr. cadastral 68844.** Pe acest teren este edificat un garaj pentru un autoturism, proprietatea lui CASIU IOAN si CASIU LIA

Drepturi de proprietate asupra terenului – Municipiul Deva – domeniul privat.

5.Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**. Aceasta este definita ca: „Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valoarea estimata nu va contine TVA.

6.Data evaluarii:

Data inspectiei: 24.07.2024 Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Plesa Marinel, legitimatie 15275

Data evaluarii: 24.07.2024

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 25.07.2024 .

7.Documentarea necesara pentru elaborarea evaiuarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului analizat , impreuna cu informatii culese la inspectie , fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze si ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaiuarii.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, planul de amplasament, limitele proprietății, au fost furnizate de către client.
- informațiile referitoare la datele de piață s-au preluat de la agențiile imobiliare din zona analizată, revista Valoarea editată de ANEVAR, mass-media, site-uri de publicitate imobiliară cu acoperire națională și locală;
- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, preturi, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL;

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

9. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată (extras de carte funciara de informare), plan amplasament, așa cum acestea au fost furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate analizate au fost considerate depline, valabile și marketabile. Bunul imobil a fost evaluat și considerat ca fiind liber de sarcini.

Aspecte fizice și tehnice:

- Nu am realizat o analiză (de capacitate și de randament) a terenului, nu au fost prezentate studii pedologice/geologice din care să rezulte caracteristicile de fundare și starea solului ;
- Pentru Planul de amplasament al parcelei au fost actualizate datele cadastrale (numărul cadastral coincide cu numărul de carte funciara) , imobilul a fost identificat conform planului de amplasament prezentat de client și utilizând site-ul <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/Imobile/Harta.html>.

Mediu:

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul clientului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea bunurilor evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că bunurile sunt contaminate acestea ar putea duce la

diminuarea valorii raportate.

Metodologie:

- scopul prezentei evaluari a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date :

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale.

Ipoteze speciale:

- nu este cazul

10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale, in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11.Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR , editia 2022:

SEV100 – Cadrul general

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Documentare si conformare

SEV103 – Raportare

SEV104 – Tipuri ale valorii

SEV105 – Abordari si metode de evaluare

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile

12.Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea proprietatii, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;

- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a proprietatii, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata, in scop raport, fara a fi prezentate originalele documentelor – prezentate in anexa la raport:

- Extras de carte funciara ;

2. Date despre amplasament

Teren intravilan , avand categoria de folosinta „curti constructii”, in suprafata totala de 20 mp. , situat in intravilanul Municipiului Deva din județul Hunedoara, inscris in CF 68844, in zona mediana, situat in spatele blocurilor C1 si C2, strada M. Eminescu, cartier Micro 15.

Terenul evaluat constituie terenul pe care este amplasat un garaj pentru un autoturism.





ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelilor de transport: asfaltate):

- B-dul N. Balcescu la cca 850 m.
- DN 7 la cca 2000 m.
- A 1, la cca 8,5 km.

ACCES , VECINATATI, UTILITATI

Accesul este asigurat direct din drum public, drumuri asfaltate.

Vecinatatile sunt :

- Blocuri de locuinte,
- Alei intre blocuri de locuinte

Utilitatile din zona sunt energie electrica , apa curenta si canal si gaz metan , imobilul fiind bransat la energie electrica.

III Analiza pietii

Piata specifica este mediul in care bunurile, marfurile si serviciile sunt comercializate intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile si/sau serviciile se pot tranzactiona fara restrictii, intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va raspunde la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, in functie de capacitatea si cunostintele proprii, de imaginea proprie asupra utilitatii relative a bunurilor si/sau serviciilor si de nevoile si dorintele individuale. O piata poate fi locala, regionala, nationala sau internationala.

Analiza pietei imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate;

- potentialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.

Ținând cont de scopul raportului - estimarea valorii de piață, este necesară încadrarea imobilului în piața imobiliară. Aceasta se face în funcție de cea mai bună utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai bună utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în zona intravilană a municipiului Deva, zona mediană, zona de locuințe și funcțiuni complementare, regim înălțime P + 4 , cu POT 70%.

Se considera că proprietatea este utilizabilă eficient de către un ocupant.

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților de tip rezidențial situate în zona mediană a Municipiului Deva, județul Hunedoara, la distanță mică față de drumurile principale ce definesc zona, adică bulevardele principale, DN 7 și A1 și principalele puncte de interes din municipiu.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Piața proprietăților rezidențiale și comerciale situate în municipii reședință de județ a cunoscut o creștere puternică survenită după anul 1990 până în 2008. De la un an la altul au crescut prețurile în același ritm cu economia națională.

Începând cu anul 2008 cererea pentru astfel de proprietăți s-a redus. Rata de ocupare a început să descrească ceea ce a început să se reflecte în prețuri. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii.

Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut foarte tare.

În ultimii ani, piața imobiliară a terenurilor construite a înregistrat o revenire, în deosebi piața terenurilor industriale – logistice, dar fără a ține pasul cu piața apartamentelor care înregistrează creștere susținută și de programul guvernamental de finanțare „prima casă”. Numărul de tranzacții cât și prețurile au început să crească ușor la terenurile cu destinație rezidențială și comercială, mai ales în zonele consacrate pentru dezvoltare urbană, aproape de a atinge limitele superioare dinaintea crizei, când în zona Deva, se înregistrău tranzacții și la nivel de 70 – 80 euro/mp. pentru parcele de teren din zona de dezvoltare Zavoii, iar pentru terenurile libere cu destinație comercială, prețurile au manifestat o evoluție de creștere constantă, în același timp a scăzut gradul de neocupare.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va stagna, sau cel mult va avea un regim de creștere foarte ușor. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus și orientat mai mult spre proprietăți rezidențiale apartamente.

Cererea pentru acest tip de proprietăți de manifestă preponderent pentru cumpărare, în cazul terenurilor libere, dar și închiriere și concesionare, iar în cazul terenurilor construite cu destinație garaje, cererea este preponderent pentru cumpărare.

Potențialii clienți sunt persoanele fizice . Cererea pentru cumpărare pentru astfel de terenuri este relevantă și solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară medie pentru achiziția acestor imobile .

Oferta de proprietăți similare este compusă din terenuri de suprafață mică și medie, aflate în zonele intravilane, de tip complex, la distanță mică de drumurile principale. Oferta de astfel de proprietăți este foarte mică la vânzare.

Echilibrul pieței. Date de piață

*La data evaluării, piața imobiliară specifică este în relativ echilibru, oferta fiind mai mică decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că deocamdata pentru acest tip de proprietăți avem o **pieță a vânzătorului**, iar **expunerile la vânzare pentru imobile garaje este aproape inexistentă, exceptând expunerile de apartamente ce au în componența clădirii și garaje.***

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Spațiile de tip garaj, se închiriază cu preturi de 80 - 100 euro/mp, iar vânzările identificate pe piață sunt de nivel 10.000 – 12.000 euro, cele mai multe vânzări fiind la pachet cu apartamente cu 3-4 camere, mai rar garaje individuale.

Date despre oferte

Prețurile de ofertă pentru vânzarea de terenuri intravilane construibile în Deva, dar cu suprafețe, mai mari, variază în funcție de localizare, dimensiune, coeficienți urbanistici, indicând valori între 100 – 300 EUR/mp. Procentul de negociere la tranzacție se menține la cote ridicate.

Nota: analiza pieței este completată cu datele de piață anexate.

IV ANALIZA DATELOR – CONCLUZII

1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic

- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de natura imobilului si de amplasare ,cea mai buna alternativa posibila pentru terenul analizat , conform cu urbanismul vecinatatilor este zona locuinte cu functiuni complementare, regim inaltime P + 4 , cu POT 70%.



Conform informatiilor primite de la reprezentantii Municipiului Deva, vanzarea acestui teren se va efectua catre cumparator identificat, ca urmare **CEA MAI BUNA UTILIZARE este teren construit, pentru activitate rezidentiala - garaje**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- ⇒ este permisibilă legal, conform instructiunilor primite legate de destinatie;
- ⇒ îndeplinește condiția de **fizic posibila**.
- ⇒ este **fezabila financiar**.
- ⇒ este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile

cele mai bune utilizări (destinații).

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Conceptul de **valoare** se referă la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Astfel, valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare, la un anumit moment dat.

Prețul este un concept care se referă la **schimbul** unei mărfi, unui produs sau unui serviciu și reprezintă suma de bani care a fost cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent dacă este public sau confidențial, prețul devine un **fapt istoric**. Prețul plătit la intersecția dintre ofertă și cerere se numește preț de echilibru.

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Abordarea în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de **metode de evaluare**.

Abordările de evaluare sunt:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin costuri.

Iar pentru evaluarea terenurilor libere, tehnicile principale de evaluare derivate din abordările principale, sunt :

- Comparatia directa
- Tehnici alternative :
 - Extractia
 - Alocarea
 - Tehnicile capitalizarii venitului – tehnica reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietati similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietati comparabile identice cu cea în cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobile similare vândute, sau expuse la vânzare, pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite elemente de comparație.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

În forma cea mai simplă, abordarea prin piață poate fi reprezentată după cum urmează:

Prețul proprietatii comparabile +/- ajustări = indicația asupra valorii imobilului subiect

Pentru faptul ca in analiza de piata nu au fost identificate proprietati similare(terenuri), ca destinatie, dimensiune si pozitionare, aceasta abordare nu s-a aplicat.

3.Abordarea prin venit

Prin acesta abordare se estimeaza valoarea imobilului construit, urmand ca valoarea terenului sa fie estimata prin alocare, considerand ca garajul edificat aduce valoare imobilului , maxim, de nivel al costului de inlocuire net.

Este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Abordarea prin venit este o abordare comparativă a valorii oricărei proprietăți generatoare de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea acesteia prin conversia venitului în valoare.

Abordarea prin venit se aplică de obicei imobilelor teren + constructii , cu conditia ca imobilele sa fie angrenate în activități curente de închiriere, prin contracte, sau prin închirieri pe perioade scurte , dar frecvente, cu o frecvență care să asigure venituri pentru plata tuturor costurilor de operare și să producă profit, sau pe piata specifica, in zona de amplasare sa fie cerere potentiala pentru inchiriere, activitatea de inchiriere sa fie posibila, (sa existe cerere, sa fie legal posibila, sa fie fiabila), iar pentru conversia activitatii sa nu fie necesare amenajari cu costuri importante.

Se calculează veniturile curente brute generate din exploatare (activitatea de închiriere), ținând cont de pierderile ce pot apărea din diferite cauze (tehnice, economice,etc.), rezultând veniturile brute efective. Se estimează apoi venitul net din exploatare , ținând cont de costurile de operare conform cu activitatea analizată.

Pentru a fundamenta aceste estimări, se analizează activitatea de închiriere a bunului evaluat, sau ofertele de închiriere a bunurilor similare existente pe piața specifică. Folosind rate de capitalizare fundamentate pe piața spațiilor similare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii imobilului evaluat .

Abordarea prin venit se face utilizand rata rentabilitatii, rata de actualizare sau rata de capitalizare.

Ratele de capitalizare se calculeaza folosind informatii despre investitii alternative, dar in prezenta evaluare s-au folosit rate de capitalizare calculate pentru activitatea de inchiriere garaje in Deva, prin studierea pietii locale a inchirierilor de asemenea imobile.

Pe piata locala , in zona analizata, spatiile garaje individuale pentru autoturisme se ofera la inchiriere (preturi negociabile), la tarife cuprinse intre 80 si 100 euro/luna., iar valorile de vanzare se situeaza in marja 500 – 600 euro/mp.

Folosind aceste date, rata de capitalizare estimata pentru activitatea de inchiriere a spatiului subiect este in opinia evaluatorului de 8,25%, la o chirie maximala obtenabila in zona de 80 euro/luna.

SPATII INCHIRIABILE	Supraf. Inchiriable	Chirie (euro/mp.)	Chirie lunara*	luni	Chirie anuala	Neocupare 15%	Chelt.5%	Venit net an	c	Valoare (euro)
garaj	20		80	12	960	144	40,8	775,2	8,25	9.396
VALOARE PIATA IMOBIL - fara TVA										9.396
valoare constructie total										7.165
Valoare teren										2.231

Ca urmare valoarea de piata a imobilului construit se estimeaza la 9.396 euro.

Pentru a determina valoarea de plata a terenului se procedeaza la alocare, respectiv, din valoarea imobilului construit se scade Costul de Inlocuire Net al constructiei garaj, valoare estimata prin abordarea prin cost.

Abordarea prin cost

Se bazează pe presupunerea că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție pentru un înlocuitor cu aceeași utilitate ca cea a bunului evaluat.

Acest principiu este cunoscut ca și principiul substituției. Abordarea prin cost presupune că valoarea maximă a unui bun, pentru un cumpărător informat este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou, cu o utilitate echivalentă.

Dacă bunul nu este nou, din costul curent de nou vor trebui scăzute toate formele de depreciere existente la data evaluării.

În forma cea mai simplă, abordarea prin cost poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire de nou – Depreciere = CIN (costul de înlocuire net)

Pentru estimarea costului curent de nou se utilizează **costul de înlocuire sau de reconstrucție brut**, care rezultă în mod normal din costul de achiziție curent al unui activ asemănător sau al unei capacități productive sau de servicii potențiale echivalente.

Costul de înlocuire pentru construcția Garaj a fost determinat utilizând programul informatic KOST PLUS ce folosește fișele cuprinse în:

- **Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. construcții speciale**, autor Corneliu Șchiopu, volum editat de IROVAL, editura ANEVAR.

Deprecierea de natură fizică – 0%

Deprecieri funcționale – nu se alocă

Deprecierile externe sau de natură economică reprezintă utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exterior - nu se alocă

RAPORT DE EVALUARE nr. 016/2024

Beneficiar raport: MUNICIPIUL DEVA Destinatar: MUNICIPIUL DEVA
Proprietate Evaluata: Teren: garaj 20 mp.
HUNEDOARA, DEVA, str. M. Eminescu, Deva

Data evaluării: 24.07.2024 | Curs la data evaluării: 4,9704 lei/EUR
Coef. de corectie pentru distanța transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 6

EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

Fisier nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizică	Varsta Cronologică (ani)	Pondere (ani)	Suprafața construită desfurată (mp)	Cost de nou construcție (lei)	Cost de nou construcție (EUR)	Depr. (uzura) fizică (%)	Depreciere funcțională (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrări rămase de executat (lei)
1	C1	GARAJ	1997	S	27	27	20	35.617	7.165	0	0	0	35.617	7.165	100,00	0
TOTAL CONSTRUCȚII								35.617	7.165				35.617	7.165		0

Note:

- Valoarea din tabel nu conține TVA
- În cazul construcțiilor nefinalizate coloana "Cost de nou construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea

FISA NR. 1 - GARAJ

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Consecutiv	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou indexat și corectat, fără TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (lei fără TVA)	Cost lucrări rămase de executat (lei fără TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	GARAJCR6	Structura garaj pentru 1 autoturism din zidărie caramida de 24 cm grosime pe fundații din beton simplu și placă din beton armat de 10 cm grosime, pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	B	20	1.040,48	20.809,60	100,00	20.810	0	3	56
2	IOFTERMO	Hidroizolație simplă (fără termizolație) la acoperșul garaj din zidărie cu planșeu din beton armat		mp Ad	B	20	127,17	2.543,40	100,00	2.543	0	3	56
3	B1S	Finisaj interior garaj din zidărie: tencușea interioară (având rețențuit), spălaie de var, uși metalice vopsite - pardoseala nu este schimbată		mp Ad	B	20	132,35	2.647,00	100,00	2.647	0	3	56
4	EILFT	Corp de iluminat incandescent		buc	B	2	90,25	180,50	100,00	181	0	3	56
5	STROP	Finisaj exterior garaj din zidărie: tencușea și stropi		mp Ad	B	20	407,74	8.154,80	100,00	8.155	0	3	56
6	UMP2	Ușa metalică 2,5 m x 2,1 m vopsită		buc	B	1	1.281,86	1.281,86	100,00	1.282	0	3	56
TOTAL FISA								35.617		35.617	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat și corectat, fără TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje. Coef. recalc. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef. p. dist. transp. și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferentă indicilor de actualizare variabili la data evaluării

- Sursa Informațiilor: 1 = "Ghidul C. rezidențial", 2 = "Ghidul C. industriale, comerciale și agricole, construcții speciale", 3 = "Ghidul Clădirilor cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MITek și construcții speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCȚII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale on-line" autor Schiopu C, 7 = "Ghidul CLĂDIRILOR DE BIROURI ȘI CLĂDIRILOR COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "Ghidul CLĂDIRILOR ÎNSURITE, CLĂDIRI CUPLATE, APARTAMENTE ÎN BIL TURN, CLĂDIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI ȘI CĂMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schiopu

- Creat cu aplicația Kest Plus (noiembrie 2023-2024) - www.kestul.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator

Prin alocare, valoarea terenului este estimată la 11.091 lei, echivalent 2.231,00 euro

V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregului proces de evaluare, în sensul validării corectitudinii raționamentelor, a tehnicilor aplicate, precum și a modului în care informațiile și datele utilizate sunt mai precise și în concordanță cu piața specifică.

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea piete. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse preturilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Cantitatea și calitate informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Valoarea estimată în cazul **abordării prin cost** reprezintă, în cea mai simplă formă a sa, costul curent al unui bun imobil din care se deduc deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale și economice.

Valoarea estimată în cazul **abordării pe bază de venit** (metoda capitalizării) reprezintă capacitatea bunului evaluat de a aduce venit, în ipoteza că, un potențial investitor ar cumpăra acest imobil, pentru ca mai apoi să-l închirieze.

Criterii analiza	Abordarea prin venit	Abordare cost
Cantitate și calitate informații	❖	❖
Adecvare	❖	❖
Precizie	❖	❖
Valoare selectată	DA	DA

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 bunului supus evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată **va trebui să țină seama de valoarea obținută prin alocare, respectiv valoarea imobilului construit estimată prin venit**, iar alocarea valorii construcției și a terenului se poate face cu suficientă precizie utilizând **abordarea prin cost pentru estimarea valorii construcției**.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente datei evaluării;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate pe piața specifică;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9704 lei / Euro;

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare, precum și alte considerații obiective, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Evaluatorul declară, pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu bunurile evaluate și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

Oferte inchiriere garaje

Pret

Adăugat



Inchiriez garaj pentru atelier sau depozitare in curte la casa in Deva, zona ultracentrala, curentul la comun cu restul casei.

Garaje

Inchiriez garaj pentru atelier sau depozitare in curte la casa in Deva, zona ultracentrala, curentul la comun cu restul casei. Pret: 500 lei/luna cu TOATE CHELTUIELILE INCLUSE + Comision Agentia Imobi

100 Euro

publi24.ro



Inchiriez garaj!

📍 Hunedoara, Deva 📍 [Vezi pe harta](#)

Specificatii

Suprafata utila 20.0 m²

Descriere

Inchiriez garaj la casa in Deva, zona ultracentrala. Telefon

100 EUR

0732525136

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

📎 [Adauga fisier ?](#)

Trimite

Specificatii

Suprafata utila 89.0 m²

Descriere

Vand apartament 4 camere de comandat cu GARAJ in Deva, zona Dorobanti, bloc din anul 1991, suprafata utila 89 mp + 3 balcoane, suprafata totala 110 mp, hol central, 2 bai, 3 balcoane, usa metalica, usi interioare noi, centrala termica, aer conditionat, instalatia electrica pe cupru, instalatii noi, gresie, faianta, parchet, mobilat si utilat integral, mobila de bucatarie la comanda noua. Apartamentul se vinde impreuna sau fara garaj in proprietate de 19 mp in baterie de garaje pe terenul primariei + boxa la subsolul blocului neintabuiata, etaj 4 acoperit cu pod si tigla renovat recent. Pret: 98 500 euro usor neg. cu BOXA fara GARAJ sau 110 000 euro usor neg cu GARAJ si BOXA. Tel: 0724 293226. Mai multe poze si detalii pe www.apartamentedevea.ro sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68844 Deva

Nr. cerere 52868
Ziua 21
Luna 11
Anul 2023

Cod verificare

100140000000

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Str M. Eminescu, jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68844	20	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	68844-C1	Loc. Deva, Str M. Eminescu, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; GARAJ CONSTRUIT DIN CARAMIDA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
14960 / 26/04/2013			
Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 3091, din 25/04/2013 emis de SCCA DEVA (HG 1352/2001, act administrativ nr 14162/24.04.2013 OCPI);			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL DEVA DOMENIUL PRIVAT			
19191 / 29/05/2013			
Act Administrativ nr. CERTIFICAT NR. 121/15489, din 22/05/2013 emis de PRIMARIA DEVA (certificat de atestare fiscala nr 14373/2013);			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1		A1.1
1) CASIU ION			
2) CASIU LIA			

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
14960 / 26/04/2013			
Act Administrativ nr. CONTRACT CONCESIUNE NR 20, din 18/10/1993 emis de PRIMARIA DEVA;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE		A1
1) CASIU ION			
OBSERVAȚII: drept de concesiune pe o durata de 25 ani incepand din 13.09.1993			
52868 / 21/11/2023			
Act Administrativ nr. 143 - Contract de concesiune, din 02/04/2019 emis de MUNICIPIUL DEVA;			
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 10 ani, până la data de 01.04.2029		A1
1) CASIU ION			



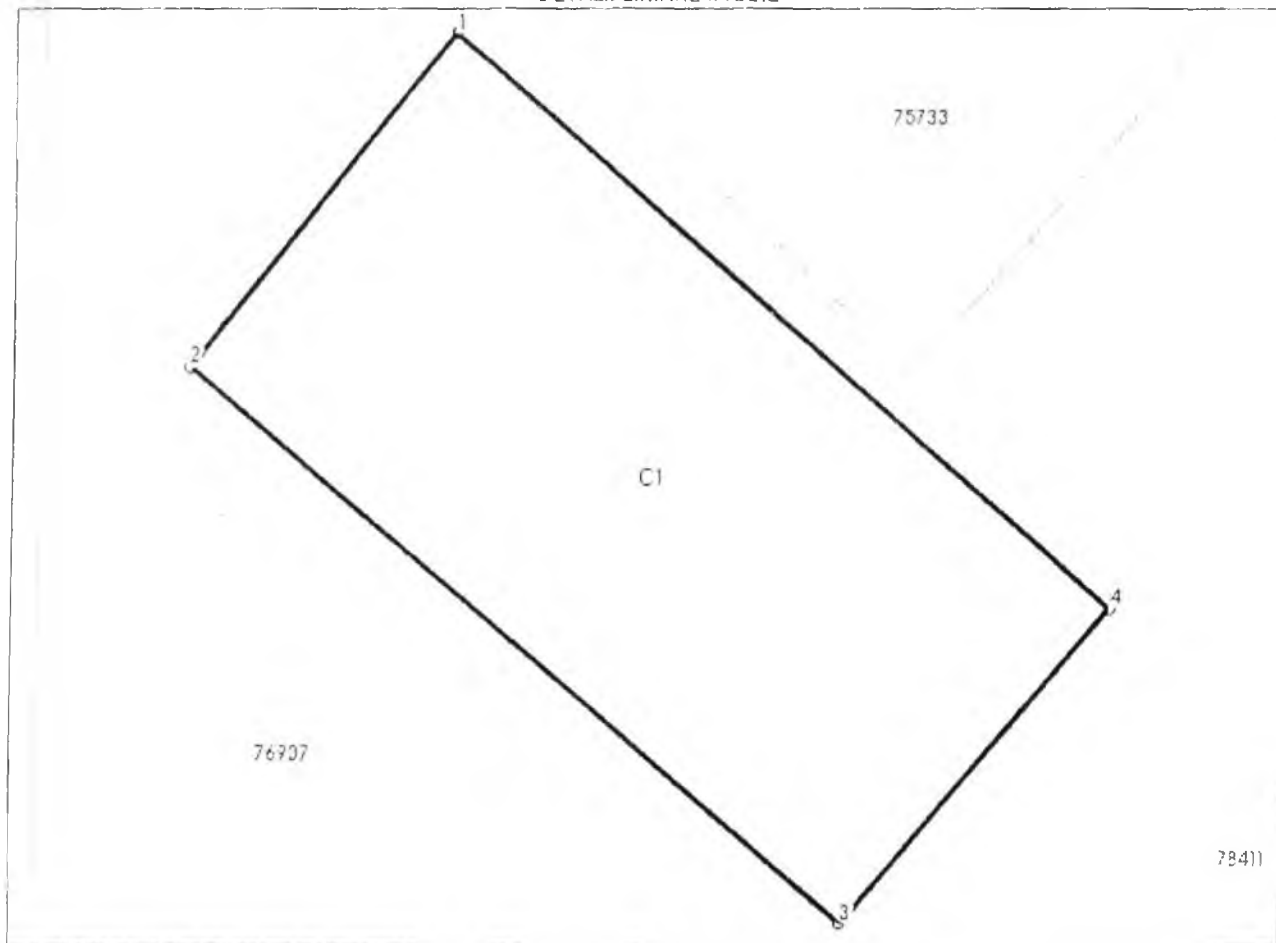
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68844	20	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	20	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	68844-C1	construcții anexa	20	Cu acte	S. construită la sol: 20 mp; GARAJ CONSTRUIT DIN CARAMIDA

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.179
2	3	6.46
3	4	3.095
4	1	6.588

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Card (POS ANCP) nr.2021021140/21-11-2023 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

27-11-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

PETRU BOGDAN TOMA


(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura) 