

Nr. raport 183, data 01.03.2023

**RAPORT DE EVALUARE**  
*pentru*  
**APARTAMENT 2 CAMERE**

Primăria Municipiului Deva  
Nr. 22821  
Ziua 01 Luna 03 Anul 2023

– Deva, Strada Zăvoi, nr. 13, mansardă, ap. 11, Jud. Hunedoara –



**Client:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

**Utilizator desemnat:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

**Proprietar:** BOCSITAN ALIN NICOLAE și BOCSITAN MELANIA-ADRIANA

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

**Evaluator:** ȘENDRONI MIHAI, nr. legitimație 18635



## 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
3.5. MONEDA EVALUĂRII .....	5
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 .....	14
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 .....	17
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	18
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI .....	19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	21
7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ .....	21
7.2 ABORDAREA PRIN VENIT .....	24
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 2 camere, situat într-un bloc de locuințe tip D+P+2E+M înscris în CF nr. 60313-C1-U18 Deva.

**Adresa:** Municipiul Deva, Strada Zăvoi, nr. 13, mansardă, ap. 11, Jud. Hunedoara, cod poștal 330162

**Client:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

**Proprietar:** BOCSITAN ALIN NICOLAE și BOCSITAN MELANIA-ADRIANA

**Utilizator desemnat:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

**Data inspecției:** 23.02.2023

**Data evaluării:** 23.02.2023

**Scopul evaluării:** estimarea valorii de piață.

**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 BOCSITAN ALIN NICOLAE și BOCSITAN MELANIA-ADRIANA.

**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 valoarea estimată:** Opinia finală a evaluării este prezentată LEI.

**Membriu corporativ ANEVAR:** GAMA EVAL INVEST SRL, autorizatie nr. 0796 valabilă în anul 2023.

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

**APARTAMENT 2 CAMERE - 415.000 lei (6.861 lei/mp)**

**Evaluator autorizat:**

ȘENDRONI MIHAI, nr. legitimație 18635



## 2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară de tip rezidențial – apartament 2 camere, situat în localitatea Deva, Strada Zăvoi, nr. 13, mansardă, ap. 11, 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 nesemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

ȘENDRONI MIHAI, Membru titular

23.02.2023



### 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 BOCSITAN ALIN NICOLAE și BOCSITAN MELANIA-ADRIANA, respectiv apartament 2 camere localizat în Municipiul Deva, Strada Zăvoi, nr. 13, mansardă, ap. 11, Jud. Hunedoara, cod poștal 330162, înscris în CF 60313-C1-U18 Deva, nr. CAD 789-C1-U11.

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 2 camere, situat în Municipiul Deva, Strada Zăvoi, nr. 13, mansardă, ap. 11, cod poștal 330162, Jud. Hunedoara, cu o suprafață utilă de 60,49 mp, cote părți comune 5,33, părți comune: intrare, casa scării, terenul construit și neconstruit și cotă parte din teren 18,66. Apartamentul se află la mansarda unui imobil cu destinație rezidențială, bloc de locuințe tip D+P+2E+M. A fost evaluat dreptul de proprietate al BOCSITAN ALIN NICOLAE și BOCSITAN MELANIA-ADRIANA 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 BOCSITAN ALIN NICOLAE și BOCSITAN MELANIA-ADRIANA în cotă actuală 1/1 dobândit prin convenție conform act notarial contract de vânzare-cumpărare nr. 4533/2008 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. 60313-C1-U18 Deva.

### 3.5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în lei. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR=4,9115 lei, valabil pentru data de 23.02.2023. 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 proprietății imobiliare în vederea cumpărării, respectiv apartament cu 2 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. 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 23.02.2023 de către evaluator Șendroni Mihai, în prezența 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 23.02.2023.

### 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 23.02.2023 în prezența 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 proprietarul. 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. 60313-C1-U18 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 fotografii or 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, apartamentul era folosit de către proprietar.

### 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 apartamentului 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](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.storia.ro](http://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 imobilului. 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 contaminațiilor. 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 apreciată 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 Municipiului 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 castru 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 teras 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 BOCSITAN ALIN NICOLAE și BOCSITAN MELANIA-ADRIANA asupra proprietății imobiliare evaluate.

În cazul acestora proprietăți, există următoarele drepturi de proprietate:

- Dreptul de proprietate al persoanei fizice BOCSITAN ALIN NICOLAE și BOCSITAN MELANIA-ADRIANA cotă actuală 1/1 dobândit prin convenție conform act notarial contract de vânzare-cumpărare nr. 4533/2008 emis de BNP Ștef Ovidiu Ioan, asupra apartamentului cu 2 camere având suprafața utilă de 60,49 mp, cote părți comune 5,33, părți comune: intrare, casa scării, terenul construit și neconstruit, cotă parte din teren 18,66;

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

- Extrasul de carte funciară nr. 60313-C1-U18 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 Extrasul 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 proprietatea nu este grevată de sarcini. Pentru evaluare se formulează ipoteza că dreptul de proprietate este deplin.

Proprietatea imobiliară este identificată astfel:

- Apartament compus din cameră de zi cu S = 8,71 mp, dormitor cu S = 13,9 mp, hol cu S = 8,71 mp, bucătărie cu S = 14,68 mp, baie cu S = 3,60 mp, situat în bloc de locuințe de tip D+P+2E+M, cu nr. cadastral: 789-C1-U.11; conform Extrasului de carte funciară pentru informare înscris în Cartea Funciară nr. 60313-C1-U18 Deva.

#### **Descrierea terenului**

- *amplasamentul general al locului:*
  - bloc de locuințe de nivel, parter, 2 niveluri și mansardă, cu câte 4 apartamente pe nivel;
  - zona de amplasare a blocului se bucură de locuri de parcare;
  - accesul la proprietate se realizează din Strada Zăvoi;
  - trotuarul de protecție, fundația, fațada, terasa, casa scării, acoperișul;
  - teren în cota de 18,66;
  - Cote părți comune 5,33, părți comune: intrare, casa scării, terenul construit și neconstruit.

#### **4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT**

Proprietatea imobiliară rezidențială supusă descrierii, se află în Municipiul Deva, Strada Zăvoi, nr. 13, mansardă, ap. 11, cod postal 330162, Jud. Hunedoara, unde gradul de intensitate seismică este 6, cu o suprafață utilă de 60,49 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 era utilizat/folosit.

**Date generale apartament:**

- ✓ **Tipul construcției:** bloc de locuinte tip D+P+2E+M;
- ✓ **Regim de înălțime:** D+P+2E+M;
- ✓ **Utilizare prezentă:** locuință rezidențială – apartament 2 camere compus din: cameră de zi cu S = 8,71 mp, dormitor cu S = 13,9 mp, hol cu S = 8,71 mp, bucatărie cu S = 14,68 mp, baie cu S = 3,60 mp;
- ✓ **CMBU:** utilizarea prezentă – apartament rezidențial;
- ✓ **Suprafață:** A<sub>u</sub> (aria utilă)= 60,49 mp;
- ✓ **An construcție:** 2008;
- ✓ **Vârstă cronologică construcție:** 15 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 perimetrice și compartimentările:** sunt realizate din cărămidă.
- ✓ **Acoperiș:** șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă lindab;
- ✓ **Finisajele interioare:**
  - Dormitor: parchet laminat, zugrăveli lavabile, tâmplărie lemn;
  - Cameră de zi: parchet laminat, zugrăveli lavabile, tâmplărie lemn, aparat aer condiționat;
  - Bucătărie: pardoseală din gresie și faianță pe pereți, zugrăveli lavabile, tâmplărie lemn;
  - Hol: gresie și tâmplărie lemn;
  - Baie: pardoseală din gresie, faianță pe pereți, zugrăveli lavabile, obiecte sanitare.

**Finisajul exterior:** zugrăveli lavabile și este termoizolație, tâmplăria din PVC cu geam termoizolant.

- **Instalația electrică:** de tip înșropat (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 gaze 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 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 2008.

### 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 rezultantă 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: cameră de zi cu  $S = 8,71$  mp, dormitor cu  $S = 13,9$  mp, hol cu  $S = 8,71$  mp, bucătărie cu  $S = 14,68$  mp, baie cu  $S = 3,60$  mp, cu o suprafață utilă de 60,49 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 bucătărie 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 2 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 2 camere aflate în zone cu caracter rezidențial.

### **5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare**

Proprietatea evaluată este apartament cu 2 camere compus din: cameră de zi cu  $S = 8,71$  mp, dormitor cu  $S = 13,9$  mp, hol cu  $S = 8,71$  mp, bucatărie cu  $S = 14,68$  mp, baie cu  $S = 3,60$  mp, cu o suprafață utilă de  $60,49$  mp, situat în Municipiul Deva. Accesul la proprietatea este pietonal și auto și se realizează direct din stradă asfaltată, Strada Zăvoi. 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 88.500 euro pentru astfel de apartamente cu finisaje superioare și pot ajunge până la 98.000 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 agenților 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.

#### 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 88.500 € și 98.000 €, 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 (€)		98,000	88,500	91,000
Componente non- imobiliare	Da	Da	Da - partial	Da - mobilat și utilizat
Localizare	Deva str. Zăvoi	Deva zona Zăvoi - Pietroasa	Deva zona Zăvoi - Pietroasa	Deva zona Zăvoi - Pietroasa
Tip apartament	2 camere decomandat	2 camere decomandat	2 camere decomandat	2 camere decomandat
Etaj	Etaj M / D+P+2E+M	Etaj P / P+7E	Etaj P / P+7E	Etaj 5 / 7
Anul construirii	2008	2013	2013	2013
Arie utilă (mp)	60.49 mp	66.00 mp	62.00 mp	64.00 mp
Finisaje	Superioare	Superioare	Superioare	Superioare
Sistem încălzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Boxa / Garaj	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 1300 euro/mp și 1.500 euro/mp, iar ofertele lor de închiriere erau cuprinse între 350 euro/lună și 450 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, piața 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 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 vânzătorilor (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 60,49 mp, aflat la mansarda unei clădiri rezidențiale de tip D+P+2E+M construită în anul 2008, 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 (€)		98,000	88,500	91,000
Arie utilă (mp)	60.49	74.00	68.00	70.00
Marjă de negociere (€)		-980	-885	-910
Marjă de negociere (%)		-1%	-1%	-1%
Preț de vânzare (€)		97,020	87,615	90,090
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	Da - partial	Da - mobilat si utilat
Ajustare (%)		-2.6%	-1.0%	-2.6%
Ajustare (€)		-2500	-1000	-2500
Preț ajustat (€)		94,520	86,615	87,590
Justificare ajustare				

Elemente specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		94.520	86.615	87.590
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 (€)		94.520	86.615	87.590
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari.		
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		94.520	86.615	87.590
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 (€)		94.520	86.615	87.590
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 (€)		94.520	86.615	87.590
Justificare ajustare		Pentru oferte nu am aplicat ajustari, deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii. Pentru tranzactii, ajustarea tine cont de evolutia pietei imobiliare specifice, dintre data tranzactiei si data evaluarii. Nu s-au aplicat ajustari.		
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Deva str. Zavoi	Deva zona Zavoi - Pietroasa	Deva zona Zavoi - Pietroasa	Deva zona Zavoi - Pietroasa
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Justificare ajustare		Nu au fost aplicate ajustari, comparabilele fiind in aceeasi zona.		
Tip compartimentare	2 camere decomandat	2 camere decomandat	2 camere decomandat	2 camere decomandat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile sunt cu 2 camere decomandate		
Nivel	Etaj M / D+P+2E+M	Etaj P / P+7E	Etaj P / P+7E	Etaj 5 / 7
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-a aplicat ajustare, toate proprietatile se afla la etaje superioare sau inferioare		
Anul construirii	2008	2013	2013	2013
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)	60,49	66,00	62,00	64,00
Ajustare (%)		-8,3%	-2,4%	-5,5%
Ajustare (€)		-7.891	-2.109	-4.804
Justificare ajustare		<i>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.</i>		
Finisaje	Superioare	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Justificare ajustare		<i>Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile analizate au finisaje superioare.</i>		
Sistem de incalzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0	0	0
Justificare ajustare		<i>Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile analizate sunt dotate cu centrale termice individuale.</i>		
Boxa / Garaj	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0	0	0
Justificare ajustare		<i>Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile analizate nu detin boxe sau garaje</i>		
Preț ajustat (€)		86.629 €	84.506 €	82.786 €
<i>Ajustare totală netă absolută (€)</i>		<i>-7.891 €</i>	<i>-2.109 €</i>	<i>-4.804 €</i>
<i>Ajustare totală netă procentuală (%)</i>		<i>-8%</i>	<i>-2%</i>	<i>-5%</i>
<i>Ajustare totală brută absolută (€)</i>		<i>7.891 €</i>	<i>2.109 €</i>	<i>4.804 €</i>
<i>Ajustare totală brută procentuală (%)</i>		<i>8%</i>	<i>2%</i>	<i>5%</i>
<i>Număr ajustări</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Valoarea proprietății subiect (rotunjită) EUR</i>				<i>84.500 €</i>
<i>Valoarea proprietății subiect (rotunjită) LEI</i>	<i>curs euro</i>		<i>4,9115</i>	<i>415.000 lei</i>

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

**APARTAMENT 2 CAMERE - 415.000 lei**

## 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 (Vp) = 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 alocările 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.

#### CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE		A	B	C
Chirie lunara obtenabila pe piata		400	400	400
<b>Venit Brut Potential (EUR/an)</b>		<b>4,800</b>	<b>4,800</b>	<b>4,800</b>
<i>Grad de neocupare (% din VBP)</i>	10%	480	480	480
<b>Venit Brut Efectiv (EUR/an)</b>		<b>4,320</b>	<b>4,320</b>	<b>4,320</b>
<i>Cheltuieli aferente proprietarului</i>	5%	240	240	240
<b>Venit Net din Exploatare</b>		<b>4,080</b>	<b>4,080</b>	<b>4,080</b>
<b>Pret / pret probabil</b>		<b>98,000</b>	<b>88,500</b>	<b>91,000</b>
<i>Rata de capitalizare (%)</i>		4.2%	4.6%	4.5%
<i>Rata de capitalizare medie (%)</i>		4.6%		

#### **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)		60,49
Chiria lunara obtenabila pe piata (EUR/luna)		<b>380</b>
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		4.560
Total VBP (eur/an)		4.560
Grad de ocupare		90%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		4.104
Total VBE (eur/an)		4.104
Chetuieli exploatare	5%	228
Venit net efectiv (eur/an)		3.876
Total VNE (eur/an)		3.876
Rata de capitalizare		4,6%
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>84.075</b>
<b>Cheltuieli imediate (EUR)</b>		<b>0</b>
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>84.100</b>
<b>Valoare randament (LEI)</b>		<b>413.100</b>

*În urma aplicării abordării prin venit utilizând metoda capitalizării venitului, valoarea de piață obținută este de 413.100 lei.*

## 8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI 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 vânzare 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
<i>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</i>	84.500	415.000
<i>ABORDAREA PRIN VENIT</i>	84.100	413.100

### 8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI 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 i 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 2 CAMERE - 415.000 lei (6.861 lei/mp)**



Evaluator autorizat ANEVAR, nr.  
legitimăție 18635,  
Sendroni Mihai

## 9. ANEXE

**APARTAMENT 2 CAMERE**  
Deva, Strada Zăvoi, nr. 13, mansardă, ap. 11, Jud. Hunedoara









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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60313-C1-U18 Deva

Nr. cerere	3871
Ziua	30
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare  
100126988606



#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi:4039N

Adresa: Loc. Deva, Str Zavoi, Nr. 13, Et. mansarda, Ap. 11, Jud. Hunedoara

Părți comune: intrare, casa scarii, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 789-C1-U11	71,43	60,49	5,33	18,66	apartament compus din camera de zi cu S=8,71mp, dormitor cu S=13,9 mp, hol cu S=8,71 mp, bucatarie cu S=14,68 mp, baie cu S=3,60mp

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>31996 / 22/12/2008</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4533/2008 emis de BNP STEF OVIDIU;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) BOCSITAN ALIN NICOLAE, si sotia
	2) BOCSITAN MELANIA-ADRIANA
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4039N)

#### C. Partea III. SARCINI .

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

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Deva, Str Zavoi, Nr. 13, Et. mansarda, Ap. 11, Jud. Hunedoara  
Părți comune: intrare, casa scarii, terenul construit si neconstruit

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 789-C1-U11	71,43	60,49	5,33	18,66	apartament compus din camera de zi cu S=8,71mp, dormitor cu S=13,9 mp, hol cu S=8,71 mp, bucatarie cu S=14,68 mp, baie cu S=3,60mp

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

30/01/2023, 10:22

## Pietroasa, bloc nou, parter, 80 mp.

ID 3113575

 Apartamente | 80 m<sup>2</sup> | 2 camere

Deva, Hunedoara / Pietroasa

18 imagini

Salvează  
anunțul



+ ADAUGĂ ANUNT



Agentia Imobiliara ALINA

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Zona	<b>Pietroasa</b>	Număr camere	<b>2</b>
Suprafața utilă	<b>80 m<sup>2</sup></b>	Compartimentare	<b>Decomandat</b>
Confort	<b>1</b>	Etaj	<b>parter</b>
An finalizare construcție		Tip imobil	<b>Bloc de apartamente</b>
Stare proprietate	<b>Bună</b>		

De vanzare, Apartament 2 camere in Deva, zona Pietroasa, BLOC NOU construit in anul 2000, suprafata utila 80 mp (suprafata cu balcon inclus 104 mp) decomandat, parter inalt peste garajele de la subsolul blocului, izolat termic exterior, centrala termica, geamuri termopan, gresie, faianta, parchet laminat, mobilat si utilat, lavabil, interfon.  
Compartimentare: hol central, bucatarie mare, baie, balcon mare deschis (cu iesire din cele 2 camere si din bucatarie), balconul are acces si la o terasa comuna a blocului. Poate fi transformat in apartament cu 3 camere! Pret vanzare 98.000 Euro, negociabil!! Merita vazut!  
Agentia Imobiliara ALINA, tel. 0744198667 (ID 835)

Comision Agentia Imobiliara ALINA 0% pentru cumparator!

Sediu: Deva, Bld. M. Kogalniceanu, bl. 14 et. 1, cam. 18, Jud. Hunedoara. (mai jos de magazin Ulpita)

ORAR: Luni-Vineri intre orele: 9<sup>00</sup>-18<sup>00</sup>  
Pauza de masa: 12<sup>00</sup>- 13<sup>00</sup>  
Sambata - Duminica: INCHIS

### Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Marți

Miercuri

Joi

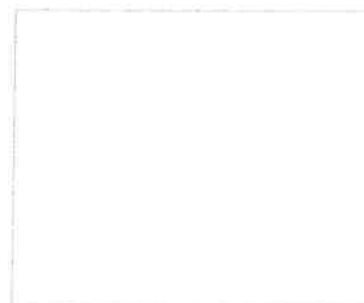
Vineri

Pret. 98000 €

Su - 66 mp.

Am - 2013.

0744 198 667.



Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



### Apartment 2 camere decomandat, 79 mp, terasă 18mp, Deva-Zăvoi

**88 500 EUR negociabil** 1 017€/m<sup>2</sup>

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

Valabil din 08.02.2023 15:26:25



5

#### Specificatii

Clasa energetica

A

SU - 62 mp

AG. MEDIAL

0751 435383

Acest site utilizeaza cookie-uri

Afisare

Permite toate

Numar camere

1

**Etaj**

parter

**Compartimentare**

decomandat

**Confort**

Lux

**Anul constructiei**

2013

**Incalzire**

centrala proprie

**Numar niveluri**

7

**Numar balcoane**

1

**Vecinatati**

Spatii comerciale

**Disponibilitate proprietate**

30 zile

**Destinatie**

Rezidential

**Amenajare strazi**

Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

+

**Sistem incalzire**

Calorifere, Centrala proprie

**Climatizare**

Aer conditionat

**Acces internet**

Fibra optica

**Stare Interior**

Renovat

**Ferestre cu geam termopan**

PVC

Acest site utilizeaza cookie-uri

Afisare

Permite toate

Rulouri/Obloane

Metal

**Izolatii termice**

Bloc izolat termic,Exterior

**Podele**

Parchet

**Usi interior**

Lemn

**Pereti**

Faianta,Vopsea lavabila

**Alte spatii utile**

Debara

**Bucatarie**

Mobilata,Utilitata

**Contorizare**

Apometre,Contor gaz

**Mobilat**

Partial

**Electrocasnice**

Aragaz,Cuptor cu microunde,Frigider,Hota

+

**Dotari imobil**

Interfon,Lift,Spatii agrement,Uscatorie

+

## Descriere

Apartament 2 camere de comandat, zonă rezidențială, în Deva Zăvoi, an finalizare construcție 2013, ST 79 mp, terasă de 18 mp cu acces din camere și bucatărie, ST construită 91 mp, izolație termică externă, orientare est, ușă metalică la intrare, centrală termică proprie, calorifere panou cu tubulatură neaparentă, uși interioare noi, gresie faianță, parchet laminat de trafic intens, geamuri termopan, mobilier modern, se acceptă credit imobiliari. Preț: 88.500 euro. Tel: .

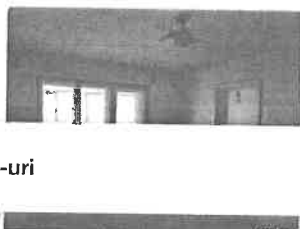
☎ 07xx xxx xxx Arata telefon

## Anunturi recomandate



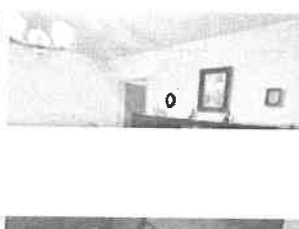
gojdu, apartament 2 ca...

📍 Deva



apartament 2 camere d...

📍 Deva



apartament 2 camere e...

📍 Deva



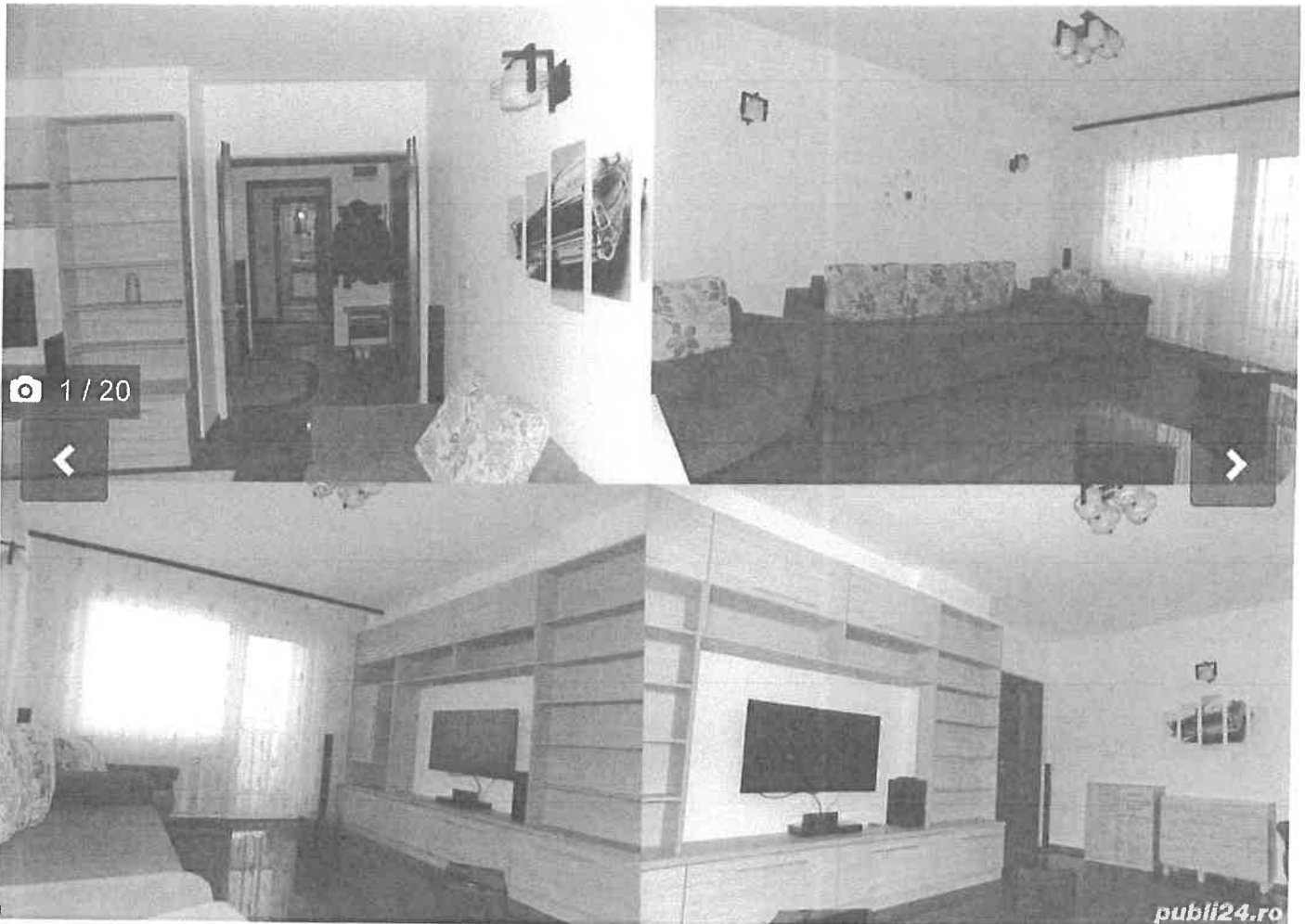
ap. 2 camere in deva, l...

📍 Deva

Acest site utilizeaza cookie-uri

Afisare

Permite toate



publi24.ro

**Confort**

Lux

**Anul constructiei**

2013

**Incalzire**

incalzire centralizata

**Structura de rezistenta**

beton

**Numar bucatarii**

1

**Numar balcoane**

1

**Destinatie**

De vacanta, Rezidential

**Amenajare strazi**

Asfa

+ Acest site utilizeaza cookie-uri

Utilii  
Apa,

+

**Sistem incalzire**

Calorifere, Centrala imobil, Centrala proprie

©

0766 409 194 - proprietar  
Su 65 mp.

Permite toate



Cablu,Fibra optica,wireless

**Stare interior**

Buna

**Ferestre cu geam termopan**

PVC

**Jaluzele**

Verticale

**Usa intrare**

Lemn,Metal

**Izolatii termice**

Bloc izolat termic,Exterior

**Podele**

Gresie,Parchet

**Usi interior**

Lemn

**Pereti**

Faianta,Vopsea lavabila

**Bucatarie**

Mobilata,Utilata

**Contorizare**

Apometre,Contor gaz

**Mobilat**

Complet

**Electrocasnice**

Aragaz,Aspirator,DVD,Frigider,Hota,Masina de spalat rufe,TV



**Dotari imobil**

Lift,Spatii agrement,Videointerfon



**Servicii imobil**

Administrare,Supraveghere video



## Descriere

Proprietar ofer spre vanzare apartament cu 2 camere situat la etaj 5/7, amplasat central în bloc A1 din complex Primavera Residence în Deva, zona Pietroasa, avand o suprafata utila de 70 mp, decomandat.

Apartamentul este izolat termic exterior, are centrala termica, geamuri termopan, gresie, faianta, parchet laminat, interfon, fiind oferit spre vanzare complet mobilat și utilat.

Compartimentare: hol central, bucatarie , baie, balcon (intrare din cameră si bucatarie), cameră de zi și dormitor.

☎ 07xx xxx xxx Arata telefon

Acest site utilizeaza cookie-uri

Afisare

Permite toate



Agenția imobiliară ALINA  
Deva, Bld. M. Kogalniceanu, bl. 14, et. 1, cam. 18, Jud. Hunedoara (mai jos de magazin Ulpita).



- [Acasa](#)
- [Vanzari](#)
  - [Garsoniere](#)
  - [Apartamente 2 camere](#)
  - [Apartamente 3 camere](#)
  - [Apartamente 4 camere](#)
  - [Case Deva](#)
  - [Terenuri Deva](#)
  - [Spatii comerciale](#)
  - [Garaje](#)
- [Inchirieri](#)
  - [Garsoniere si apartamente](#)
  - [Case](#)
  - [Spatii comerciale](#)
  - [Garaje](#)
  - [Terenuri](#)
- [Schimburi](#)
- [Comisioane](#)
- [Contact](#)

Ap. 2 camere BLOC NOU in Deva, zona Pietroasa, 60 mp, etaj 1.

Adaugă la Favorite



De inchiriat, Apartament 2 camere in Deva, zona Pietroasa in BLOC NOU, SU 60 mp + Balcon de 26 mp deschis, decomandat, etaj 1, bloc de 7 nivele, cu 2 lifturi, centrala termica, geamuri termopan, izolat termic exterior, parchet laminat, gresie, faianta, usa metalica la intrare, lavabil, interfon. Apartamentul este mobilat si utilat! Proprietarul isi rezerva dreptul de a-si alege chiriasii (Multumesc pentru intelegere!) Pret chirie 450 Euro/Luna + 1.000 Euro Garantie! Nu este de vanzare! Agentia Imobiliara ALINA, tel. 0744198667 (ID 918)

Comision Agentia Imobiliara ALINA 50% din prima chirie, pentru chirias!

**PROGRAMARI / VIZIONARI**

Luni - Vineri: intre orele 8 - 17

Program de masa: intre orele 12-13

Nu raspund in alt interval orar !!!

Sambata - Duminica: INCHIS

Agenția imobiliară ALINA  
Deva, Bld. M. Kogalniceanu, bl. 14, et. 1, cam. 18, Jud. Hunedoara (mai jos de magazin Ulpita).



- [Acasa](#)
- [Vanzari](#)
  - [Garsoniere](#)
  - [Apartamente 2 camere](#)
  - [Apartamente 3 camere](#)
  - [Apartamente 4 camere](#)
  - [Case Deva](#)
  - [Terenuri Deva](#)
  - [Spatii comerciale](#)
  - [Garaje](#)
- [Inchirieri](#)
  - [Garsoniere si apartamente](#)
  - [Case](#)
  - [Spatii comerciale](#)
  - [Garaje](#)
  - [Terenuri](#)
- [Schimburi](#)
- [Comisioane](#)
- [Contact](#)

Ap. 2 camere in Deva, zona Pietroasa, bloc nou, 87 mp, et. 4/7.

Adaugă la Favorite



De inchiriat, Apartament 2 camere in Deva, zona Pietroasa, bloc nou, 87 mp, decomandat, etaj 4, bloc de 7 nivele cu 2 lifturi, baie mare, balcon, dressing, debara, centrala termica, termopane, izolat termic exterior, parchet laminat, gresie, faianta, usa metalica la intrare, lavabil, interfon. Apartamentul este mobilat si utilat! Proprietarul isi rezerva dreptul de a-si alege chiriasii (Multumesc pentru intelegere!) Pret chirie 410 Euro/Luna + Garantie 820 Euro! MERITA VAZUT! (ID 926)

Comision Agentia Imobiliara ALINA 50% din prima chirie, pentru chirias!

#### PROGRAMARI / VIZIONARI

Luni - Vineri: intre orele 8 - 17

Program de masa: intre orele 12-13

Nu raspund in alt interval orar !!!

Sambata - Duminica: INCHIS