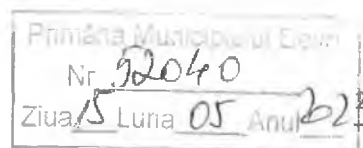


Nr. raport 203, data 15.05.2023

RAPORT DE EVALUARE
pentru
UNITATEA INDIVIDUALĂ - POD



– Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 13, ap. POD, Jud. Hunedoara –

**Client:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA**Utilizator desemnat:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA**Proprietar:** MUNICIPIUL DEVA**Membru corporativ:** GAMA EVAL INVEST S.R.L.**Evaluator:** SENDRONI MIHAI, nr. 18635

23-52040-PDV Primaria Deva 15.05.2023



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	2
2. CERTIFICARE.....	3
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	4
1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	4
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)	4
3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII	4
6. SCOPUL EVALUĂRII.....	5
7. TIPUL/TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	5
8. DATA EVALUĂRII.....	5
9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	6
10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	6
11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	7
12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	8
13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI.....	8
14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	9
4. PREZENTAREA DATELOR	9
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
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 ...	12
4.5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	12
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	13
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	14
6.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	14
6.2. ABORDAREA PRIN VENIT	15
6.3. ABORDAREA PRIN COST	16
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	20
7.1. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII	20
8. ANEXE	21

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară, UNITATE INDIVIDUALĂ - POD, înscris în CF nr. 60143-C1-U43 Deva.

Adresa: Localitatea Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 13, ap. POD, Jud. Hunedoara, cod poștal 330025

Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA DEVA

Data Inspecției: 10.05.2023

Data evaluării: 10.05.2023

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață pentru informarea clientului.

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 MUNICIPIUL DEVA.

Sarcini înregistrate: În Extrasul de Carte Funciară enumerat mai sus nu 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. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (10.05.2023) este cel afișat de BNR, anume 4,9221 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2023.

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată prin abordarea prin cost, la data de 10.05.2023 este:

Valoarea de piață recomandată	30.411 LEI
Valoarea de piață a fost determinată prin abordarea prin cost	

Evaluator autorizat:

SENDRONI MIHAI, nr. legitimație

18635



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară *UNITATE INDIVIDUALĂ - POD*, situată în localitatea Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 13, ap. POD, cod poștal 330025, 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

10.05.2023



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)

Clientul PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA prin reprezentantul legal, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare deținute de către MUNICIPIUL DEVA, situat în localitatea Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 13, ap. POD, Jud. Hunedoara, cod poștal 330025, Jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 60143-C1-U43 Deva, nr. CAD. 60143-C1-U43.

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. 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.

4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară UNITATE INDIVIDUALĂ - POD, situată în localitatea Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 13, ap. POD, cod poștal 330025, Jud. Hunedoara, în suprafață utilă de 300,01 mp.

Unitatea individuală este situată într-o clădire de tip P+1, având destinație de pod al clădirii respective. A fost evaluat dreptul de proprietate al MUNICIPIULUI DEVA 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 MUNICIPIUL DEVA.

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

- Extrasul de carte funciară nr. CF nr. 60143-C1-U43 Deva.
- Plan-Relevéu.

5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în lei. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9221 lei, valabil pentru data de 10.05.2023.

6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către clientul PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea informării pentru vânzare. Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

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.

8. DATA EVALUĂRII

Inspecția a fost efectuată în data de 10.05.2023 de către evaluator ȘENDRONI MIHAI, în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea de evaluat.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 10.05.2023.

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 10.05.2023 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 proprietar 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 evaluate, 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. CF nr. 60143-C1-U43 Deva.
- Plan-Relevu.

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 reprezentantul clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația acestuia 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, proprietatea nu era folosită.

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 pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;

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 proprietatea este 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 proprietății, 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;
- Proprietatea nu a fost expertizată 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.

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.

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 MUNICIPIULUI DEVA prin reprezentantul 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.

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 bunului.

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 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 reformati, 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%), reformati (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 MUNICIPIULUI DEVA asupra proprietății imobiliare evaluate.

În cazul acestei proprietăți, există următoarele drepturi de proprietate: Hotărâre Judecătorească nr. 314/2002 – Sentința civilă din 13.03.2002 emis de Tribunalul Hunedoara, dosar nr. 368/2001, act administrativ nr. 12103 – adresă din 06.02.2023 emis de Municipiul Deva, intabulare, drept de Proprietate cu titlu de drept de ieșire din indiviziune, cotă actuală 1/1 în favoarea Municipiul Deva.

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

- Extrasul de carte funciară CF nr. 60143-C1-U43 Deva.
- Plan-Relevéu.

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 puse la dispoziție.

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

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în Municipiul Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 13, ap. POD, cod poștal 330025, Jud. Hunedoara, unde gradul de intensitate seismică este 6.

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

Descrierea amplasamentului:

- ✓ **Amplasament:** zona centrală a Municipiului Deva;
- ✓ **Topografie:** teren plan;
- ✓ **Utilități:** energie electrică, rețeaua de apă, canalizare, gaz;
- ✓ **Accesul:** se realizează direct din calea de acces Strada 1 Decembrie 1918.

Descrierea construcției:

- ✓ **Tipul construcției:** șarpanta unei clădiri de tip P+1E;
- ✓ **Regim de înălțime:** P+1+Pod;
- ✓ **Utilizare prezentă:** Pod;
- ✓ **Suprafață:** Su = 300,01 mp;
- ✓ **An construcție:** cca.1950.
- ✓ **Vârstă cronologică construcție:** 73 ani.
- ✓ **Structura de rezistență a podului:** șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă ceramică, închideri parțiale din cărămidă finisată parțial la exterior
- ✓

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

La momentul inspecției, proprietatea imobiliară nu deține elemente non-imobiliare.

4.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Proprietatea evaluată se găsește amplasat în zona centrală a Municipiului Deva. În apropiere se situează clădiri administrative (Primăria Municipiului Deva) și proprietăți comerciale în imobile individuale sau la parter de bloc. Accesul rutier și pietonal principal se realizează din Strada 1 Decembrie 1918. Imobilul a intrat în proprietatea actualului proprietar prin hotărâre judecătorească.

5. 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.

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 identifică utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. **profitabilitate maximă:** utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea 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.

Având în vedere proprietatea subiect evaluată putem concluziona că singura utilizare și posibilă fizic este cea actuală, adică CMBU – POD.

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

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 cost în cazul acestei proprietăți deoarece celelalte abordări nu pot fi folosite din lipsa informațiilor de piață și nu se regăsesc astfel de proprietăți la vânzare sau închiriere.

6.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform **SEV 105 Abordări și metode de evaluare, parag. 20.1.** – „*Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.*”

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de **comparație directă** sau **comparația vânzărilor** 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 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.

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;

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;
- caracteristici fizice

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 cantitativă, respectiv analiza pe perechi de date și analiza costurilor.

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;
- caracteristici fizice:

Ținând cont de tipul proprietății evaluate, categoria acesteia, calitatea și cantitatea datelor necesare evaluării, abordarea prin piață este limitată, în acest caz nu a fost aplicată.

6.2 ABORDAREA PRIN VENIT

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 / Preț (Valoarea proprietății)

Multiplicator (M_v) = 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 100% 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.

Aceasta abordare nu s-a aplicat, datorită faptului că în zona de interes a evaluării și în localitatea Deva nu s-au găsit și nu se cunosc cazuri de închirieri de proprietăți ca imobilul subiect.

6.3 ABORDAREA PRIN COST

Conform SEV 105 **Abordări și metode de evaluare, parag. 60.1.** – „Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.”

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.

În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcției aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare,

evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea **valorii de piață a terenului/ampiasamentului** în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa. În cazul de față terenul nu face obiectul evaluării.
2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.
3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.
5. Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor.
6. Estimarea **deprecierii cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă, fie în mod global (nedefalcată).
7. **Scăderea deprecierii cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
8. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect. În cazul de față terenul nu face obiectul evaluării.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza **trei metode**:

1. **metoda comparațiilor unitare** - este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);
2. **metoda costurilor segregate** - costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.
3. **metoda devizelor** - cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Evaluatorul identifică deprecierea datorată unor cauze fizice, funcționale și externe, analizând construcțiile similare și reacția pieței la starea tehnică a acestora.

Principalele metode de estimare a deprecierii sunt:

1. **metoda preluării de pe piață**- presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare;
2. **metoda vârstă-durată de viață** - costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției;
3. **metoda segregării** - evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou.

Cele trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile sunt:

- **deprecierea fizică**: recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea funcțională**: recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea externă**: temporară sau permanentă.

Abordarea prin cost a proprietății evaluate:

Etapă 1. - Evaluarea terenului – în cazul de față terenul nu face obiectul evaluării.

Etapă 2. - Stabilirea tipului de cost adecvat

Ținând cont de vechimea și tipul clădirii, se consideră că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire

Etapă 3. - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii

În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou prin metoda costurilor segregate, respectiv în baza catalogului "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-clădiri rezidențiale".

În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Cataloagele IROVAL care conțin costuri pentru următoarele tipuri de construcții: structura (infrastructura și suprastructura), acoperișul, finisajele instalațiile electrice, sanitare, de încălzire.

Calcularea coeficienților de corecție a valorilor ținând cont că extrasele de manoperă sunt corespunzătoare nivelului III de salarizare, iar extrasele de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale la 5 km distanță față de punctul de lucru.

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Finisa	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	SP-SARPGREU	X - Sarpanta lemn pentru invelitori grele din tigla, plane sau tigla beton 1 x n x l a (cuprinde: montaj material lemnos-metalic zidarie pentru rezemarea coarziabile, tratare lemn cu vopsea ignifuga si septola, transport)		mp	B	455,12	139,34	63.416,42	100,00	63.416	0	4	182
2	Z-Z37	X - Zidarie de caramida plina de 37,5 cm l x h x p (cuprinde: caramida, mortar M100 ca hidroizolatie la baza, mortar M25Z af.gr.sismic 0,7; mortar M50Z af.gr.sismic 7,8,9; armare grad ses mic 7,8,9, transport)		mc	B	51,68	1.204,34	62.240,29	100,00	62.240	0	4	181
3	SP-TIGPROFI	X - Invelitori grele din tigla ceramica profilata pe sarpanta lemn (cuprinde: montare astereala carton asfaltat, montare suport tigla-tigla, montaj pazei, transport)		mp	B	455,12	185,58	84.465,72	100,00	84.466	0	4	193
4	F-ISTROP	X - Falda umeda dris cuta sau istrop cu fata finala vazuta din mortar de ciment alb (cuprinde: schela tip Bacau, tencuieii cu mortar M20-T, tinci de fatasa din mortar executat cu ciment alb, transport)		mp	B	43,03	177,11	7.621,04	100,00	7.621	0	4	208
TOTAL FISA								217.743		217.743	0		

Stabilirea uzurii fizice

Gradul de uzură fizică s-a estimat ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- Durata de viață consumată pentru structura de rezistență ;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau înlocuire, perioada executării acestor lucrări;

Nivelul uzurii fizice a clădirilor s-a orientat după „Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică

normală la mijloacele fixe din grupa 1 - Constructii" - avizați de Consiliul Tehnico-Științific al M.L.P.A.T. cu avizul nr. 67/23.08.1999, făcându-se ajustări în funcție de starea fizică a construcției.

ESTIMAREA DEPRECIERILOR-METODA SEGREGĂRII

A. DEPRECIEREA FIZICĂ

Stabilirea componentelor cu viață scurtă și cu viață lungă

Denumire	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Tip Element
Suprastructura (pereti)	62.240,29	viata lunga
Învelitoare	147.882,14	viata scurta
Finisaje	7.621,04	viata scurta

Deprecierea fizică nerecuperabilă a elementelor cu viață scurtă:

Denumire	Cost de înlocuire (lei)	Vârstă scriptică (ani)	Durata de viață fizică (ani)	Procent aplicat la cost	Depreciere fizică nerecuperabilă
Învelitoare	147.882	73	80	91%	134.942
Finisaje	7.621	73	80	91%	6.954
	155.503				141.897

Deprecierea fizică nerecuperabilă a elementelor cu viață lungă:

Denumire	Cost de înlocuire (lei)	Vârstă scriptică (ani)	Durata de viață fizică (ani)	Procent aplicat la cost	Depreciere fizică nerecuperabilă
Suprastructura (pereti)	62.240	73	100	73%	45.435
	62.240				45.435

Depreciere fizică nerecuperabilă totală	187.332
Cost rămas după aplicarea deprecierei fizice:	30.411

Aplicând această depreciere la costul de înlocuire / reconstrucție brut diminuat cu uzura fizică rezultă un cost de înlocuire / reconstrucție net al construcției (sarpantă – pod) de :

Valoarea de plată prin abordarea prin cost = 30.411 lei



7. 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 abordarea utilizată în evaluarea proprietății imobiliare.

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.

7.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Pentru proprietatea evaluată în condițiile actuale singura abordare care poate fi aplicată este abordarea prin cost. Abordarea prin piață și abordarea prin venit este recomandată doar în cazul în care informațiile din piață sunt suficiente pentru a estima o astfel de valoare. Aceste două abordări nu au putut fi aplicate datorită lipsei de informații cu privire la vânzări și-au închirieri de astfel de proprietăți.

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/venit cantitatea informațiilor este limitată chiar inexistentă decât în cazul abordării prin cost.

Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

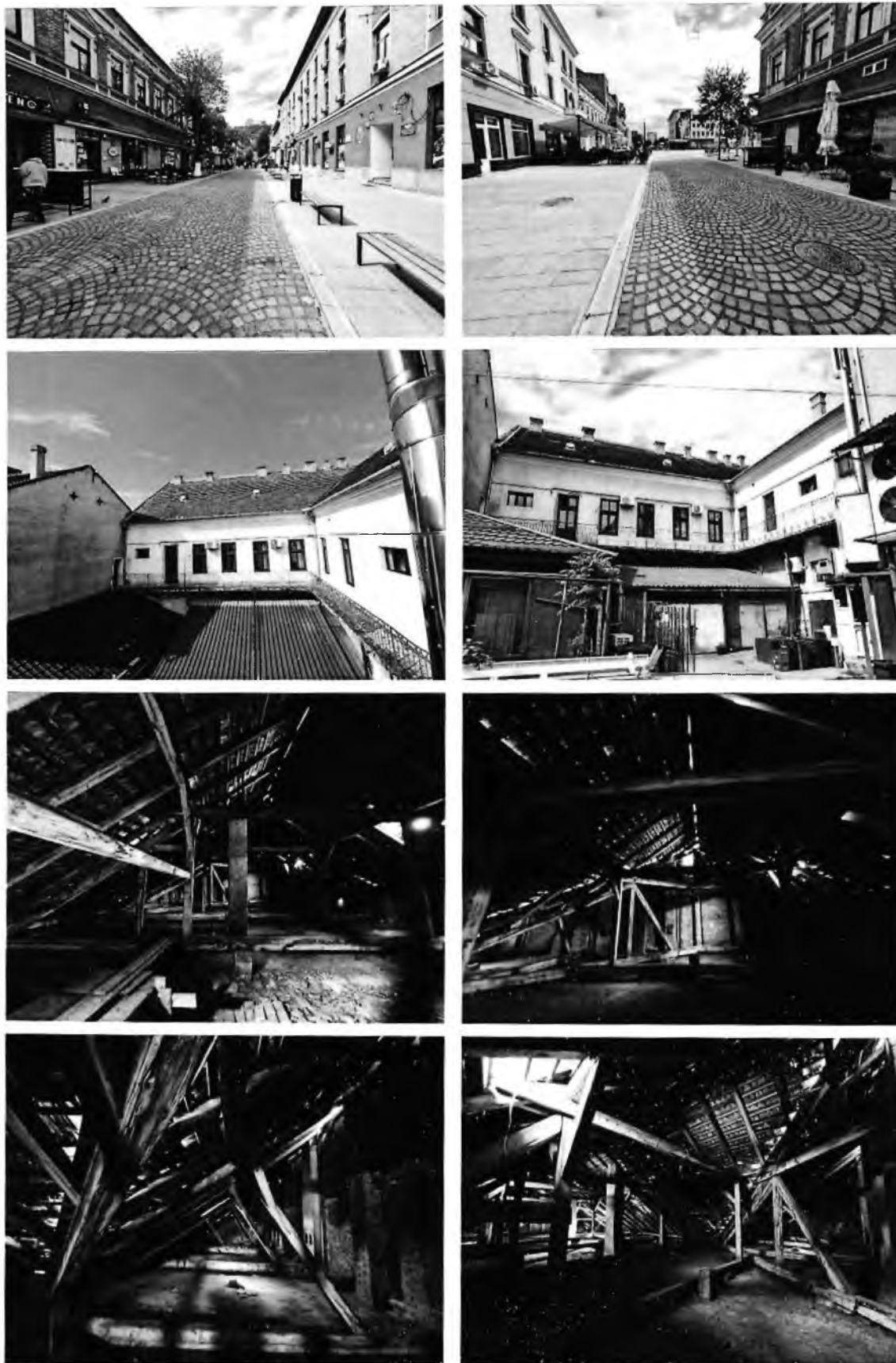
Valoarea de piață recomandată	30.411 LEI
Valoarea de piață a fost determinată prin abordarea prin cost	

Evaluator autorizat ANEVAR, nr. legitimație 18635,



8. ANEXE

UNITATE INDIVIDUALĂ - POD
Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 13, ap. POD, Jud. Hunedoara





ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE
CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60143-C1-U43 Deva

Nr. cerere **57997**
Ziua **16**
Luna **12**
Anul **2022**
Cod verificare
100121004944

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Deva, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 13, Ap. POD, Jud. Hunedoara, POD

Părți comune: acces subsol și etaj, curte, terenul aferent construcțiilor

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60143-C1-U43	-	300,01	.	.	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
57997 / 16/12/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 314/2002 - Sentința civilă, din 13/03/2002 emis de TRIBUNALUL HUNEDOARA - dosar nr. 368/2001; Act Administrativ nr. 12103 - Adresă, din 06/02/2023 emis de Municipiul Deva;		
B1	Se înființează cartea funciară 60143-C1-U43 Deva cu nr. cadastral 60143-C1-U43	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept ieșire din indiviziune, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DEVA		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Deva, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 13, Ap. POD, Jud. Hunedoara, POD

Părți comune: acces subsol și etaj, curte, terenul aferent construcțiilor

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60143-C1-U43	-	300,01			

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
10-02-2023

Asistent Registrator,
PETRU BOGDAN TOMA

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

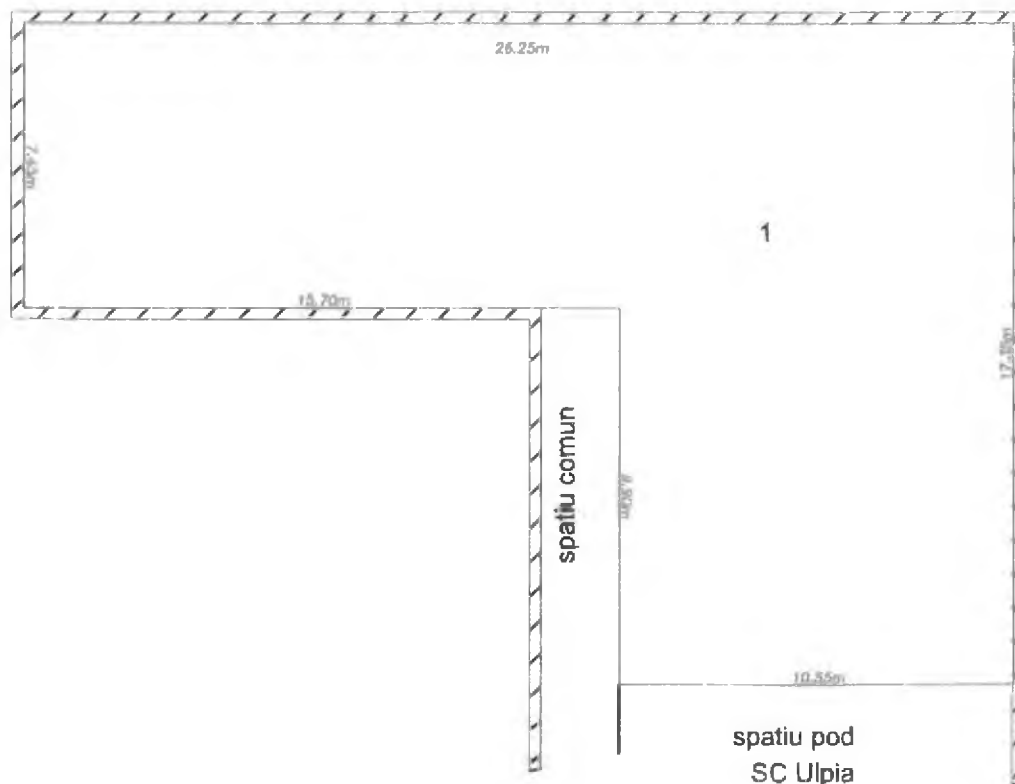
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Plan-releveu pod

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului	
60143-C1-U43	300.01mp	Deva, str. 1 Decembrie 1918, nr. 13	
Carte Funciara colectiva nr.	60143-C1	UAT	Deva
Cod unitate individuala(UI)	C1-U43	CF individuala	60143-C1-U43



Parti comune: acces subsol si etaj, curte, terenul aferent constructiilor

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]	Executant: SC TOP PROIECT AMV SRL Autorizatie RO-B-J-1738, clasa II Cipleu Victor, autorizatie RO-B-F-0218, categoria D	
1	Pod	300.01		
Suprafata utila pod=300.01p			CIPLEU VICTOR Digitally signed by CIPLEU VICTOR Date: 2022.12.15 10:15:43 +02'00'	
			Data, 12.2022	
			Receptionat, 57997 Dan Ioan Farcas Digitally signed by Dan Ioan Farcas Date: 2023.02.08 09:09:50 +02'00'	
			Data,	