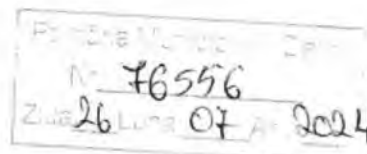


Nr. 019/2024



RAPORT DE EVALUARE

- **IMOBIL – TEREN INTRAVILAN**



Proprietar teren : MUNICIPIUL DEVA – domeniul privat
CF 75632

Proprietar garaj : CIUCIAN VIORICA si CIUCIAN CATALIN-CRISTIAN

Utilizatori desemnati : Municipiul DEVA

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

iulie 2024



24-76556-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, Aleea Panselutelor, intre bl 29 si bl 30 , jud. HUNEDOARA, teren inscris in CF 75632, in suprafata de 27 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. Declararea 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 Piesa 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 27 mp. , situat in intravilanul localitatii Deva, jud. Hunedoara, Aleea Panselutelor, inregistrat in CF 75632, nr. cadastral 75632. Pe acest teren este edificat un garaj pentru un autoturism, proprietatea lui CIUCIAN VIORICA si CIUCIAN CATALIN-CRISTIAN
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, afişat 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	16.642,00 lei, echivalent 3.348 euro 124 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 oricoror alți utilizatori desemnați

Client : **Municipiul DEVA**

Utilizatori desemnați :

- **Clientul**

3. Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru informarea utilizatorului desemnat, în vederea vânzării. Prezentă evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4. Identificarea bunurilor supuse evaluării

Obiectul evaluării este constituit din :

Teren intravilan în suprafața totală de 27 mp. , situat în intravilanul localității **Deva, jud. Hunedoara, Aleea Panselutelor, înscris în CF 75632, nr. cadastral 75632.** Pe acest teren este edificat un garaj pentru un autoturism, proprietatea lui **CIUCIAN VIORICA și CIUCIAN CATALIN-CRISTIAN**

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

5. Tipul valorii

Se estimează **Valoarea de plată**. Aceasta este definită ca: „Sumă 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 estimată nu va conține TVA.

6. Data evaluării:

Data inspecției: 24.07.2024 Inspecția s-a realizat de către evaluator autorizat **Plesa Marin**, legitimație 15275

Data evaluării: 24.07.2024

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 25.07.2024 .

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului analizat , împreună cu informații culese la inspecție , fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul ipoteze și ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

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.

- daca se va stabili ulterior ca bunurile sant contaminate aceastea 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 27 mp. , situat in intravilanul Municipiului Deva din județul Hunedoara, inscris in CF 75632, in zona mediana, situat in cartierul Dorobanti, in dreptul blocurilor 29 si 30 , Aleea Panselutelor .

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





ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelelor de transport: asfaltate):

- B-dul N. Balcescu la cca 230 m.
- DN 7 la cca 600 m.
- A 1, la cca 7 km.

ACCES , VECINATATI, UTILITATI

Accesul este asigurat direct din drum public, drumuri asfaltate.

Vecinatatile sunt :

- Blocuri de locuinte,
- Alee 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 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 mediana, 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 mediana 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, plata imobiliară a terenurilor construibile a înregistrat o revenire, în deosebi plata terenurilor industriale – logistice, dar fără a ține pasul cu piața apartamentelor ce 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 înregistrau tranzacții și la nivel de 70 – 80 euro/mp. pentru parcele de teren din zona de dezvoltare Zavoia, 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 vanzătorului**, iar **expunerile la vanzare 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 vanzarile identificate pe piața sunt de nivel 10.000 – 12.000 euro, cele mai multe vanzări fiind la pachet cu apartamente cu 3-4 camere, mai rar garaje individuale.

Date despre oferte

Prețurile de ofertă pentru vanzarea 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 piața 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 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 + 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 (preturi 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 95 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	26		95	12	1140	171	48,45	920,55	8,25	11.158
VALOARE PIATA IMOBIL - fara TVA										11.158
valoare constructie total										7.810
Valoare teren										3.348

Ca urmare valoarea de piata a imobilului construit se estimeaza la 11.158 euro.

Pentru a determina valoarea de piata 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. 019/2024

Beneficiar raport: MUNICIPIUL DEVA Destinatar: MUNICIPIUL DEVA
Proprietate Evaluata: teren intravilan aferent garaj
HUNEDOARA, DEVA, Aleea Panselelor, Deva

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

EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

Fia nr.	Poz pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologică (ani)	Varsta Cronologică Ponderată (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucran ramase de executat (lei)
1	C1	GARAJ	2000	B	24	24	26	38.817	7.810	0	0	0	38.817	7.810	100,00	0
TOTAL CONSTRUCȚII								38.817	7.810				38.817	7.810		0

Note:

- Valoarea din tabel nu conține TVA

- În cazul construcțiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" 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	Comentariu	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 6 / 100	10 = 7 x 9	11	12
1	GARAJBCA	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie bca de 24 cm grosime pe fundatie din beton simplu, fara planseu din beton armat; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	8	26	779,48	20.266,48	100,00	20.266	0	3	55
2	INVAZBO	Învelitoare din azbociment ondulat pe astereala fixata pe sigri de lemn de rasinoase		mp Ad	8	26	117,13	3.045,36	100,00	3.045	0	3	52
3	BIS	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuieii interioare (javan netencuieii); spolala de var; usi metalice vopsite; pardoseala nu este schivata		mp Ad	8	26	132,35	3.441,10	100,00	3.441	0	3	56
4	ELFT	Corp de iluminat incandescent		buc	8	2	90,25	180,50	100,00	181	0	3	56
5	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuieii cu stropi		mp Ad	8	26	407,74	10.601,24	100,00	10.601	0	3	56
6	UMP2	Usa metalica 2,5 m x 2,1 m vopsita		buc	8	1	1.281,86	1.281,86	100,00	1.282	0	3	56
TOTAL FISA								38.817		38.817	0		

Note

- **Costi unitari de nou indexati si corectati, fara TVA (col.6)** - este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. recapit. deviz. analitic. Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii.

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C rezidentiale", 2 = "CI-CR C industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri Mitex si constructii speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale electrice" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIE CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BLTURN CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C Schiopu

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

Prin alocare, valoarea terenului este estimata la 16.642 lei, echivalent 3.348,00 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 prețurilor 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 calitatea 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 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 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

Specificații

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

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.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 75632 Deva

Nr. cerere 29-11
Ziua 12
Luna 11
Anul 2021

Cod verificare
100165437

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: (3481-3494)/a-27/x 2 106

Adresa: Loc. Deva, Al Panselutelor, Nr. între Bl. 29 și Bl. 30, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75632	27	Teren neîmprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	75632-C1	Loc. Deva, Al Panselutelor, Nr. între Bl. 29 și Bl. 30, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 26 mp; S. construita desfasurata: 26 mp; Garaj, edificat in anul 2000. S. construita = 26 mp. S. desfasurata = 26 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
53513 / 19/12/2017			
Act Normativ nr. 1352/2001, din 28/08/2002 emis de Guvernul Romaniei;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	1) MUNICIPIUL DEVA, domeniul privat	A1 / B.7, B.8
B3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe 20 ani incepand cu data de 1.06.1998	1) CIUCIAN CORNEL	A1
30469 / 06/07/2018			
Act Administrativ nr. 8649, din 13/08/1971 emis de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI ORASTIE; Act Administrativ nr. 201/45678, din 19/06/2018 emis de Primaria municipiului Deva; Act Administrativ nr. 8649, din 13/08/1977 emis de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI ORASTIE;			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2	2) CIUCIAN VIORICA	A1.1
4047 / 26/01/2021			
Act Notarial nr. 3, Certificat de moștenitor suplimentar, din 25/01/2021 emis de Oproescu Bianca Mihaela;			
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8	1) CIUCIAN VIORICA	A1.1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8	1) CIUCIAN CĂTĂLIN-CRISTIAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



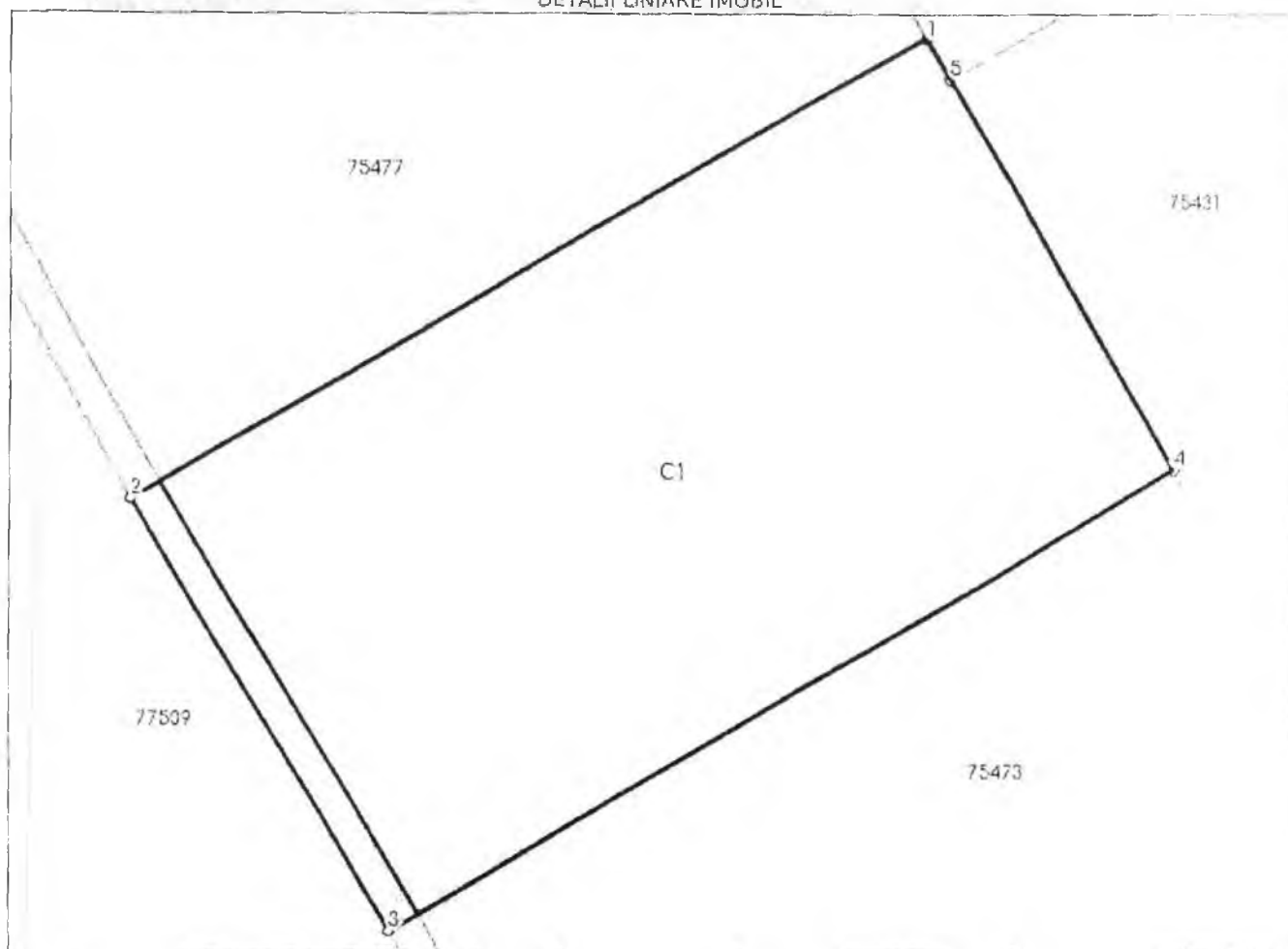
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75632	27	

* 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	curți construcții	DA	27	-	-	(3481-3494) /a-27/x/2/106	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	75632-C1	construcții anexa	26	Cu acte	S. construita la sol: 26 mp; S. constr. desfasurata: 26 mp; Garaj, edificat in anul 2000, S.construita = 26 mp, S.desfasurata 26 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.95
2	3	3.819
3	4	6.948

— Lungimea segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
— Căminul este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Notă: Documentul generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funcțională la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, modificată prin art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil în baza calendaristică de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/03/2024, 10:07