

GAMA Eval Invest

S.R.L.

Hunedoara

Peștișu Mare, nr. 203A

38750972

J20/107/2018

email: gamaevalinvest@gmail.com



Nr. raport 152, data 10.10.2022

RAPORT DE EVALUARE

pentru

APARTAMENT 3 CAMERE

Primăria Municipiului Deva

Nr. 99123

Ziua 10 Luna 10 Anul 2022

– Deva, Strada Mihail Sadoveanu, nr. 48, sc. 1, et. 1, ap. 3, Jud. Hunedoara –



Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Proprietar: BALABUC RĂZVAN-GABRIEL și BALABUC MI.

Membru corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.

Evaluator: ȘENDRONI MIHAI, nr. de înregistrare 18635



22-99123-PDV Primaria Deva 10.10.2022



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	2
2. CERTIFICARE	3
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
3.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	4
3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)	4
3.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
3.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII	4
3.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	5
3.7. TIPUL/TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	5
3.8. DATA EVALUĂRII.....	6
3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	6
3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	7
3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	7
3.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	8
3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI.....	8
3.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	9
4. PREZENTAREA DATELOR	10
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE	10
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	11
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	12
4.4. IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ...	13
4.5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	13
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	14
5.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....	14
5.2. DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE (ARIA PIEȚEI ȘI ARIA COMPETITIVĂ).....	15
5.3. ANALIZA CERERII	16
5.4. ANALIZA OFERTEI	16
5.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	17
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	21
7.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	21
7.2. ABORDAREA PRIN VENIT	25
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	28
8.1. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII	28
9. ANEXE	29

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip rezidențială – apartament 3 camere, situat într-un bloc de locuințe tip D+P+2E+M înscris în CF nr. 75496-C1-U3 Deva.

Adresa: Localitatea Deva, Strada Mihail Sadoveanu, nr. 48, sc. 1, et. 1, ap. 3, Jud. Hunedoara, cod poștal 330162

Client: PRIMĂRIA DEVA

Proprietar: BALABUC RĂZVAN-GABRIEL și BALABUC MIRABELA-VIVIANA

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA DEVA

Data inspectiei: 04.10.2022

Data evaluării: 04.10.2022

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață pentru vânzare.

Tipul valorii estimate: valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat: asupra imobilului analizat, deținut de către BALABUC RĂZVAN-GABRIEL și BALABUC MIRABELA-VIVIANA.

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

Ipoteze speciale: Nu sunt necesare.

Moneda în care se exprimă estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (04.10.2022) este cel afișat de BNR, anume 4,9471 lei/euro.

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

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

APARTAMENT 3 CAMERE - 90.700 EUR respectiv 448.700 lei (1.155 euro/mp)

Evaluator autorizat:

ȘENDRONI MIHAI, nr. legitimație



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară de tip rezidențial – apartament 3 camere, situat în localitatea Deva, Strada Mihail Sadoveanu, nr. 48, sc. 1, et. 1, ap. 3, cod poștal 330162, Jud. Hunedoara, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

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

Semnătura și data certificării

ȘENDRONI MIHAI, Membru titular ANEVAR

04.10.2022



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membru ANEVAR Șendroni Mihai, având legitimația nr. 18635 din cadrul societății GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ, prin autorizația nr. 0796, cu sediul în Municipiul Hunedoara, sat Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, care deține calitatea de evaluator în domeniul evaluării bunurilor imobile (EPI). Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

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

3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)

Clientul Primăria Municipiului Deva prin reprezentantul legal, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare deținute de către BALABUC RĂZVAN-GABRIEL și BALABUC MIRABELA-VIVIANA, respectiv apartament 3 camere localizat în localitatea Deva, Strada Mihail Sadoveanu, nr. 48, sc. 1, et. 1, ap. 3, Jud. Hunedoara, cod poștal 330162, înscris în CF 75496-C1-U3 Deva, nr. CAD 75496-C1-U3.

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

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

3.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

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

3.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip rezidențial – apartament 3 camere, situat în localitatea Deva, Strada Mihail Sadoveanu, nr. 48, sc. 1, et. 1, ap. 3, cod poștal 330162, Jud. Hunedoara, cu o suprafață utilă de 78,55 mp, cote părți comune 32/172, părți comune: acoperiș, alte spații comune, casa scării și cotă parte din teren 118/641. Apartamentul se află la etajul 1 a unui imobil cu destinație rezidențială, bloc de locuințe tip D+P+2E+M. A fost evaluat dreptul de proprietate al BALABUC RĂZVAN-GABRIEL și BALABUC MIRABELA-VIVIANA asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun

fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator.

Proprietatea privată reprezintă, "dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege" (*Codul Civil Român, art.555(1)*). Proprietarul imobilului este BALABUC RĂZVAN-GABRIEL și BALABUC MIRABELA-VIVIANA în cotă actuală 1/1 dobândit prin convenție conform act notarial contract de vânzare-cumpărare nr. 3922 din 02.12.2015 emis de BNP Ștef Ovidiu Ioan.

Pentru proprietatea rezidențială ce face obiectul prezentului raport de evaluare, au fost prezentate următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extrasul de carte funciară nr. 75496-C1-U3 Deva.

3.55. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în euro și în lei. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1EUR=4,9471 lei, valabil pentru data de 04.10.2022. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către clientul Primăria Municipiului Deva pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare în vederea cumpărării, respectiv apartament cu 3 camere.

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

3.7. TIPUL/TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

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

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

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30.1, definiția valorii de piață este următoarea: „*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

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

3.8. DATA EVALUĂRII

Inspecția a fost efectuată în data de 04.10.2022 de către evaluator Șendroni Mihai, în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 04.10.2022.

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

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

Inspecția proprietății a avut loc în data de 04.10.2022 în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

În urma examinării extrasului de carte funciară și adresei poștale, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către acesta sunt corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extrasul de carte funciară nr. 75496-C1-U3 Deva.

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

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

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

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

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

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

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

Sursele de informații au fost:

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

3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

Ipoteze semnificative:

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

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

Ipoteze speciale semnificative:

Nu au fost identificate ipoteze speciale semnificative.

3.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

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

3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

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

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

atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

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

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

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

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

3.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

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

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

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

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

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

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)”

și a ținut cont și de prevederile

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

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

4. PREZENTAREA DATELOR

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

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

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciat de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

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

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

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

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

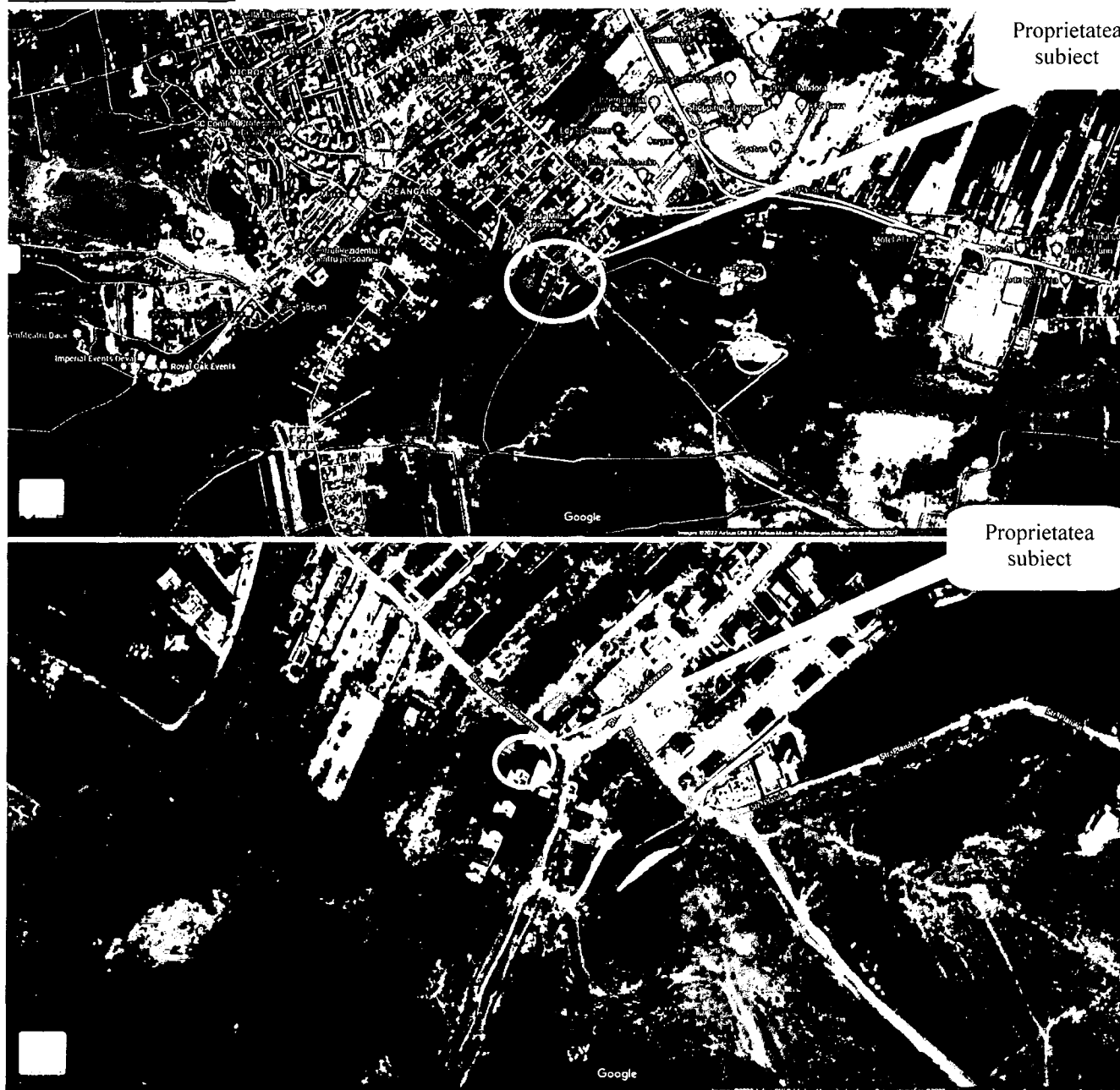
Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.257 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,98%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (7,21%) și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

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

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

- La poalele dealului se întinde „Parcul Cetății”. La intrarea dinspre sud a parcului se află casa lui Dr. Petru Groza. În nord-vestul parcului, la marginea dinspre dealul cetății, se află castelul Magna Curia, construit în secolul XVI. Inițial castelul a fost conceput în stilul Renașterii, dar restaurările ulterioare i-au adăugat și elemente de artă barocă. În prezent complexul arhitectonic Magna Curia adăpostește Muzeul Județean Deva.

Amplasament imobil



4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Dreptul de proprietate:

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al persoanei fizice BALABUC RĂZVAN-GABRIEL și BALABUC MIRABELA-VIVIANA asupra proprietății imobiliare evaluate.

În cazul acestor proprietăți, există următoarele drepturi de proprietate:

- Dreptul de proprietate al persoanei fizice BALABUC RĂZVAN-GABRIEL și BALABUC MIRABELA-VIVIANA cotă actuală 1/1 dobândit prin convenție conform act notarial contract de vânzare-cumpărare nr. 3922 din 02.12.2015 emis de BNP Ștef Ovidiu Ioan, asupra apartamentului cu 3 camere având suprafața utilă de 78,55 mp, cote părți comune 32/172, părți comune: acoperiș, alte spații comune, casa scării și cotă parte din teren 118/641;

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

- Extrasul de carte funciară nr. 75496-C1-U3 Deva.

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

Extras de Carte Funciară:

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

Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Deva partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate este grevat de sarcini în favoarea Statului Român reprezentant prin Ministerul Finanțelor Publice și ING BANK N.V. Amsterdam ING Sucursala București.

Pentru evaluare se formulează ipoteza că dreptul de proprietate este deplin.

Proprietatea imobiliară este identificată astfel:

- Apartament 3 camere situat în bloc de locuințe de tip D+P+2E+M, cu nr. cadastral: 75496-C1-U3; conform Extrasului de carte funciară pentru informare înscris în Cartea Funciară nr. 75496-C1-U3 Deva.

Descrierea terenului

- *amplasamentul general al blocului:*
 - bloc de locuințe cu 2 niveluri și mansardă, cu câte 2 apartamente pe nivel;
 - zona de amplasare a blocului se bucură de locuri de parcare;
 - accesul la proprietate se realizează din Strada Mihail Sadoveanu;
 - trotuarul de protecție, fundația, fațada, terasa, casa scării, acoperișul;
 - teren în cota de 118/641;
 - Cote părți comune 32/172, părți comune: acoperiș, alte spații comune, casa scării.

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară rezidențială supusă descrierii, se află în Municipiul Deva, Strada Mihail Sadoveanu, nr. 48, sc. 1, et. 1, ap. 3, cod postal 330162, Jud. Hunedoara, unde gradul de intensitate seismică este 6, cu o suprafață utilă de 78,55 mp, și părțile comune aferente conform extrasului CF analizat.

Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaze. La data evaluării apartamentul subiect nu era utilizat/folosit.

Date generale apartament:

- ✓ **Tipul construcției:** bloc de locuințe tip D+P+2E+M;
- ✓ **Regim de înălțime:** D+P+2E+M;
- ✓ **Utilizare prezentă:** locuință rezidențială – apartament 3 camere: compus din: hol, bucatărie + loc de luat masa, cameră de zi, 2 băi, dormitor, debara;
- ✓ **CMBU:** utilizarea prezentă – apartament rezidențial;
- ✓ **Suprafață:** A_u (aria utilă)= 78,55 mp;
- ✓ **An construcție:** 2015;
- ✓ **Vârstă cronologică construcție:** 7 ani;
- ✓ **Structura de rezistență**
 - **Infrastructura** – Fundații din beton armat.
 - **Suprastructura** – realizată din stâlpi din beton și grinzi din beton armat ce susțin planșeele din beton armat.
- ✓ **Închiderile perimetrale și compartimentările:** sunt realizate din BCA.
- ✓ **Acoperiș:** șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă;
- ✓ **Finisajele interioare:**
 - Dormitor, cameră de zi: parchet laminat, zugrăveli lavabile, tâmplărie lemn;
 - Bucătărie: parchet laminat, zugrăveli lavabile, tâmplărie lemn;
 - Baie: pardoseală din gresie, zugrăveli lavabile, obiecte sanitare.

Finisajul exterior: zugrăveli lavabile peste termoizolație, tâmplăria din PVC cu geam termoizolant.

- **Instalația electrică:** de tip îngropat (sub tencuială) și asigură iluminatul cu incandescență și funcționarea prizelor monofazate. Corpurile de iluminat și aparatele electrice sunt de tip mediu. Branșamentul se face direct la rețea.
- **Instalația sanitară funcțională:** cu obiecte sanitare de calitate superioară.
- **Instalația de încălzire și de gaz metan:** instalație proprie de încălzire centrală pe gaz cu calorifere din oțel.

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

La momentul inspecției, apartamentul dispune de centrală proprie pe gaz, cu aparatură și instalație de dată recentă și aparat aer condiționat. Apartamentul nu este utilizat.

4.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Proprietatea evaluată se găsește amplasată în zona periferică a localității Deva, zona cunoscută ca Zăvoi. Blocul de locuințe din care face parte și apartamentul supus evaluării a fost construit în anul 2015.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

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

Proprietatea evaluată poate fi clasificată pe piața locală ca fiind o construcție de tip rezidențial aflată în bloc de locuințe D+P+2E+M cu destinație de locuință - apartament, situat în zona periferică a municipiului Deva, utilizată la data inspecției ca locuință familială.

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

Apartamentul supus evaluării se compune din: hol, bucatărie + loc de luat masa, cameră de zi, 2 băi, dormitor, debara, cu o suprafață utilă de 78,55 mp, părțile comune – conform extrasele de carte funciară.

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

Apartamentul este racordat la curent electric, la apă, canalizare, precum și la rețeaua de gaze naturale, fiind dotat cu centrală termică proprie.

Din punctul de vedere al localizării proprietății subiect, acesta se află în zona periferică a municipiului Deva, zona cunoscută ca Zăvoi. Proprietatea evaluată are acces direct la o stradă asfaltată. În zonă, se află preponderent case individuale de locuit, dar și blocuri rezidențiale. Blocul din care face parte proprietatea subiect are o bună accesibilitate atât pietonală, cât și auto.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării (stare fizică, dimensiuni, facilitate,

utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasat se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE (ARIA PIEȚEI ȘI ARIA COMPETITIVĂ)

Piața specifică a acestei proprietăți este cea a apartamentelor cu 3 camere, situate în blocurile de locuințe noi și este o piață activă atât a vânzărilor cât și a închirierilor conform informațiilor care se regăsesc pe site-urile imobiliare. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale specifice.

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

5.2.1. Tipul proprietății imobiliare

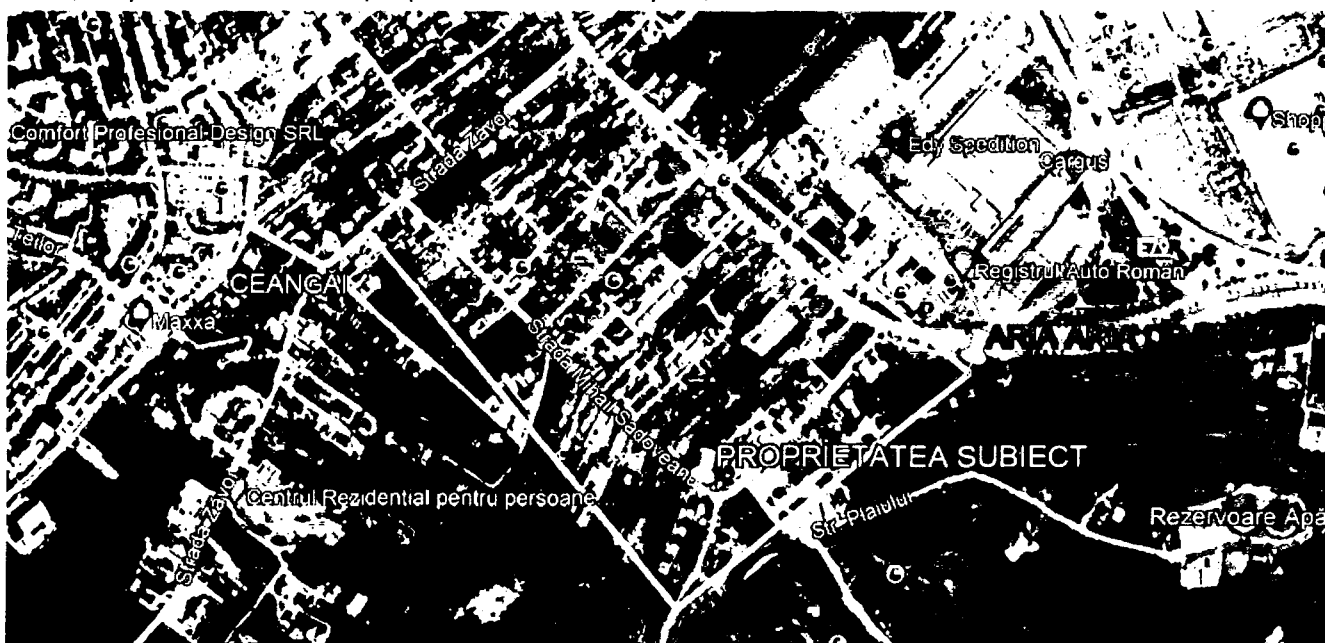
Pentru proprietatea imobiliară rezidențială supusă analizei, subpiața delimitată este cea a apartamentelor cu 3 camere aflate în zone cu caracter rezidențial sau, aflate în zonă periferică.

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este apartament cu 3 camere, hol, bucatărie + loc de luat masa, cameră de zi, 2 băi, dormitor, debara, cu o suprafață utilă de 78,55 mp, situat în localitatea Deva. Accesul la proprietatea este pietonal și auto și se realizează direct din stradă asfaltată, Strada Mihail Sadoveanu. Topografia amplasamentului este în ușoară pantă, utilitățile disponibile sunt situate pe amplasament și constau în apă, canalizare, energie electrică și gaz. Utilizatorii finali sunt persoane fizice care doresc să achiziționeze apartamente ca locuințe familiale.

5.2.3. Aria pieței

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



- Nu există activități industriale sau incinte de teren care să poată permite o astfel de utilizare. Gradul de ocupare al terenului este mediu, există loturi de teren libere destinate construcțiilor rezidențiale de tip blocuri sau case individuale. Zona se află în preferințele proprietarilor de locuințe unifamiliale din apropiere, datorită poziției acestuia.

5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta de astfel de apartamente este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. Prețurile pot începe de la 79.000 euro pentru astfel de apartamente cu finisaje superioare și pot ajunge până la 110.000 euro pentru apartamente cu finisaje superioare și cu suprafețe mai mari.

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

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

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, care sunt amplasate în blocuri de locuințe noi. Aria pieței este reprezentată de zona Zăvoi a Municipiului Deva. În aria pieței nu au fost identificați dezvoltatori care să construiască imobile cu caracter rezidențial (blocuri de locuințe).

5.3 ANALIZA CERERII

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

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

5.4 ANALIZA OFERTEI

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

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

În ceea ce privește piața de locuințe care se adresează bugetelor mai mari sau mari, este

vizibilă o relativă stagnare, datorită, cum am menționat anterior, evoluției slabe a consumului și a apetenței reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piață.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată – apartamente familiale în bloc de locuințe, acestea se identifică cu proprietățile din zona Zăvoi.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că locuințele disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți similare ca vârstă și localizare, cu prețuri cuprinse între 79.000 € și 110.000 €, în funcție de suprafață;

Apartamente oferite spre vânzare în aria de piață

Element de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de ofertă (€)		110.000	88.500	79.000
Componente non-imobiliare	Nu	Da	Nu	Da
Localizare	Deva str. Zăvoi	Deva str. Zăvoi	Deva str. Zăvoi	Deva str. Zăvoi
Tip apartament	3 camere decomandat	3 camere decomandat	2 camere decomandat	2 camere decomandat
Etaj	Etaj 1 / D+P+2E+M	Etaj 1 / D+P+2E+M	Etaj 1 / D+P+2E+M	Etaj 3 / D+P+3E
Anul construirii	2015	2018	2013	2012
Arie utilă (mp)	78,55 mp	90,00 mp	64,99 mp	60,48 mp
Finisaje	Superioare	Superioare	Superioare	Superioare
Sistem încălzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Boxa / Garaj / Loc parcare	Nu	Nu	Da	Nu
Alte informații	Nu	Nu	Nu	Nu

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

5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

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

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

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

Din informațiile deținute de către evaluator, există o gamă variată (ca raport procentual între limite) de chirii, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune etc.

La data evaluării, ofertele de vânzare de astfel de apartamentelor, se situau între 1200 euro/mp și 1.400 euro/mp, iar ofertele lor de închiriere erau cuprinse între 350 euro/lună și 500 euro/lună, conform site-urilor olx.ro, storia.ro, agenții imobiliare. Nivelul ratelor de capitalizare pentru locuințele unifamiliale fluctuează în jurul nivelului de 5%.

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

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

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

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

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

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

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

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CMBU pentru proprietățile construite – apartament evaluat are utilizare rezidențială și având în vedere că CMBU a terenului considerat liber, proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber și astfel apartamentul se află în CMBU a sa și va fi evaluat ca atare, cu atât mai mult cu cât se află situat într-un bloc cu regim de înălțime D+P+2E+M.

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

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

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

Concluzii:

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

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost – nu a fost aplicată.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

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

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

7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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

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

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

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

a) tehnicile cantitative:

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

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

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

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

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

Primele cinci sunt elemente de comparație specifice tranzacționării, iar următoarele patru sunt specifice proprietății. În cadrul abordării prin piață a fost analizată oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării, situate în aceeași arie cu proprietatea subiect. Oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare a fost preluată de pe site-urile OLX.ro, imobiliare.ro, storia.ro etc. Pentru a stabili veridicitatea informațiilor prezentate în ofertele de vânzare, proprietarii sau reprezentanții acestora au fost contactați telefonic. În urma discuțiilor telefonice, s-a stabilit că toate proprietățile comparabile analizate sunt reale și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. Proprietatea evaluată este apartament cu Au de 78,55 mp, aflat la mansarda unei clădiri rezidențiale de tip D+P+2E+M construită în anul 2015, situat în zona Zăvoi, a Municipiului Deva.

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

În analiză sunt utilizate 3 proprietăți imobiliare comparabile. Pe baza comparabilelor alese, în este prezentată grila cu analiza comparativă.

Grila datelor de piață
- Analiza comparațiilor directe -

Elemente de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Preț de ofertă (€)		110.000	88.500	79.000
Arie utilă (mp)	78,55	90,00	64,99	60,48
Marjă de negociere (€)		-1.100	-885	-790
Marjă de negociere (%)		-1%	-1%	-1%
Preț de vânzare (€)		108.900	87.615	78.210
Justificare ajustare		În urma discuțiilor telefonice cu proprietarii/agenții imobiliare marja de negociere din prețul inițial se situează în intervalul 1-3 %. Marja recunoscută la nivelul județului Hunedoara.		
Mobilat / Nebobilat	Nu	Da	Nu	Da
Ajustare (%)		-4,6%	0,0%	-4,6%
Ajustare (€)		-5000	0	-5000
Preț ajustat (€)		103.900	87.615	73.210
Justificare ajustare				
Elemente specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		103.900	87.615	73.210
Justificare ajustare		Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin.		
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		103.900	87.615	73.210
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari.		
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		103.900	87.615	73.210
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari.		
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		103.900	87.615	73.210
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari.		
Condiții de piață	data evaluării	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		103.900	87.615	73.210
Justificare ajustare		Pentru oferte nu am aplicat ajustari, deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piața la data evaluării. Pentru tranzacții, ajustarea ține cont de evoluția pieței imobiliare specifice, dintre data tranzacției și data evaluării. Nu s-au aplicat ajustari.		

Elemente specifice proprietății				
Localizare	Deva str. Zavoi	Deva str. Zavoi	Deva str. Zavoi	Deva str. Zavoi
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Justificare ajustare		Nu au fost aplicate ajustari, comparabilele fiind in aceeași zona.		
Tip compartimentare	3 camere decomandat	3 camere decomandat	2 camere decomandat	2 camere decomandat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari pentru numărul de camere, s-a ținut cont de suprafață		
Nivel	Etaj 1 / D+P+2E+M	Etaj 1 / D+P+2E+M	Etaj 1 / D+P+2E+M	Etaj 3 / D+P+3E
Ajustare (%)		0%	0%	15%
Ajustare (€)		0	0	11.000
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari		
Anul construirii	2015	2018	2013	2012
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietățile sunt situate in blocuri noi de locuinte.		
Arie utilă (mp)	78,55	90,00	64,99	60,48
Ajustare (%)		-12,7%	17,6%	21,1%
Ajustare (€)		-13.218	18.281	21.873
Justificare ajustare		Ajustarea de suprafata se calculeaza inmultind diferenta dintre suprafata utila totala a apartamentului de evaluat si suprafata comparabilei, cu pretul unitar corectat al comparabilei. Toate comparabilele au fost ajustate, proportional cu diferentele de suprafete, fata de subiect.		
Finisaje	Superioare	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari.		
Sistem de incalzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0	0	0
Justificare ajustare		Toate proprietatile analizate sunt dotate cu centrale termice individuale. Nu s-au aplicat ajustari.		
Boxa / Garaj / Loc parcare	Nu	Nu	Da	Nu
Ajustare (%)		0,0%	-2,9%	0,0%
Ajustare (€)		0	-3000	0
Justificare ajustare		S-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei 2, s-a adăugat valoarea estima a boxei		
Alte elemente	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari.		
Preț ajustat (€)		90.682 €	102.896 €	106.083 €
Ajustare totală netă absolută (€)		-13.218 €	15.281 €	32.873 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		-13%	15%	36%
Ajustare totală brută absolută (€)		13.218 €	21.281 €	32.873 €
Ajustare totală brută procentuală (%)		12%	24%	42%
Număr ajustări		1	1	2
Valoarea proprietății subiect (rotunjită) EUR				90.700 €
Valoarea proprietății subiect (rotunjită) LEI	curs euro		4,9471	448.700 lei
		euro/mp		1.155 €

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

APARTAMENT 3 CAMERE - 90.700 EUR respectiv 448.700 lei (1.155 euro/mp)

7.2 ABORDAREA PRIN VENIT

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

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

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

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

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

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

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

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

În cadrul metodei prin capitalizarea venitului se parcurg două etape:

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

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

$Valoarea\ proprietății\ (V_p) = Venit\ net\ din\ exploatare / Rata\ de\ capitalizare$

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

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

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

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

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

Venitul brut potențial (VBP) = venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 90% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

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

Estimarea ratei de capitalizare

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

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

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

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

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

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

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

COMPARABILE		A	B	C
Chirie lunara obtenabila pe piata		400	350	350
Venit Brut Potential (EUR/an)		4.800	4.200	4.200
<i>Grad de neocupare (% din VBP)</i>	10%	480	420	420
Venit Brut Efectiv (EUR/an)		4.320	3.780	3.780
<i>Cheltuieli aferente proprietarului</i>	5%	240	210	210
Venit Net din Exploatare		4.080	3.570	3.570
Pret / pret probabil		110.000	88.500	79.000
<i>Rata de capitalizare (%)</i>		3,7%	4,0%	4,5%
<i>Rata de capitalizare medie (%)</i>		4,0%		

Analiza venitului brut

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

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

Suprafață utilă (mp)		78,55
Chiria lunara obtenabila pe piata (EUR/luna)		400
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		4.800
Total VBP (eur/an)		4.800
Grad de ocupare		90%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		4.320
Total VBE (eur/an)		4.320
Chetuieli exploatare	5%	240
Venit net efectiv (eur/an)		4.080
Total VNE (eur/an)		4.080
Rata de capitalizare		4,0%
Valoare randament (EUR)		101.143
Cheltuieli imediate (EUR)		0
Valoare randament (EUR)		101.100
Valoare randament (LEI)		500.200

În urma aplicarii abordării prin venit utilizând metoda capitalizării venitului, valoarea de piață obținută este: 101.100 EUR respectiv 500.200 lei.

8. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII

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

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

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

TIPUL ABORDĂRII	VALOAREA DE PIAȚĂ TOTAL	
	EURO	LEI
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	90.700	448.700
ABORDAREA PRIN VENIT	101.100	500.200

8.1 ANALIZA REZULTATULUI SI CONCLUZIA EVALUĂRII

Pentru proprietatea analizată, abordarea prin piață este recomandată ca fiind cea mai adecvată. Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o zonă de tip rezidențial unde se tranzacționează proprietăți dar se și închiriază. Așadar, nu am ales valoarea de piață obținută prin abordarea prin venit deoarece în zonă se închiriază mai greu astfel de locuințe și se vând mai ușor, populația locală având tendința de a fi proprietar și nu chiriaș, astfel încât am considerat că această valoare este mai puțin relevantă în ceea ce privește valoarea proprietății.

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

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

APARTAMENT 3 CAMERE - 90.700 EUR respectiv 448.700 lei (1.155 euro/mp)

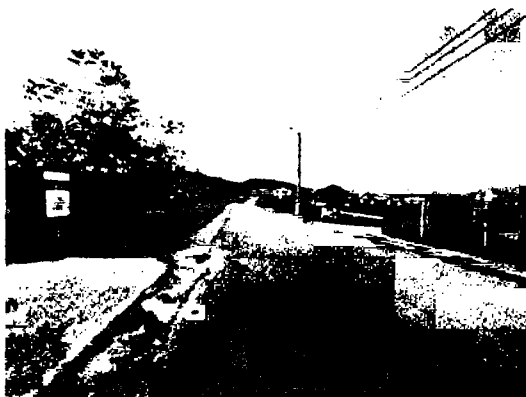
Evaluator autorizat ANEVAR, nr.

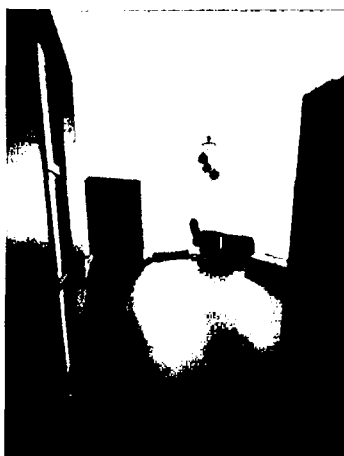
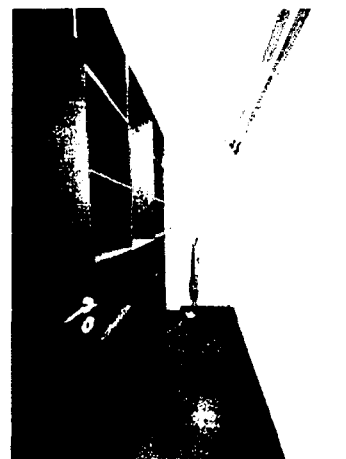
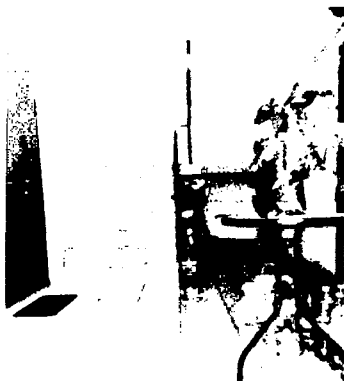
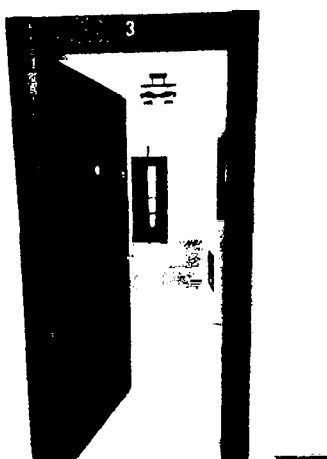


9. ANEXE

APARTAMENT 3 CAMERE

Deva, Strada Mihail Sadoveanu, nr. 48, sc. 1, et. 1, ap. 3, Jud. Hunedoara





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 75496-C1-U3 Deva

Nr. cerere	38845
Ziua	25
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare

100118420368

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Deva, Str Mihail Sadoveanu, Nr. 48, Sc. 1, Et. 1, Ap. 3, Jud. Hunedoara

Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scării,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	75496-C1-U3	101	78,55	32/172	118/641	APARTAMENT cu Stotala = 87,09 mp ,COMPUS DIN: HOL, BUCATARIE + LOC DE LUAT MASA,CAMERA DE ZI,2BAI, DORMITOR,DEBARA cu Su=78,55 mp , LOGIE cu S=3,87 mp si BALCON cu S=4,67 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3621 / 25/01/2018		
Act Notarial nr. act de partaj voluntar (cu dezlipire prealabila/fara sulta) aut nr 81, din 17/01/2018 emis de NP MANE-SIGARTAU MIRONA;		
B1	Se infliinteaza cartea funciara 75496-C1-U3 a imobilului cu numarul cadastral 75496-C1-U3/Deva, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 68974-C1-U3 inscris in cartea funciara 68974-C1-U3;	A1
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut nr 3922, din 02/12/2015 emis de Stef Ovidiu Ioan;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BALABUC RAZVAN-GABRIEL , si 2) BALABUC MIRABELA-VIVIANA , ca bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68974-C1-U3/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 61120 din 03/12/2015;</i>	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Contract de garantare pentru achizitia de locuinte PC7_175000, din 24/11/2015 emis de FNGCMM BUCURESTI;		
B3	interdictia de instrainare a locuintei achizitionate in cadrul Programului, valabila pe o perioada de 5 ani;interdictia de grevare cu alte sarcini a locuintei achizitionate, respectiv a noii locuinte achizitionate in cadrul Programului, valabila pe toata durata garantiei. 1) STATUL ROMAN REPREZENTAT PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE , CIF:14367083 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68974-C1-U3/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 61120 din 03/12/2015;</i>	A1
B4	interdictia de instrainare a locuintei achizitionate in cadrul Programului, valabila pe o perioada de 5 ani;interdictia de grevare cu alte sarcini a locuintei achizitionate, respectiv a noii locuinte achizitionate in cadrul Programului, valabila pe toata durata garantiei. 1) ING BANK N.V. AMSTERDAM ING SUCURSALA BUCURESTI , CIF:6151100 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68974-C1-U3/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 61120 din 03/12/2015;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
3621 / 25/01/2018		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Contract de garantare pentru achizitia de locuinte PC7_175000, din 24/11/2015 emis de FNGCMM BUCURESTI;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:92530 RON 1) STATUL ROMAN REPREZENTAT PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE , CIF:14367083	A1

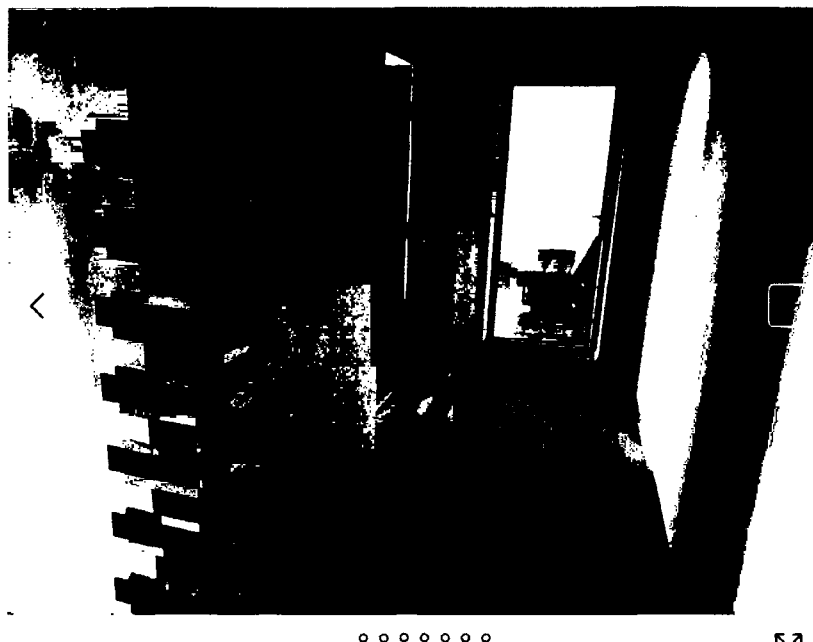
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68974-C1-U3/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 61120 din 03/12/2015;</i>	
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:92530 RON	A1
	1) ING BANK N.V. AMSTERDAM ING SUCURSALA BUCURESTI, CIF:6151100	
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68974-C1-U3/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 61120 din 03/12/2015;</i>	

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

◀ Înapoi [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare](#) / [Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare](#) /



PRIVAT ⓘ



Mmm

Pe OLX din **ianuarie 2014**

Activ azi la 19:58

[\(/d/oferte/user/jEBx/\)](#)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\(/d/oferte/user/jEBx/\)](#)

LOCALIZARE



Deva,
Hunedoara



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▼

Postat 06 octombrie 2022

Apartament 2 camere et.1 cu boxa si loc de parcare.

88 500 € Prețul e negociabil

🔖 PROMOVEAZĂ [\(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=239283022&BS=ADPAGE_PROMOTE\)](#)

🔄 REACTUALIZEAZĂ [AD-ID=239283022&PRODU ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_I](#)

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 65 m²

An constructie: Dupa 2000

Etaj: 1

DESCRIERE

Apartament. 2 camere decomandate, et. 1 din 3, orientare Sud, s.t. 73,09 mp din care s.u. 64,99 mp + boxa pe palier.

Proprietatea include loc de parcare si cota indiviza din alee privata de acces si zona verde adiacenta (intabulate).

Imobilul este intr-o vila multifamiliala, izolata termic, situata in zona Zavoi, intre case.

Pret usor negociabil



[Mesaje\(/myaccount/answers/\)](#)



[\(https://www.olx.ro/observed\)](#)



[Contul tău](#) [\(https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\] Contul\[uri\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta-camere-et-1-cu-boxa-si-loc-de-parcare-IDgc0rA.ht f?action=redirector&ref\[0\]\[method\]=index\)](#)

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

🔍 Inapoi [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare](#) / [Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare - Hunedoara](#) / [Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/hunedoara-judet](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare - Deva](#) / [Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/deva](#)



PRIVAT ⓘ

bocsitanrobert78
Pe OLX din mai 2022
Activ pe 05 octombrie 2022
[[/d/oferte/user/zUTBZ/](#)]

👤 Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător ⓘ

[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[[/d/oferte/user/zUTBZ/](#)]

LOCALIZARE

📍 Deva,
Hunedoara



Postat 13 septembrie 2022

Vand apartament 2 camere 71 mp
79 000 € Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [/[PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=243722826&BS=ADPAGE_PROMOTE](#)]

[REACTUALIZEAZĂ](#) [/[PURCHASE/REFRESH/PROVIDER/?AD-ID=243722826&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_PUSHUP](#)]

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 72 m²

An constructie: Dupa 2000

Etaj: 3

DESCRIERE

Vând apartament 2 camere în Deva strada Zăvoi în suprafață construită de 71.43mp cu loc de parcare inclus, înscris în cf în suprafață de 18.66mp
Apartamentul este compus din 2 camere separate, camera de zi 19.60mp,dormitor 13.90mp,hol 8.71mp,bucătărie 14.68mp,baie 3.60mp
Apartamentul se vinde mobilat, exact cum se vede în poze.
Încălzirea este cu centrală proprie
Preț 79000euro ușor negociabil.
Detalii la 07*****98

ID: 243722826

Vizualizări: 572

[Raportează](#)



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător ⓘ

[Intră în cont / Cont nou](#)

Chat-ul OLX tocmai a devenit mai simplu
Trimite și primește mesaje în timp real și citește-
ți istoricul de chat.

🔍 [CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL](#) [[Mesaje](#)] [[myaccount/answers/](#)]

📍 [\(https://www.olx.ro/observed\)](#)

📄 [Contul](#) [[uri=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvand-tau-apartament-2-camere-71-mp-IDguDrk.html&ref\[0\]faction=redirektor&ref\[0\]method=index](#)]

Adauga
anunt
nou

← Înapoi la listă

Apartament de inchiriat > Hunedoara > Deva (comuna) > Deva > Inchiriez apartament 2 camere decomandat in Deva, bloc noi



Inchiriez apartament 2 camere decomandat in Deva, bloc nou, mobilat



450 €

6 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita	72 m²	Suprafata utila	72 m²
Numarul de camere	2	Numarul de bai	1
Etaj	1/7	Tip proprietate	apartament
Liber de la		Facilitati exterioare	balcon, balcon inchis
Vizionare la distanta		Stare	nou

Descriere anunt

Inchiriez apartament 2 camere decomandat in Deva, bloc nou de caramida, zona Pietroasa, etaj 1, izolat exterior, suprafata utila 72,48 mp + 2 balcoane, usa noua la intrare din MDF, videointerfon, usi interioare noi, gresie, faianta, parchet, amenajat modern mobilat si utilat integral totul nou si de calitate. Masina de spalat vase si instalatie de aer conditionat se aduce in apartament. Pret: 450 euro/luna + garantie + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru chirias . Tel: 0724 293226. Mai multe poze si detalii pe .apartamentedevas.ro sau Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

Particularitati

← Înapoi la listă(https://www.storia.ro/ro/cautare/inchiriere/apartament/hunedoara/deva?utm_source=google&utm_medium=cpc)



Închiriez apartament

📍 Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet)

450 €

8 €/m²

Prezentare generala

📏	Suprafata construita	60 m²
📏	Suprafata utila	60 m²
🏠	Numarul de camere	2
	Numarul de bai	cere informatii
🏠	Etaj	1
	Tip proprietate	cere informatii
	Liber de la	cere informatii
	Facilitati exterioare	cere informatii
	Vizionare la distanta	cere informatii
	Stare	cere informatii

Descriere anunt

Apartament ultra modern, complet mobilat și utilat.
Centrală proprie, încălzire în pardoseala și loc de parcare privat.

← [Înapoi la listă\(https://www.storia.ro/ro/cautare/inchiriere/apartament/hunedoara/deva?utm_source=google&utm_medium=cpc](https://www.storia.ro/ro/cautare/inchiriere/apartament/hunedoara/deva?utm_source=google&utm_medium=cpc)



Apartament 3 camere decomandat, zona B-dul Decebal, etaj 2, 93mp

📍 Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet)

500 €

5 €/m²

Prezentare generala

📏	Suprafata construita	93 m ²
📏	Suprafata utila	93 m ²
🏠	Numarul de camere	3
🏠	Numarul de bai	1
🏠	Etaj	2
🏠	Tip proprietate	apartament
🏠	Liber de la	cere informatii
🏠	Facilitati exterioare	cere informatii
🏠	Vizionare la distanta	cere informatii
🏠	Stare	renovat

Descriere anunt

Apartament 3 camere decomandat, zona B-dul Decebal, etaj 2, suprafata utila 93mp, mobilat si utilat.Ocupabil imediat.

Pret: 500 euro + garantie + comision agentie