

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

CONSILIUL LOCAL DEVA
DIRECȚIA DE
ASISTENȚĂ SOCIALĂ DEVA

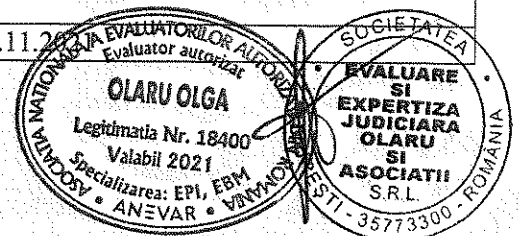
Nr. 37563 din 06.12.2021.

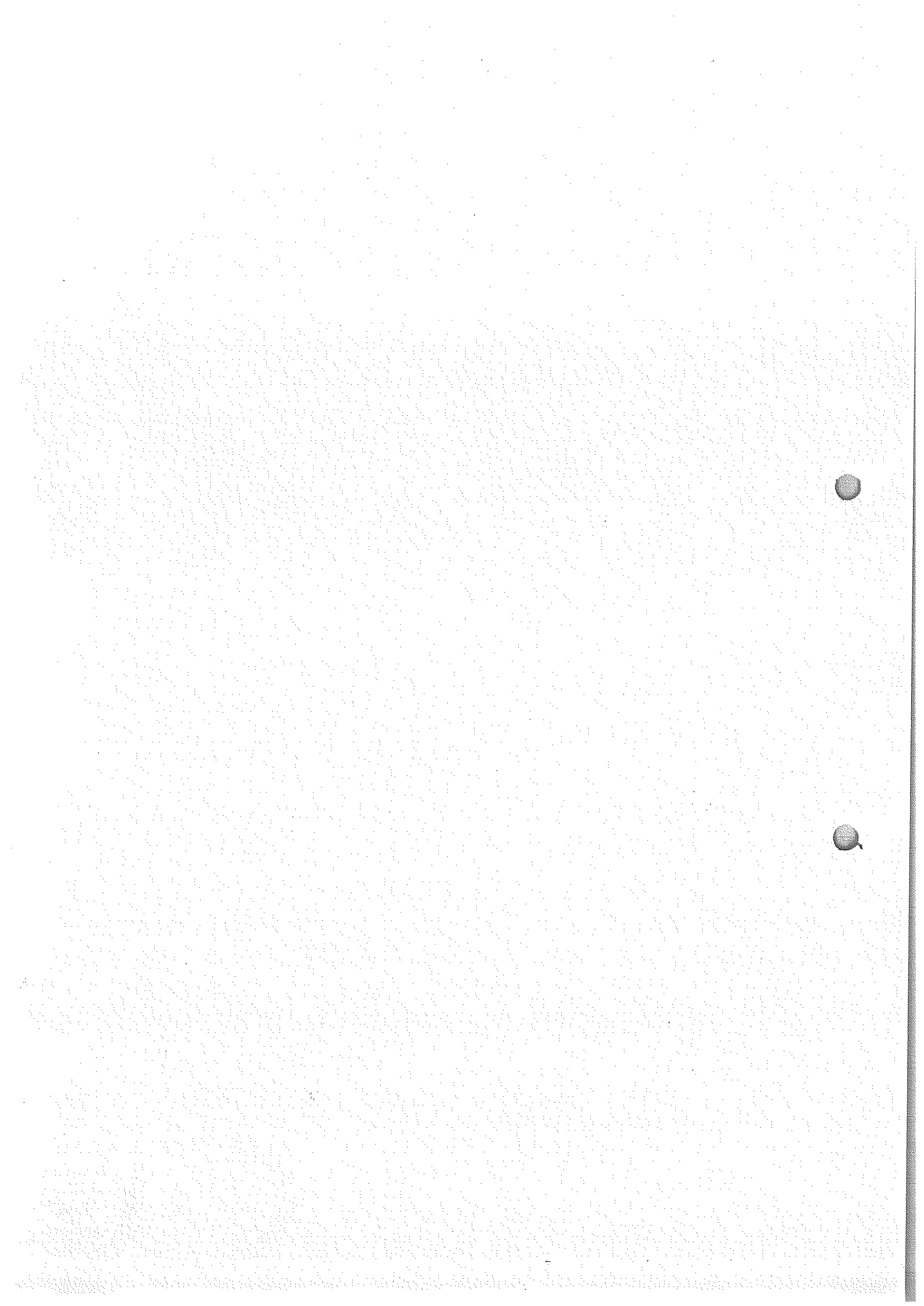
RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a Apartamentului nr. 4, situat pe Strada Bejan, Bloc 70, Scara 1, Etaj Parter, Municipiul Deva, Judetul Hunedoara, identificat cu numarul cadastral 62152-C1-U10, inscris in Cartea Funciara Nr. 62152-C1-U10 a localitatii Deva, proprietatea Statului Roman, domeniul privat

Client:	Directia de Asistenta Sociala Deva, CUI: 15326502
Utilizator desemnat:	Directia de Asistenta Sociala Deva
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimatie Nr. 18400 EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600
Imobil evaluat:	Apartament nr. 4, situat pe Str. Bejan, Bl. 70, Sc. 1, Et. Parter, Mun. Deva, Jud. Hunedoara, identificat cu numarul cadastral 62152-C1-U10, inscris in Cartea Funciara Nr. 62152-C1-U10 a localitatii Deva, compus din 2 camere, dependinte si cota aferenta din partile comune ale blocului, in suprafata utila de 40 mp, fara balcon, amplasat intr-un bloc cu regim de inaltime P+4E, an PIF 1977, proprietatea Statului Roman, domeniul privat, conform HOTARARE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA Nr. 198/2013, Anexa nr. 1, aflat in administrarea Consiliului Local al Municipiului Deva prin Directia de Asistenta Sociala Deva. Dreptul de proprietate evaluat: deplin.
Data evaluarii:	29.11.2021. Curs de schimb BNR la data 29.11.2021, 1 euro = 4,9490 lei
Data raportului:	29.11.2021
Tipul valorii:	Valoarea de piata
Valoarea raportata:	Valoarea de piata estimata, propusa, rotunjita: 18.400 euro echivalent 91.062 lei, excl. TVA
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potentiale tranzactii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop. Evaluarea imobilului a fost realizata fara a considera eventuale imbunatatiri aduse acestuia de catre chirias pe propria cheltuiala.
Prevederi legale:	Potrivit LEGE nr. 244 din 5 decembrie 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, Articolul 1 "Articolul 16 din Legea nr. 85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 264 din 15 iulie 1998, cu modificarile si completarile ulterioare, se modifica si va avea urmatoorul cuprins: "Art. 16. - Valoarea de vanzare a locuintei se calculeaza raportat la prețul pietei de către un expert autorizat, în condițiile legii."
Numar raport:	294/29.11.2021
Numar contract:	Contract nr. 13824/17.05.2021. Comanda nr. 35051/17.11.2021

Noiembrie 2021





Scrisoare de transmitere

Luni, 29 Noiembrie 2021

În atenția: Client: Directia de Asistenta Sociala Deva, CUI: 15326502

Utilizator desemnat: Directia de Asistenta Sociala Deva. Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Apartament nr. 4, situat pe Str. Bejan, Bl. 70, Sc. 1, Et. Parter, Mun. Deva, Jud. Hunedoara, identificat cu numarul cadastral 62152-C1-U10, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 62152-C1-U10 a localitatii Deva, compus din 2 camere, dependinte si cota aferenta din partile comune ale blocului, in suprafata utila de 40 mp, fara balcon, amplasat intr-un bloc cu regim de inaltime P+4E, an PIF 1977, proprietatea Statului Roman, domeniul privat, conform HOTARARE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA Nr. 198/2013, Anexa nr. 1, aflat in administrarea Consiliului Local al Municipiului Deva prin Directia de Asistenta Sociala Deva.

Dreptul de proprietate evaluat: deplin. I

Potrivit LEGE nr. 244 din 5 decembrie 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Articolul 1 "Articolul 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 264 din 15 iulie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins: "Art. 16. - Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piață a imobilului identificat anterior, conform Contract nr. 13824/17.05.2021 și Comanda nr. 35051/17.11.2021, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în trei (3) exemplare originale, semnate și stampilate, și în format electronic pe e-mail.

Obiectul raportului de evaluare este Apartamentul nr. 4, situat pe Str. Bejan, Bl. 70, Sc. 1, Et. Parter, Mun. Deva, Jud. Hunedoara, identificat cu numarul cadastral 62152-C1-U10, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 62152-C1-U10 a localitatii Deva, compus din 2 camere, dependinte si cota aferenta din partile comune ale blocului, in suprafata utila de 40 mp, fara balcon, amplasat intr-un bloc cu regim de inaltime P+4E, an PIF 1977, proprietatea Statului Roman, domeniul privat, conform HOTARARE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA Nr. 198/2013, Anexa nr. 1, aflat in administrarea Consiliului Local al Municipiului Deva prin Directia de Asistenta Sociala Deva.



Raport de evaluare Apartament nr.4, Str. Bejan, Bl. 70, Sc.1, Et. Parter, Mun. Deva, Jud. Hunedoara

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop. Evaluarea imobilului a fost realizată fără a considera eventuale îmbunătățiri aduse acestuia de către chirias pe propria cheltuială. În evaluare s-a considerat starea inițială de la data intrării în patrimoniul: Apartamentul nr. 4 nu este dotat cu sistem de încălzire și apă caldă prin centrală termică proprie, tamplăria interioară, instalațiile și finisajele sunt învechite, nefiind modernizate, fără lucrări de renovare.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 29.11.2021.

Data raportului – 29.11.2021.

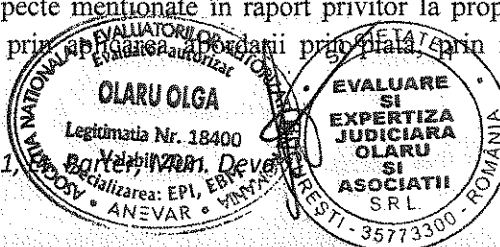
Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, ce înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2020, și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare.

Având în vedere că evaluarea imobilului a fost realizată fără a considera eventuale îmbunătățiri aduse acestuia de către chirias pe propria cheltuială și faptul că în evaluare s-a considerat starea inițială de la data intrării în patrimoniul, inspecția imobilului nu a fost efectuată de către Evaluator. Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile: “De regulă, pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspecția parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspecției parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat. Inspecția proprietății, efectuată de către evaluator, ar trebui să fie suficientă încât să permită: • identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare; • dezvoltarea unei opinii privind CMBU, în situația în care o astfel de opinie este necesară și adecvată; • efectuarea de comparații pertinente în evaluarea proprietății. Inspecția proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului.” Potrivit text GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, inspecția nu are caracter obligatoriu. Considerând acestea, identificarea și evaluarea imobilului s-a realizat în baza documentelor cadastrale și de proprietate comunicate Evaluatorului de către Client.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile imobilului evaluat, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea metodei de evaluare prin metoda comparațiilor directe.



Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a bunului imobil evaluat este:

Nr. crt.	Denumire	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, rotunjita, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Apartament nr. 4, compus din 2 camere, dependinte si cota aferenta din partile comune	18.400 €	91.062 lei	18.400 €	91.062 lei

Str. Bejan, Bl. 70, Sc.1, Et. Parter, Ap. 4, Municipiul Deva, Judetul Hunedoara

Nr.cad. 62152-C1-U10, inscris in Cartea Funciara Nr. 62152-C1-U10 a Municipiului Deva

Proprietar Statul Roman, domeniul privat, conform HOTARARE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA Nr. 198/2013, Anexa nr. 1, aflat in administrarea Consiliului Local al Municipiului Deva prin Directia de Asistenta Sociala Deva. Dreptul de proprietate evaluat: deplin.

Curs de schimb BNR la data 29.11.2021

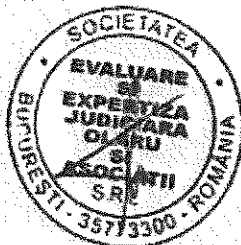
1 euro = 4,9490 lei

Potrivit LEGE nr. 244 din 5 decembrie 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Articolul 1 "Articolul 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 264 din 15 iulie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins: "Art. 16. - Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."

LEGE nr. 85 din 22 iulie 1992, republicată, actualizată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Articolul 16 "Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400

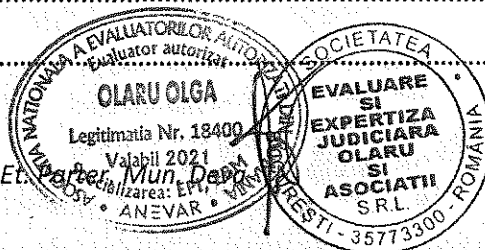


EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

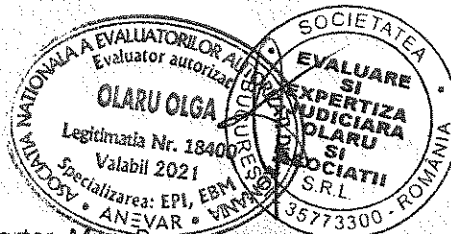


Cuprins

1.	INTRODUCERE.....	7
1.1.	Sinteza raportului	7
1.2.	Certificarea evaluatorului.....	9
2.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
2.1.	Identificarea evaluatorului și competența acestuia	9
2.2.	Identificarea clientului și a oricărui alti utilizatori desemnați	10
2.3.	Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate	10
2.4.	Moneda valorii definite	10
2.5.	Scopul evaluării.....	10
2.6.	Tipul și premisa valorii	11
2.7.	Data evaluării.....	11
2.8.	Data raportului de evaluare	11
2.9.	Data inspecției.....	11
2.10.	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	12
2.11.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	12
2.12.	Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	12
2.13.	Tipul raportului	13
2.14.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	14
2.15.	Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității	14
3.	PREZENTAREA DATELOR.....	15
3.1.	Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice	15
3.2.	Localizare. Analiza zonei	15
3.3.	Descrierea amplasamentului - terenului.....	15
3.4.	Descrierea construcțiilor	15
4.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	16
4.1.	Definirea pieței imobiliare.....	16



4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate.....	16
4.3.	Analiza ofertei.....	16
4.4.	Analiza cererii.....	17
4.5.	Echilibrul pieței.....	17
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	17
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	18
6.1.	Procedura de evaluare.....	18
6.2.	Abordarea prin piața.....	18
6.3.	Abordarea prin venit.....	19
6.4.	Abordarea prin cost.....	20
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	22
7.1.	Analiza rezultatelor.....	22
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	23
8.	ANEXE.....	24



1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la proprietatea imobiliara - Apartament nr. 4, situat pe Str. Bejan, Bl. 70, Sc. 1, Et. Parter, Mun. Deva, Jud. Hunedoara, identificat cu numarul cadastral 62152-C1-U10, inscris in Cartea Funciara Nr. 62152-C1-U10 a localitatii Deva, compus din 2 camere, dependinte si cota aferenta din partile comune ale blocului, in suprafata utila de 40 mp, fara balcon, amplasat intr-un bloc cu regim de inaltime P+4E, an PIF 1977, proprietatea Statului Roman, domeniul privat, conform HOTARARE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA Nr. 198/2013, Anexa nr. 1, aflat in administrarea Consiliului Local al Municipiului Deva prin Directia de Asistenta Sociala Deva.

Accesul la proprietatea identificata anterior se realizeaza din Str. Bejan, Bl. 70, Sc. 1, Et. Parter, Mun. Deva, Jud. Hunedoara, strada asfaltata. Proprietatea evaluata este situata in cartierul/zona Micro 15 a localitatii Deva, zona median-periferica de sud, formata preponderent din blocuri de locuinte, edificate in anii 1970-1980, cu regim de inaltime P+4E, P+10E.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop. Evaluarea imobilului a fost realizata fara a considera eventuale imbunatatiri aduse acestuia de catre chirias pe propria cheltuiala. In evaluare s-a considerat starea initiala de la data intrarii in patrimoniul: Apartamentul nr. 4 nu este dotat cu sistem de incalzire si apa calda prin centrala termica proprie, tamplaria interioara, instalatiile si finisajele sunt inechite, nefiind modernizate, fara lucrari de renovare.

In prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr. 13340/05.04.2017, emis de OCPI HUNEDOARA BCPI Deva. Clientul nu a pus la dispozitia Evaluatorului Relevu aferent imobil evaluat.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2020. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

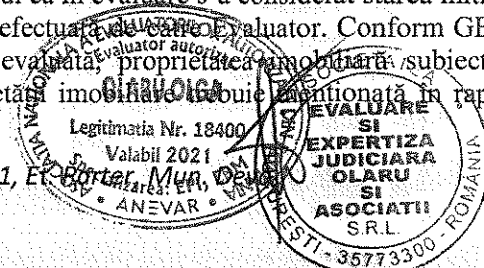
Data evaluării – 29.11.2021.

Data raportului – 29.11.2021.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2020, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, ce înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2020, și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2020, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Avand in vedere ca evaluarea imobilului a fost realizata fara a considera eventuale imbunatatiri aduse acestuia de catre chirias pe propria cheltuiala si faptul ca in evaluare s-a considerat starea initiala de la data intrarii in patrimoniul, inspectia imobilului nu a fost efectuata de catre Evaluator. Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile: "De regula, pentru a fi evaluata, proprietatea imobiliara subiect trebuie inspectata. Neinspectarea sau inspectia partiala a proprietatii imobiliare trebuie mentionata in raportul de



evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspectării parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat. Inspectia proprietății, efectuată de către evaluator, ar trebui să fie suficientă încât să permită: • identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare; • dezvoltarea unei opinii privind CMBU, în situația în care o astfel de opinie este necesară și adecvată; • efectuarea de comparații pertinente în evaluarea proprietății. Inspectia proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului.” Potrivit text GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, inspectia nu are caracter obligatoriu. Considerand acestea, identificarea si evaluarea imobilului s-a realizat in baza documentelor cadastrale si de proprietate comunicate Evaluatorului de catre Client.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsuratori.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile imobilului evaluat, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparațiilor directe.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a bunului imobil evaluat este:

Nr. crt.	Denumire	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, rotunjită, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Apartament nr. 4, compus din 2 camere, dependinte si cota aferenta din partile comune	18.400 €	91.062 lei	18.400 €	91.062 lei

Str. Bejan, Bl. 70, Sc.1, Et. Parter, Ap. 4, Municipiul Deva, Judetul Hunedoara

Nr.cad. 62152-C1-U10, inscris in Cartea Funciara Nr. 62152-C1-U10 a Municipiului Deva

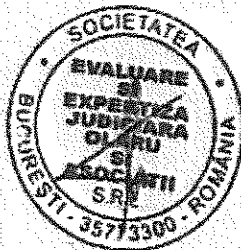
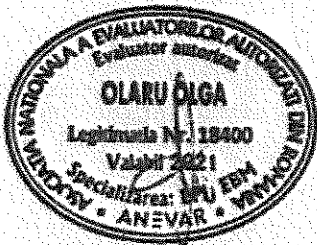
Proprietar Statul Roman, domeniul privat, conform HOTARARE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA Nr. 198/2013, Anexa nr. 1, aflat in administrarea Consiliului Local al Municipiului Deva prin Directia de Asistenta Sociala Deva. Dreptul de proprietate evaluat: deplin.

Curs de schimb BNR la data 29.11.2021

1 euro = 4,9490 lei

Potrivit LEGE nr. 244 din 5 decembrie 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Articolul 1 "Articolul 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 264 din 15 iulie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins: "Art. 16. - Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."

LEGE nr. 85 din 22 iulie 1992, republicată, actualizată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Articolul 16 "Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEFAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL-D
Membru corporativ ANEFAR
Autorizatie Nr.0600



Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piață a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin venit nu a fost aplicată, deoarece scopul evaluării nu este închirierea imobilului. Având în vedere vechimea imobilului evaluat, estimarea valorii de piață prin abordarea prin cost nu este adecvată.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piață determinată prin această abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piață obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piață sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate.

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

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat în cadrul societății EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII - membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600.

Evaluatorul și firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

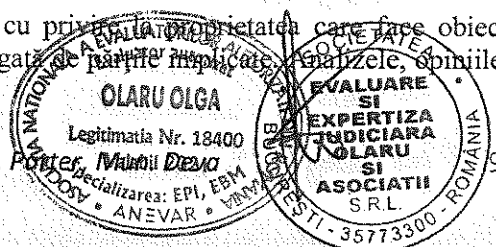
2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparțiale și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Analizele, opiniile și



concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferențiale și sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează Direcția de Asistența Socială Deva, CUI: 15326502, în calitate de **Client**.

Utilizatorul (destinatarul) desemnat al raportului de evaluare este Direcția de Asistența Socială Deva. Alți utilizatori desemnați: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost menționată în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alți terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară - Apartamentul nr. 4, situat pe Str. Bejan, Bl. 70, Sc. 1, Et. Parter, Mun. Deva, Jud. Hunedoara, identificat cu numărul cadastral 62152-C1-U10, înscris în Cartea Funciara Nr. 62152-C1-U10 a localității Deva, compus din 2 camere, dependințe și cota aferentă din părțile comune ale blocului, în suprafața utilă de 40 mp, fără balcon, amplasat într-un bloc cu regim de înălțime P+4E, an PIF 1977, proprietatea Statului Român, domeniul privat, conform HOTARARE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA Nr. 198/2013, Anexa nr. 1, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Deva prin Direcția de Asistența Socială Deva.

Accesul la proprietatea identificată anterior se realizează din Str. Bejan, Bl. 70, Sc. 1, Et. Parter, Mun. Deva, Jud. Hunedoara, strada asfaltată. Proprietatea evaluată este situată în cartierul/zona Micro 15 a localității Deva, zona median-periferică de sud, formată preponderent din blocuri de locuințe, edificate în anii 1970-1980, cu regim de înălțime P+4E, P+10E.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr. 13340/05.04.2017, emis de OCPI HUNEDOARA BCPI Deva. Clientul nu a pus la dispoziția Evaluatorului Relevu aferent imobilului evaluat.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 29.11.2021 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9490 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop. Evaluarea imobilului a fost realizată fără a considera eventuale îmbunătățiri aduse acestuia de către chirias pe propria cheltuială. În evaluare s-a considerat starea inițială de la data intrării în patrimoniu: Apartamentul nr. 4 nu este dotat cu sistem de încălzire și apă caldă prin centrala termică proprie, tâmplăria interioară, instalațiile și finisajele sunt învechite, nefiind modernizate, fără lucrări de renovare.



2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „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.”

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea.

Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa celei mai bune utilizari care este utilizarea curenta.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Noiembrie 2021. Evaluarea a fost realizată în data de 29.11.2021. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 29.11.2021.

2.9. Data inspecției

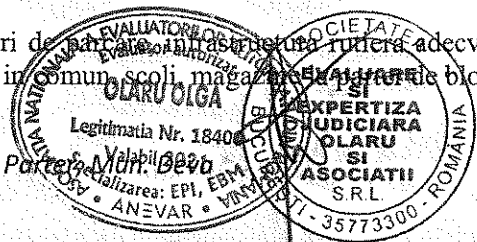
Avand in vedere ca evaluarea imobilului a fost realizata fara a considera eventuale imbunatatiri aduse acestuia de catre chiras pe propria cheltuiala si faptul ca in evaluare s-a considerat starea initiala de la data intrarii in patrimoniul, inspectia imobilului nu a fost efectuata de catre Evaluator. Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile: "De regula, pentru a fi evaluata, proprietatea imobiliara subiect trebuie inspectata. Neinspectarea sau inspectia partiala a proprietatii imobiliare trebuie mentionata in raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspectării parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat. Inspectia proprietatii, efectuata de catre evaluator, ar trebui să fie suficienta incat să permită: • identificarea și descrierea adecvată a proprietatii în cadrul raportului de evaluare; • dezvoltarea unei opinii privind CMBU, în situația în care o astfel de opinie este necesară și adecvată; • efectuarea de comparații pertinente în evaluarea proprietatii. Inspectia proprietatii imobiliare subiect se efectuează, de regula, împreună cu clientul sau cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietatii fiind efectuata pe baza informatiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informatiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietatii revenind clientului." Potrivit text GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, inspectia nu are caracter obligatoriu. Considerand acestea, identificarea si evaluarea imobilului s-a realizat in baza documentelor cadastrale si de proprietate comunicate Evaluatorului de catre Client. Funciara pentru Informare Nr. 13340/05.04.2017, emis de OCPI HUNEDOARA BCPI Deva. Clientul nu a pus la dispozitia Evaluatorului Relevu aferent imobil evaluat.

Evaluarea imobilului a fost realizata fara a considera eventuale imbunatatiri aduse acestuia de catre chiras pe propria cheltuiala. In evaluare s-a considerat starea initiala de la data intrarii in patrimoniul: Apartamentul nr. 4 nu este dotat cu sistem de incalzire si apa calda prin centrala termica proprie, tamplaria interioara, instalatiile si finisajele sunt inechite, nefiind modernizate, fara lucrari de renovare.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, nu s-au facut masuratori.

Accesul la proprietatea identificata anterior se realizeaza din Str. Bejan, Bl. 70, Sc. 1, Et. Parter, Mun. Deva, Jud. Hunedoara, strada asfaltata. Proprietatea evaluata este situata in cartierul/zona Micro 15 a localitatii Deva, zona median-periferica de sud, formata preponderent din blocuri de locuinte, edificate in anii 1970-1980, cu regim de inaltime P+4E, P+10E.

Zona este linistita, ferita de trafic, beneficiaza de locuri de parcare, iluminat public, utilitati adecvate, utilitati (gaze, energie electrica, retea apa, canalizare), transport in comun, scoli, magazine, si servicii de bloc.



2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

În vederea documentării și colectării datelor despre piața imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informațiile necesare.

În realizarea analizelor, raționamentelor și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informațiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele și tipul de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața localității în care este situată proprietatea imobiliară subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, putând exista și alte informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

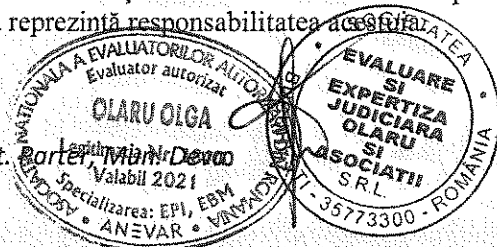
Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale. Dacă se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a imobilului.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Evaluarea imobilului a fost realizată fără a considera eventuale îmbunătățiri aduse acestuia de către chirias pe propria cheltuială. În evaluare s-a considerat starea inițială de la data intrării în patrimoniul: Apartamentul nr. 4 nu este dotat cu sistem de încălzire și apă caldă prin centrală termică proprie, tamplăria interioară, instalațiile și finisajele sunt învechite, nefiind modernizate, fără lucrări de renovare.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate studiile inginerești sunt presupuse a fi corecte. Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.



- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietati, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

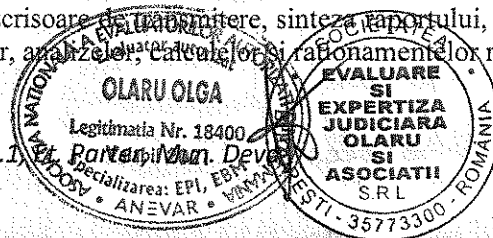
Ipoteza speciala:

- Evaluarea imobilului a fost realizata fara a considera eventuale imbunatatiri aduse acestuia de catre chirias pe propria cheltuiala. In evaluare s-a considerat starea initiala de la data intrarii in patrimoniul: Apartamentul nr. 4 nu este dotat cu sistem de incalzire si apa calda prin centrala termica proprie, tamplaria interioara, instalatiile si finisajele sunt inechite, nefiind modernizate, fara lucrari de renovare. Imobilul a fost evaluat in ipoteza nemobilat, neutilat. Evaluatorul nu a avut acces la releveul imobilului evaluat. Imobilul a fost evaluat in ipoteza speciala ca avand o compartimentare decomandata. Se presupune ca obiectul evaluarii este racordat/poate fi racordat la toate utilitatile publice, prezente in zona.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un raport care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narrative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit in conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de prezentare, sinteza raportului, termenii de referinta ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si raționamentelor relevante



pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Clientului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților. De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate. Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2020. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR.

Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deține experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, adoptate de către ANEVAR.

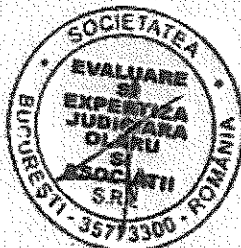
Standardele considerate în evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

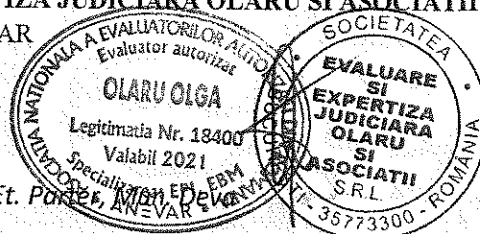
Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600



3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliara - Apartamentul nr. 4, situat pe Str. Bejan, Bl. 70, Sc. 1, Et. Parter, Mun. Deva, Jud. Hunedoara, identificat cu numarul cadastral 62152-C1-U10, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 62152-C1-U10 a localitatii Deva, compus din 2 camere, dependinte si cota aferenta din partile comune ale blocului, in suprafata utila de 40 mp, fara balcon, amplasat intr-un bloc cu regim de inaltime P+4E, an PIF 1977, proprietatea Statului Roman, domeniul privat, conform HOTARARE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA Nr. 198/2013, Anexa nr. 1, aflat in administrarea Consiliului Local al Municipiului Deva prin Directia de Asistenta Sociala Deva.

Accesul la proprietatea identificata anterior se realizeaza din Str. Bejan, Bl. 70, Sc. 1, Et. Parter, Mun. Deva, Jud. Hunedoara, strada asfaltata. Proprietatea evaluata este situata in cartierul/zona Micro 15 a localitatii Deva, zona median-periferica de sud, formata preponderent din blocuri de locuinte, edificate in anii 1970-1980, cu regim de inaltime P+4E, P+10E.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr. 13340/05.04.2017, emis de OCPI HUNEDOARA BCPI Deva. Clientul nu a pus la dispozitia Evaluatorului Relevu aferent imobil evaluat.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Apartamentul nr.4, ce constituie evaluarii, este situat pe Str. Bejan, Bl. 70, Sc. 1, Et. Parter, Mun. Deva, Jud. Hunedoara. Proprietatea evaluata este situata in cartierul/zona Micro 15 a localitatii Deva, zona median-periferica de sud, formata preponderent din blocuri de locuinte, edificate in anii 1970-1980, cu regim de inaltime P+4E, P+10E. Reprezentarea pe harta a imobilului evaluat se prezinta in Anexe.

Zona beneficiaza de toate utilitatile (gaze, canalizare, energie electrica, retea apa), de infrastructura rutiera adecvata.

Accesul la imobil se face din Str. Bejan, Bl. 70, Sc. 1, Et. Parter, Mun. Deva, Jud. Hunedoara, strada asfaltata.

Zona este linistita, ferita de trafic, beneficiaza de locuri de parcare, transport in comun, scoli, magazine la perter de bloc.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul aferent blocului in care este situat Apartamentul nr.4 este in folosinta, nu este in proprietate. Nu face obiectul evaluarii.

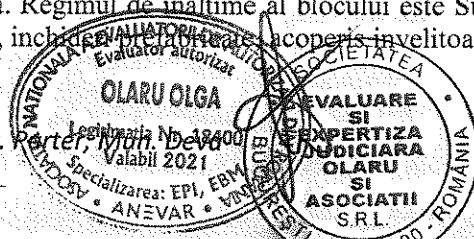
Se presupune ca sunt respectate toate reglementarile si restrictiile urbanistice specifice zonei. Zona in care este amplasat terenul pe care se afla blocul in care este situat obiectul evaluarii beneficiaza de toate utilitatile publice: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Se presupune ca obiectul evaluarii este racordat la toate utilitatile publice prezente in zona.

Blocurile construite in zona au teren in folosinta, nu in proprietate. Comparabilele selectate prezinta teren in folosinta.

Harta cu amplasamentul proprietatii imobiliare evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Blocul in care se afla Apartamentul nr. 4 a fost edificat aproximativ in anul 1977, conform informatii comunicate de catre Client. Blocul este in stare generala buna. Regimul de inaltime al blocului este Subsol tehnic + P+4E, infrastructura si suprastructura din beton armat, inchiderea este invelitoare. O



parte din blocurile din vecinatate au fost reabilitate termic recent, altele sunt in curs de reabilitare termica. Avand in vedere faptul ca Termocentrala Mintia s-a inchis, blocurile din zona analizata nu mai beneficiaza de termoficare centralizata, incalzirea si apa calda se realizeaza prin centrala termica de apartament/boiler.

Evaluarea imobilului a fost realizata fara a considera eventuale imbunatatiri aduse acestuia de catre chiras pe propria cheltuiala. In evaluare s-a considerat starea initiala de la data intrarii in patrimoniul: Apartamentul nr. 4 nu este dotat cu sistem de incalzire si apa calda prin centrala termica proprie/boiler, tamplaria interioara, instalatiile si finisajele sunt invecchite, nefiind modernizate, fara lucrari de renovare. Imobilul a fost evaluat in ipoteza nemobilat, neutilat. Evaluatorul nu a avut acces la releveul imobilului evaluat. Imobilul a fost evaluat in ipoteza speciala ca avand o compartimentare decomandata.

4. Analiza pietei imobiliare

4.1. Definirea pietei imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

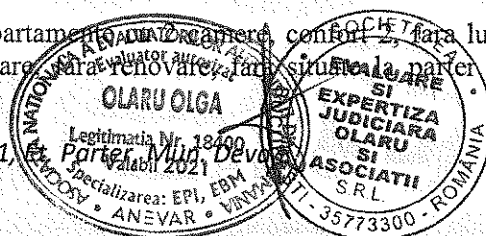
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este formată din imobile similare cu Subiectul evaluării, situate în cartierul/zona Micro 15, Dacia, formate din blocuri de locuințe P+4E, P+10E, edificate în anii 1970-1980, pentru uzul minerilor. Proprietatea imobiliară este evaluată în premisa celei mai bune utilizări, care este utilizarea curentă.

Analiza pietei specifice proprietății evaluate a vizat analiza ofertelor de vânzare de apartamente cu 2 camere, confort 2, fara lucrari de modernizare a finisajelor, instalatiilor, tamplariei interioare, fara renovare, fara situate la parter de bloc construit in anii 1970-1980, cu teren in folosinta, in zone din vecinatatea Subiectului. Avand in vedere numarul relativ redus de oferte de vanzare din piata de proprietati similare cu Subiectul evaluarii, analiza pietei a fost extinsa, realizandu-se ajustarile care se impun. Piata pe segmentul analizat este relativ activa, cererea fiind mai mare decat oferta. Se poate aprecia ca este o piata a Vanzatorului.

4.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunțurile de vânzare de apartamente cu 2 camere, confort 2, fara lucrari de modernizare a finisajelor, instalatiilor, tamplariei interioare, fara renovare, fara situate la parter de bloc



construit in anii 1970-1980, cu teren in folosinta, in zone din vecinatatea Subiectului. Avand in vedere numarul relativ redus de oferte de vanzare din piata de proprietati similare cu Subiectul evaluarii, analiza pietei a fost extinsa, realizandu-se ajustarile care se impun.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 694 – 727 euro/mp util, excl. TVA, la care se aplica o marja de negociere rezonabila. In cazul apartamentelor nerenovate, fara imbunatatiri, marja de negociere este mai mare, deoarece majoritatea cumparatorilor prefera sa achizitioneze locuinte renovate, chiar daca acestea au un pret mai mare. In urma analizei ofertelor din piata, pe zona analizata, s-a constatat o diferenta de pret de 150 euro/mp util in minus pentru un apartament situat la parter sau la ultimul etaj fata de un apartament situat la un etaj intermediar. Locuintele situate la parter sau ultimul etaj, respectiv mansarda sunt mai ieftine.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă și tendințele pieței aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul evaluarii este relativ activa, ca urmare a unei cereri mai reduse pentru inchiriere. Pentru segmentul analizat cererea este mai mare comparativ cu oferta. Cererea este reprezentata in mare parte de persoane cu venituri mici/medii, familii tinere, sau potentiali investitori in vederea inchirierii.

4.5. Echilibrul pieței

Pe piața imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare, de condițiile economice locale.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul vanzatorului. Este o piata a vanzatorului.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediția 2020, astfel:

“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.”

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății construite

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari, in baza documente puse la dispozitia Evaluatorului de catre Client, si a altor informatii preluate din piata imobiliara, specifica bunului evaluat. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea sa curentă / existentă.



Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Se considera permisă legal.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.

Terenul aferent imobilului evaluat este în folosința pe durata existenței construcției, nu este în proprietate. Accesul la proprietatea evaluată se realizează din strada asfaltată. În zona sunt prezente toate utilitățile publice: rețeaua apă, canalizare, energie electrică, gaze. Se presupune că proprietatea evaluată este bransată la toate utilitățile zonei. Se considera posibilă fizic.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieței, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepția vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferența dintre valoarea proiectului și costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piață trebuie să fie cel puțin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor și valoarea actualizată a costurilor).

Având în vedere activitatea pieței pe zona analizată: trendul ascendent al pretului pentru imobile similare subiectului evaluării, precum și interesul potențialilor cumpărători, utilizarea se considera fezabilă financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea curentă este maxim productivă, întrucât alte utilizări nu pot fi realizate.

Având în vedere tipul bunului imobil evaluat, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale proprietății evaluate se estimează că cea mai bună utilizare a acesteia este cea curentă.

6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare, Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2020 prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalități de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin piața.

În cazul de față, avându-se în vedere scopul evaluării, caracteristicile bunului imobil evaluat și ale pieței specifice acestuia, este adecvată pentru determinarea valorii de piață, aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe. Abordarea prin venit nu a fost aplicată, deoarece scopul evaluării nu este închirierea imobilului. Având în vedere vechimea imobilului evaluat, estimarea valorii de piață prin abordarea prin cost nu este adecvată.

6.2. Abordarea prin piața

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat astfel, valorile și informațiile



referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluată. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități. Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metodă implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile. Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizată în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, în funcție de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă. Grila datelor de piață, împreună cu comparabilele selectate sunt prezentate în Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentată în Anexe. Explicarea ajustărilor efectuate și a rezultatelor obținute, aplicând metoda comparației directe se prezintă în Grila datelor de piață.

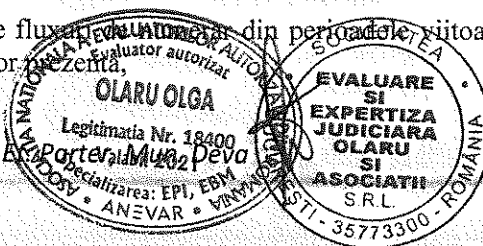
6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natura contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rată de capitalizare totală,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,



- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

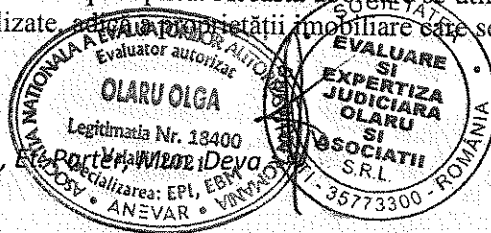
Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Aceasta metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația ca, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză. Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din pretul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rata fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză. Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului. Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piață. În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Având în vedere scopul evaluării, piața și caracteristicile bunului imobil evaluat, estimarea valorii de piață a fost realizată prin aplicarea abordării prin piață. Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Nu este adecvată utilizarea acestei abordări în cazul dat.

6.4. Abordarea prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, proprietății imobiliare care se vând rar sau chiar care nu se vând pe piață.



Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net.

Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala.

Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizand aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzand factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica



Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de inefficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc.

În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Avand in vedere scopul evaluarii, piata si caracteristicile bunului imobil evaluat, estimarea valorii de piata a fost realizata prin aplicarea abordarii prin piata. Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Nu este adecvata utilizarea acestei abordari in cazul dat.

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață, prin metoda comparației directe a rezultat următoarea valoare de piață a proprietății imobiliare evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, rotunjita, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Apartament nr. 4, compus din 2 camere, dependinte si cota aferenta din partile comune	18.400 €	91.062 lei	18.400 €	91.062 lei

Str. Bejan, Bl. 70, Sc.1, Et. Parter, Ap. 4, Municipiul Deva, Judetul Hunedoara

Nr.cad. 62152-C1-U10, inscris in Cartea Funciara Nr. 62152-C1-U10 a Municipiului Deva

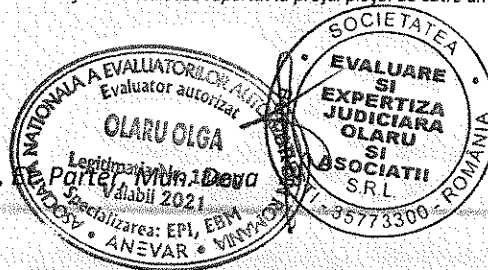
Proprietar Statul Roman, domeniul privat, conform HOTARARE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA Nr. 198/2013, Anexa nr. 1, aflat in administrarea Consiliului Local al Municipiului Deva prin Directia de Asistenta Sociala Deva. Dreptul de proprietate evaluat: deplin.

Curs de schimb BNR la data 29.11.2021

1 euro = 4,9490 lei

Potrivit LEGE nr. 244 din 5 decembrie 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Articolul 1 "Articolul 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 264 din 15 iulie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins: "Art. 16. - Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."

LEGE nr. 85 din 22 iulie 1992, republicată, actualizată, privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Articolul 16 "Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."



Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente și suficiente. Rezultatele privind valoarea obținută prin aplicarea abordării prin piața sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății. Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piața a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată utilizarea abordării prin piața, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin venit nu a fost aplicată, deoarece scopul evaluării nu este închirierea imobilului. Având în vedere vechimea imobilului evaluat, estimarea valorii de piața prin abordarea prin cost nu este adecvată.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piața, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piața determinată prin această abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piața obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piața sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piața a proprietății imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile imobilului evaluat, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piața obținută prin aplicarea abordării prin piața, prin metoda comparațiilor directe. Concluzia evaluatorului privind valoarea de piața a imobilului evaluat este:

Nr. crt.	Denumire	Abordare prin piața, excl. TVA		Valoare de piața propusă, estimată, rotunjită, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Apartament nr. 4, compus din 2 camere, dependinte si cota aferenta din partile comune	18.400 €	91.062 lei	18.400 €	91.062 lei

Str. Bejan, Bl. 70, Sc.1, Et. Parter, Ap. 4, Municipiul Deva, Judetul Hunedoara

Nr.cad. 62152-C1-U10, in scris in Cartea Funciara Nr. 62152-C1-U10 a Municipiului Deva

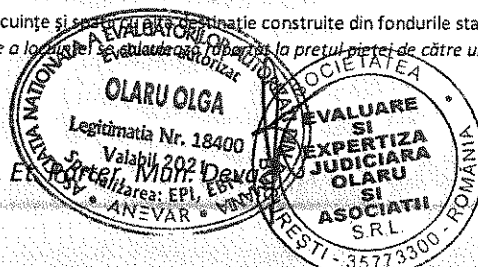
Proprietar Statul Roman, domeniul privat, conform HOTARARE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA Nr. 198/2013, Anexa nr. 1, aflat in administrarea Consiliului Local al Municipiului Deva prin Directia de Asistenta Sociala Deva. Dreptul de proprietate evaluat: deplin.

Curs de schimb BNR la data 29.11.2021

1 euro = 4,9490 lei

Potrivit LEGE nr. 244 din 5 decembrie 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Articolul 1 "Articolul 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 264 din 15 iulie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins: "Art. 16. - Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."

LEGE nr. 85 din 22 iulie 1992, republicată, actualizată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Articolul 16 "Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."



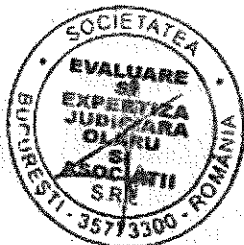


Dr. Ec. OLARU OLGA

Evaluator membru titular ANEVAR

Specializarea EPI, EBM

Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR

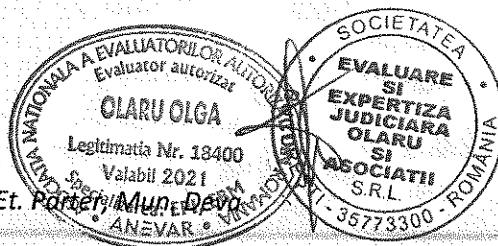
Autorizatie Nr.0600

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

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

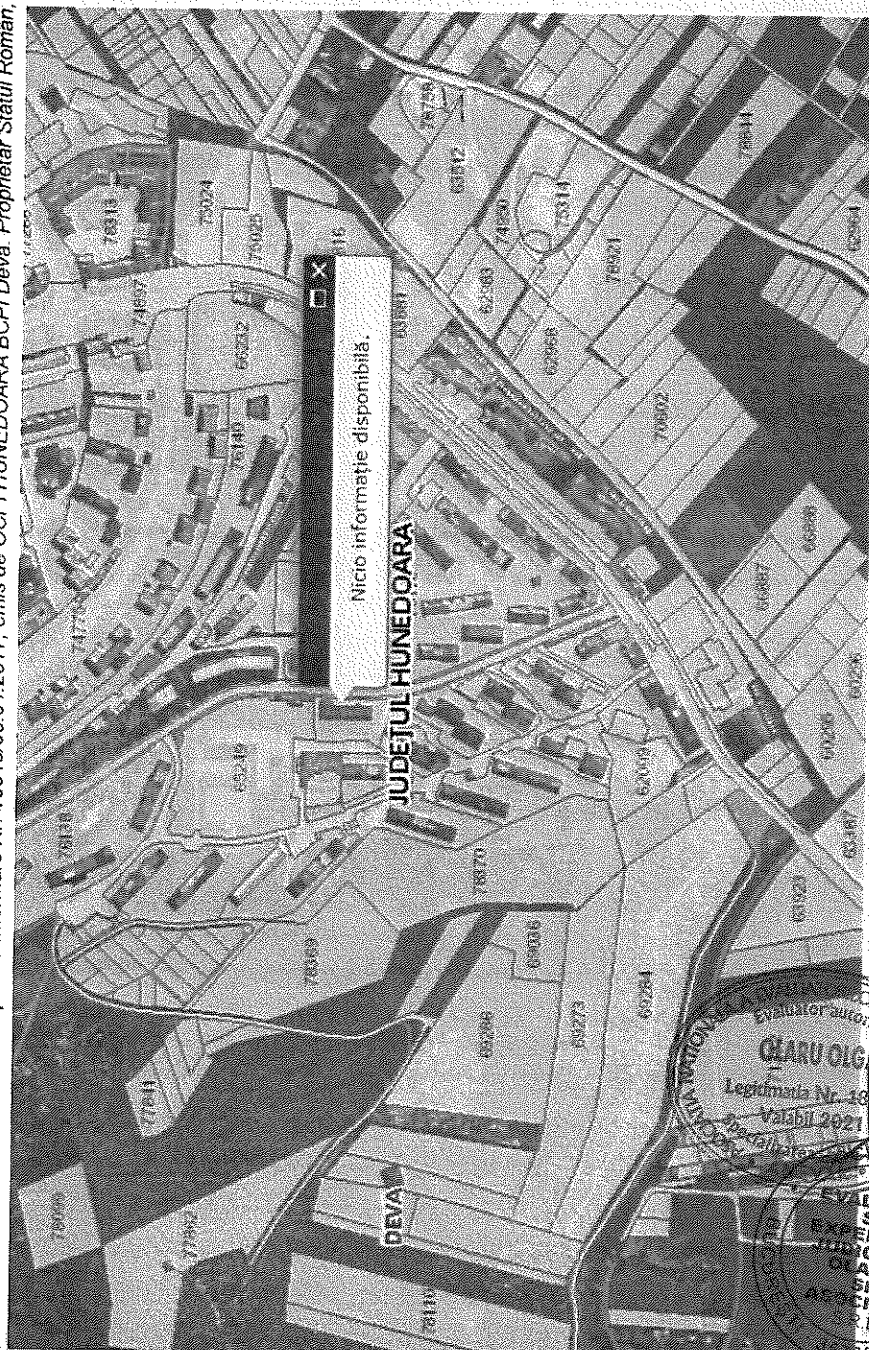
Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Abordarea prin piata
Anexa 3:	Comparabile. Harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor



Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. Crl.	Denumire*	Adresa*	Nr. cad. / Nr. topo.*	Carte Funciara Nr.*	Suprafete exclusive*				Cote indivize (parti comune bloc)				TOTAL		
					Teren mp	Arie utila mp	Arie balcon mp	Arie totala utila mp	Teren cota mp	Parti si dependinte comune constructie cota mp	Teren cota mp	Arie utila totala mp	Teren indiviz mp	Arie totala constructia mp	
1	Apartament nr. 4, compus din 2 Str. Bejan, Bl. 70, Sc.1. Et. camere, dependinte si cota aferenta din partile comune	Judetul Hunedoara, Municipiul Deva, Parter, Ap. 4,	62152-C1-U10	62152-C1-U10	UAT Deva	n/a	40,00	n/a	40,00	n/a	n/a	n/a	n/a	40,00	n/a
TOTAL					n/a	40,00	n/a	40,00	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	40,00	n/a

* Conform Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr. 13340/05.04.2017, emis de OCPI HUNEDOARA BCPI Deva. Proprietar Statul Roman, domeniul privat. Dreptul de proprietate evaluat: deplin.



Comparabila 1 Link: <https://homezz.ro/apartament-cu-2-camere-decomandat-in-deva-bejan-parter-2453963.html>

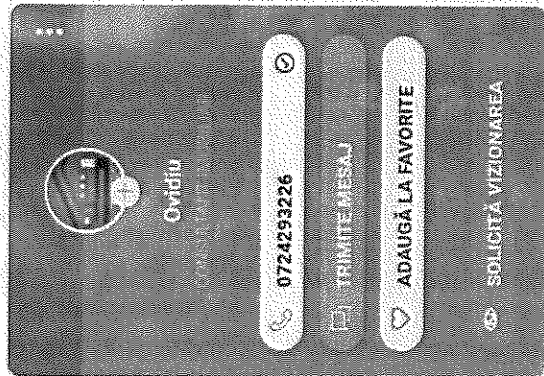
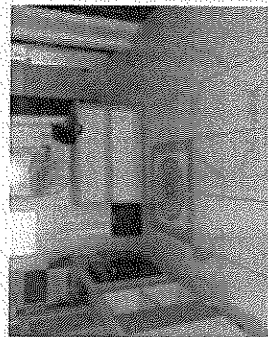
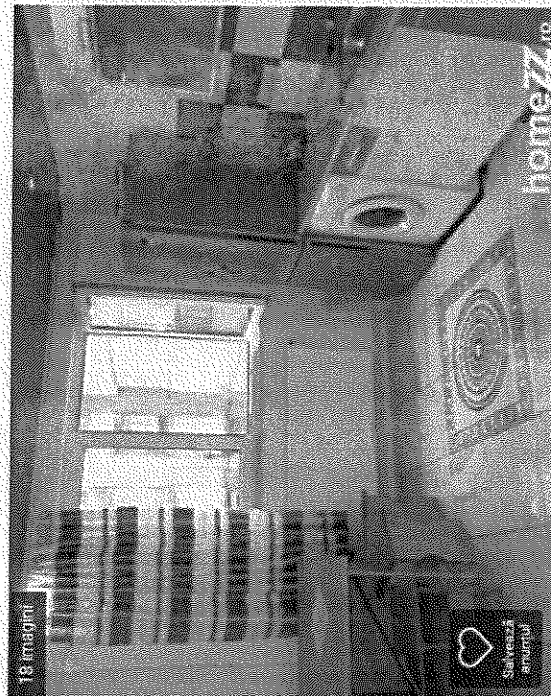
Apartment 2 camere, Bejan

Apartment cu 2 camere decomandat in Deva, Bejan, parter

40.000 EUR

ID 2453963

Deva, Municipiul / Bejan



Zona	Bejan	Număr camere	2	Suprafata utilă	55 m²
Compartimentare	Decomandat	Confort	1	Eraj	parter
An finalizare constructie	1975	Tip imobil	Bloc de apartamente	Stare proprietate	Renovată

Vand apartament cu 2 camere decomandat in Deva, zona Bejan, parter, izolat exterior, suprafata utila 55 mp, canalizare separata, instalata electrica pe cupru, instalatii sanitare pe PVC metalica, usi interioare noi, gresie, faianta, parchet, centrala termica si pompa caldura, menajat modern, totul nou. Apartamentul este vandut din 3 camere in 2 camere si se vinde nemobilizat. Pret: 40.000 euro. Evaluare si expertiza autorizata de catre Agentia imobiliara Ovidiu Deva. Pentru mai multe detalii si poze si pentru a vedea starea actuala a apartamentului si a terenului pe care se afla, va rugam sa contactati Agentia imobiliara Ovidiu Deva. Tel: 0724 293226. Mail: multe poze si detalii pe www.apartament.ro



Comparabila 2 <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/deva/dacia/apartament-de-vanzare-2-camere-x9EQ000A0?lista=4980702&harta=1&imoidviz=783267432> **Link:**

Apartment 2 camere zona Dacia-Balcescu
Deva, zona Dacia - Vezi hartă

32.000 EUR

Comision 0% cumpărător

Actualizat în 29 Iul 2021

DEET BUNAV

Specificații

Utilități

- Utilități generale: Curent, Apă, Canalizare, Gaz.
- Sistem incalzire: Centrala proprie.

Finisaje

- Stare interior: Renovat
- Usi interior: Lemn
- Usa intrare: Metal
- Rolouri/Obloane: Aluminiu
- Podetele: Gresie, Parchet
- Pereti: Vopsea lavabila

Certificat energetic

- Clasa energetică: B

Amorț publicată de

ADAM DĂBÎLĂ
AGENT IMOBILIAR
GREEN HOUSE & REAL ESTATE
0747.036.983
Alte telefoane:
0764.771.855
0731.259.899
035A.409.035 (fax)
Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare vizuală comunică cu numărul X9EQ000A0, de pe imobiliare.ro

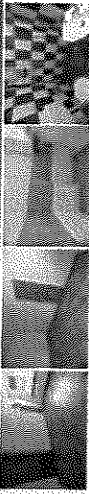
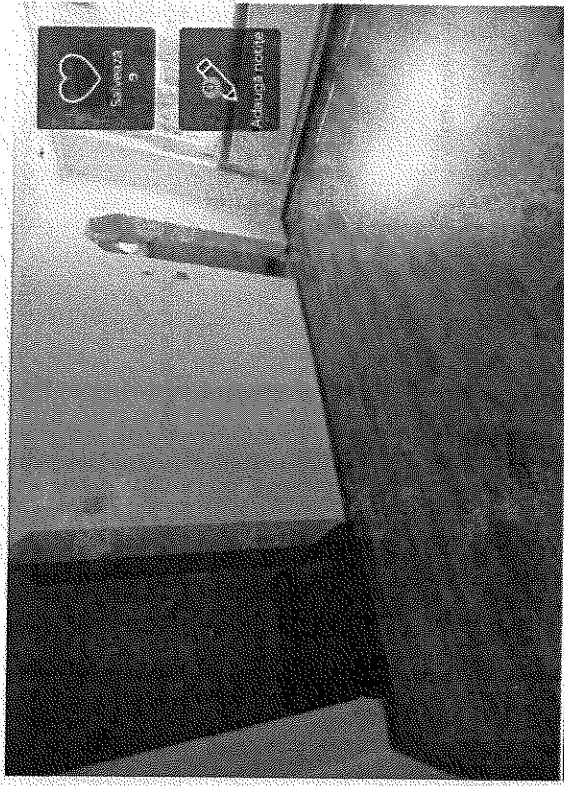
* Email

Detalii

GREEN HOUSE va propune spre vanzare apartament cu 2 camere la parter situat in orasul Deva, zona Dacia-Balcescu.

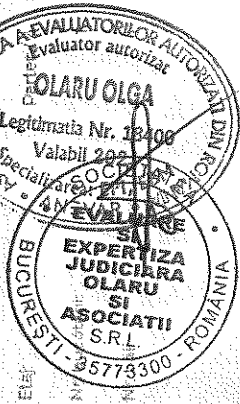
Apartmentul este complet renovat 2021 si dispune de urmatoarele imbunatatiri:

- Centrala termica noua 2021
- Geamuri de termopan cu rolete de aluminiu
- Usi interioare noi
- Usa metalica noua la intrare
- Parchet de trafic intens
- Instalatie electrica si sanitara schimbate
- scurgere separata



Caracteristici

Nr. camere:	2	An constructie:	1990
Suprafata utila:	44 mp	Tip imobil:	blac de apartamente
Comodament:	semidecomandat	Regim inaltim:	P+4E



Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Denumire	Abordare prin piata, excl. TVA	Valoare de piata propusa, estimata, rotunjita, excl. TVA
		euro	euro
		lei	lei
1	Apartment nr. 4, compus din 2 camere, dependinte si cota aferenta din partile comune	18.400 €	18.400 €
		91.062 lei	91.062 lei
<p>Str. Bejan, Bl. 70, Sc.1, Et. Parter, Ap. 4, Municipiul Deva, Judetul Hunedoara</p> <p>Nr.cad. 62152-C1-U10, inscris in Cartea Funciara Nr. 62152-C1-U10 a Municipiului Deva</p> <p>Proprietar Statul Roman, domeniul privat, conform HOTARARE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA Nr. 198/2013, Anexa nr. 1, aflat in administrarea Consiliului Local al Municipiului Deva prin Directia de Asistenta Sociala Deva.</p> <p>Dreptul de proprietate evaluat: deplin.</p>			
Curs de schimb BNR la data 29.11.2021		1 euro =	4,9490 lei

Potrivit LEGE nr. 244 din 5 decembrie 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Articolul 1 "Articolul 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 264 din 15 iulie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins: "Art. 16. - Valoarea de vânzare a locuinței sau spațiului se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."

LEGE nr. 85 din 29 iulie 1992, republicată, actualizată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Articolul 16 "Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."



Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. Cad. / Nr.Top.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	05.04.2017	62152-C1-U10	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI HUNEDOARA BCPI Deva	Ref: 13340/05.04.2017	-
2	27.06.2013	62152-C1-U11	HOTARARE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA Nr. 198/2013, Anexa nr. 1	Consiliul Local al Municipiului Deva	Ref: 198/27.06.2013	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Extras de Carte Funciara pentru Informare recent
2	Incheiere
3	Fisa bunului imobil
4	Relevu
5	Certificat de performanta energetica
6	Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
7	Proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor

