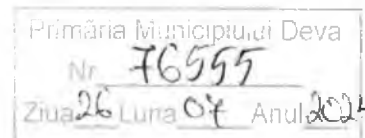


Nr. 018/2024



RAPORT DE EVALUARE

- IMOBIL – TEREN INTRAVILAN



Proprietar teren : MUNICIPIUL DEVA – domeniul privat
CF 64831

Proprietar garaj : CREFELEAN ILIE si CREFELEAN MARIANA

Utilizatori desemnati : Municipiul DEVA

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

iulie 2024



24-76555-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 imobii teren intravilan proprietatea MUNICIPIULUI DEVA, situat in Deva, Str. M. Eminescu , jud. HUNEDOARA, teren inscris in CF 64831, in suprafata de 21 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 sant 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 Deli 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 referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat
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 Marinela, 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 21 mp., situat in intravilanul localitatii Deva, jud. Hunedoara, Str. M. Eminescu, inscris in CF 64831, nr. cadastral 64831. Pe acest teren este edificat un garaj pentru un autoturism, proprietatea lui CREFELEAN ILIE si CREFELEAN MARIANA
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	12.300,00 lei, echivalent 2.475 euro 117,85 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 21 mp. , situat in intravilanul localitatii **Deva, jud. Hunedoara, Str. M. Eminescu, inscris in CF 64831, nr. cadastral 64831.** Pe acest teren este edificat un garaj pentru un autoturism, proprietatea lui CREFELEAN ILIE si CREFELEAN MARIANA

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 Marin, 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 evaluarii

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 evaluarii.

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;



ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelilor de transport: asfaltate):

- B-dul N. Baicescu la cca 250 m.
- DN 7 la cca 1350 m.
- A 1, la cca 7,5 km.

ACCES , VECINATATI, UTILITATI

Accesul este asigurat direct din drum public, drumuri asfaltate.

Vecinatatile sunt :

- Blocuri de locuinte,
- Alei între 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 între cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile si/sau serviciile se pot tranzactiona fara restrictii, între 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 investitiilor realizate in zona de referinta a proprietatii analizate.

Tinand cont de scopul raportului - estimarea valorii de piata, este necesara incadrarea imobilului in piata imobiliara. Aceasta se face in functie de cea mai buna utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai buna utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabila a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii 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 consideră 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 municipiul 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 construibile 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 dinainte de criză, când în zona Deva, se înregistrau tranzacții și la nivel de 70 – 80 euro/mp. pentru parcele de teren din zona de dezvoltare Zavoi, 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 concesiune, 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 componenta clădirii și garaje.**

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Spatiile 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 și de amplasare**, cea mai bună alternativă posibilă pentru terenul analizat, conform cu urbanismul vecinătăților este zona locuințe cu funcțiuni complementare, regim înălțime P + 4, cu POT 70%.



Conform informațiilor primite de la reprezentanții Municipiului Deva, vânzarea acestui teren se va efectua către cumparator identificat, ca urmare **CEA MAI BUNA UTILIZARE este teren construit, pentru activitate rezidențială - garaje**.

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

- ⇒ este permisibilă legal, conform instrucțiunilor primite legate de destinație;
- ⇒ îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- ⇒ este **fezabilă financiar**.
- ⇒ este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei 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 estimează valoarea imobilului construit, urmând ca valoarea terenului să fie estimată prin alocare, considerând ca garajul edificat aduce valoare imobilului, maxim, de nivel al costului de înlocuire 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 + construcții, cu condiția ca imobilele să 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 piața specifică, în zona de amplasare să fie cerere potențială pentru închiriere, activitatea de închiriere să fie posibilă, (să existe cerere, să fie legal posibilă, să fie fiabilă), iar pentru conversia activității să nu fie necesare amenajări 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 utilizând rata rentabilității, rata de actualizare sau rata de capitalizare.

Ratele de capitalizare se calculează folosind informații despre investiții alternative, dar în prezenta evaluare s-au folosit rate de capitalizare calculate pentru activitatea de închiriere garaje în Deva, prin studierea pieței locale a închirierilor de asemenea imobile.

Pe piața locală, în zona analizată, spațiile garaje individuale pentru autoturisme se oferă la închiriere (prețuri negociabile), la tarife cuprinse între 80 și 100 euro/lună., iar valorile de vânzare se situează în marja 500 – 600 euro/mp.

Folosind aceste date, rata de capitalizare estimată pentru activitatea de închiriere a spațiului subiect este în opinia evaluatorului de 8,25%, la o chirie maximală obținabilă în zona de 85 euro/lună.

SPATII INCHIRIABILE	Supraf. Inchiriable	Chirie (euro/mp.)	Chirie lunara*	luni	Chirie anuala	Neocupare 15%	Chelt.5%	Venit net an	c	Valoare (euro)
garaj	21		85	12	1020	153	43,35	823,65	8,25	9.984
VALOARE PIATA IMOBIL - fara TVA										9.984
valoare constructie total										7.509
Valoare teren										2.475

Ca urmare valoarea de piață a imobilului construit se estimează la 9.984 euro.

Pentru a determina valoarea de plata a terenului se procedează la alocare, respectiv, din valoarea imobilului construit se scade Costul de Înlocuire Net al construcției garaj, valoare estimată 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. 018/2024

Beneficiar raport: MUNICIPIUL DEVA Destinatar: MUNICIPIUL DEVA
Proprietate Evaluată: teren aferent garaj
HUNEDARA, DEVA, Deva, str. M. Eminescu, bloc C3

Data evaluării: 24.07.2024 / Curs la data evaluării: 4,97 lei/EUR
Coef. de corecție pentru distanța transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manoperă: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 6

EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

Fis nr.	Poz pe plan de sil.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizică	Vârsta Cronologică (ani)	Vârsta Cronologică Ponderată (ani)	Suprafața construită desfasurată (mp)	Cost de nou construcție (lei)	Cost de nou construcție (EUR)	Depr. (uzura) fizică (%)	Depreciere funcțională (lei)	Depr. Externă (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrări rămase de executat (lei)
1	C1	GARAJ	2002	B	22	22	21	37.325	7.509	0	0	0	37.325	7.509	100,00	0
TOTAL CONSTRUCȚII								21	37.325				37.325	7.509		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 deprecierile.

FISA NR. 1 - GARAJ

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara 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 zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	B	21	1 040,48 ^P	21 850,08 ^P	100,00	21 850 ^P	0 ^P	3	55
2	IOFTERMO	Hydroizolatie simpla (fara termoizolatii) la acoperis garaj din zidarie cu planseu din beton armat		mp Ad	B	21	127,17 ^P	2 670,57 ^P	100,00	2 671 ^P	0 ^P	3	56
3	B15	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuieala intencuata (tavan metencuie), spoala de var usi metalice vopsite; pardoseala nu este schimba		mp Ad	B	21	132,35 ^P	2 779,35 ^P	100,00	2 779 ^P	0 ^P	3	56
4	EILFT	Corp de iluminat incandescent		buc	B	2	90,25 ^P	180,50 ^P	100,00	181 ^P	0 ^P	3	56
5	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuieala cu stropi		mp Ad	B	21	407,74 ^P	8 562,54 ^P	100,00	8 563 ^P	0 ^P	3	56
6	UMP2	Use metalica 2,5 m x 2,1 m vopsita		buc	B	1	1 281,06 ^P	1 281,06 ^P	100,00	1 282 ^P	0 ^P	3	56
TOTAL FISA								37.325		37.325 ^P	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit de uz analitic, Coef.cheltui indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pri dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabiliti la data evaluarii

- Sursa informatiilor: 1 = "CI-CR C rezideniale"; 2 = "CI-CR C industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITK si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL 6 - "Centrale electrice" autor Schopu C 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C Schopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BIL TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C Schopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2023-2024) - www.kostul.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Prin alocare, valoarea terenului este estimata la 12.300 lei, echivalent 2.475,00 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 finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii si viabilitatea pietei. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea si calitate informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente

informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile 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 deprecierile 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 si calitate informatii	❖	❖
Adecvare	❖	❖
Precizie	❖	❖
Valoare selectata	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 estimata prin venit , iar alocarea valorii construcției si a terenului se poate face cu suficienta precizie utilizand 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 hartă](#)

Specificații

Suprafata utila 20,0 m²

Descriere

Inchiriez garaj la casa in Deva, zona ultracentrala. Telefon:

100 EUR

0732525136

Bună, mă intereseaza oferta dumneavoastră. Mai este valat

[Adaugă fișier ?](#)

Trimite

Specificații

Suprafata utila 89,0 m²

Descriere

Vand apartament 4 camere decomandat 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 neintabulata, 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.apartamentedeva.ro sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64831 Deva

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vecni 8120
Nr. cadastral vecni 4236
Nr. topografic: 3184/X/Y/2/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64831	21	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	64831-C1	Loc. Deva Jud. Hunedoara	Gara;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17746 / 21/12/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 5573/2006 emis de bnp Orsa Ana;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CREFELEAN MARIANA 2) CREFELEAN ILIE	A1.1
1693 / 20/01/2020		
Act Normativ nr. 1352/2001, din 28/02/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 1591, din 09/01/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEVA, domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. 5/2007, din 12/01/2007 emis de MUNICIPIUL DEVA,		
B4	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe 10 ani incepand cu data de 10.05.2020 1) CREFELEAN MARIANA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

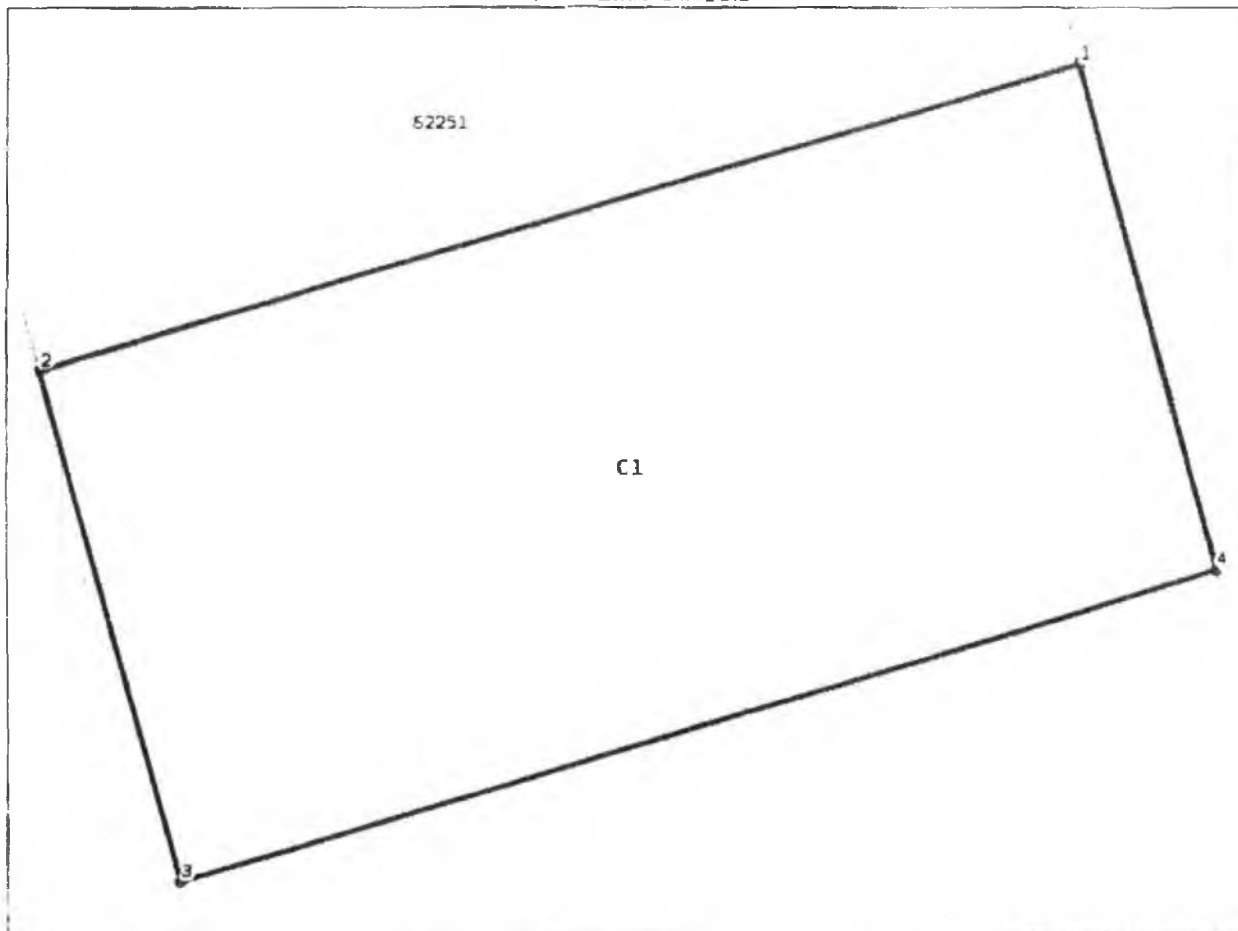
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64831	21	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	21	-	-	3184/X/Y/2/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	64831-C1	construcții anexa	-	Cu acte	Garaj

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.646
2	3	3.16
3	4	6.646
4	1	3.16