ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
ORAŞUL CĂLAN
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 93 / 2026

HOTĂRÂREA nr. _____/2026

cu privire la aprobarea raportului de evaluare imobiliară şi a vânzării cu plata în rate a locuinței din fondul locativ de stat - apartament cu 2 camere și dependințe, în suprafață utilă de 47,17 mp, situat în orașul Călan, str. Florilor, bl.14, sc. A, et. 3, ap.15, către actualul chiriaș, dna Crețu Adriana Ramona

Consiliul local al orașului Călan, legal întrunit în ședința ordinară din data de ___.10.2026,

Analizând proiectul de hotărâre nr.___/2026 cu privire la aprobarea raportului de evaluare imobiliară şi a vânzării cu plata în rate a locuinței din fondul locativ de stat - apartament cu 2 camere și dependințe, în suprafață utilă de 47,17 mp, situat în orașul Călan, str. Florilor, bl.14, sc. A, et. 3, ap.15, către actualul chiriaș, dna Crețu Adriana Ramona, inițiat de primarul orașului Călan;

Având în vedere referatul de aprobare nr.93/28/22.10.2026 al primarului orașului Călan, raportul de specialitate nr.__/29/2026 al Compartimentului Impozite, Taxe Locale, Fond Locativ din cadrul Primăriei orașului Călan, din care rezultă că locuința din fondul locativ de stat - apartament cu 2 camere și dependințe, în suprafață utilă de 47,17 mp, este deținută în chirie de dna Crețu Adriana Ramona, în baza contractului de închiriere nr.7/22/20.01.2022, precum şi avizul favorabil nr.__/58/2026 al Comisiei de specialitate a Consiliului local al orașului Călan pentru buget, finanțe, programe de dezvoltare economico-socială, administrarea domeniului public și privat al orașului Călan;

Ținând cont de prevederile art.1 alin.(1), art.7 alin.(1), art.11 și art.16 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, cu modificările și completările ulterioare, ale Decretului – Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie, cu modificările și completările ulterioare, și ale art.2 lit.b) și j) și art.17 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.(2) lit. d), alin.(7) lit. q) și alin.(14), art.139 alin. (2) și art.196 alin (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare imobiliară nr.78/2026, întocmit de către S.C.GLG EVAL COMPLEX SRL Deva, prin expert-evaluator imobiliar ec. Barna Voicu Lucian, pentru locuința din fondul locativ de stat - apartament cu 2 camere și dependințe, în suprafață utilă de 47,17 mp și suprafață desfășurată de 66,04 mp - înscris în CF 6006-C1 Călan, nr. topo 260/19 - Orașul Călan, str. Florilor, bl.14, sc. A, et.3, ap.15, județul Hunedoara, prevăzut în anexa la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea locuinței din fondul locativ de stat - apartament cu 2 camere și dependințe, în suprafață utilă de 47,17 mp, situată în orașul Călan, str. Florilor, bl.14, sc. A, et.3, ap.15, cu plata în rate eșalonate pe o perioadă de 25 de ani, către actualul chiriaș, d-na Crețu Adriana Ramona, la prețul de 126.000 lei, stabilit prin raportul de evaluare imobiliară.

Art.3. Se mandatează Primarul orașului Călan pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate.

Art.4. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Hunedoara, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică Prefectului Județului Hunedoara, Primarului orașului Călan, Compartimentului Impozite, Taxe Locale, Fond Locativ, precum și beneficiarei.

Călan,
22.10.2026

Inițiator,
Primarul orașului Călan
Adrian Filip Iovănesc

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA ORAȘ CĂLAN
PRIMAR

Avizează pentru legalitate,
Secretarul general al orașului Călan,
Stelian Ioan Vulpe

Cvorum necesar: majoritate absolută.
Sistem de vot: deschis

ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
ORAŞUL CĂLAN
CONSILIUL LOCAL

ANEXA
la proiectul de hotărâre nr. 93 / 2026

RAPORTUL DE EVALUARE IMOBILIARĂ NR. 78/2026

pentru locuința din fondul locativ de stat - apartament cu 2 camere și dependințe, în suprafață utilă de 47,17 mp și suprafață desfășurată de 66,04 mp - înscris în CF 6006-C1 Călan, nr. topo 260/19 - Orașul Călan, str. Florilor, bl.14, sc. A, et.3, ap.15, județul Hunedoara

Executant: SC GLG EVAL COMPLEX SRL Hunedoara

Întocmit: ec. BARNA VOICU LUCIAN, expert evaluator - membru titular ANEVAR

Iniţiator,
Primarul oraşului Călan,
Iovănesc Adrian Filip

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA ORAȘ CĂLAN
PRIMAR

Avizat pentru legalitate,
Secretar general al oraşului Călan,
Vulpe Stelian Ioan

G.L.G. EVAL COMPLEX S.R.L.

Deva, Al. Romanilor, numărul 16, jud. Deva
CUI:26512365, J20/115/2010
EVALUĂRI de bunuri imobile si mobile
ANALIZE de risc la efracție
CONSULTANȚĂ personal
0726 370 311, barnalucian@yahoo.com

U.A.T. ORAȘUL CĂLAN
INTRARE NR. 21647
Anul 2026 luna 8 ziua 31

NR. 78/2026 **Exemplar Nr.1**

RAPORT DE EVALUARE

Al apartamentului cu 2 camere si dependinte in suprafata utilă de 47,17 mp și suprafață desfășurată de 66.04mp- inscris in CF 60006, Topo 260/19–Orasul Calan str. Florilor, bl. 14, ap. 15, jud. Hunedoara

CLIENT: ***ORAS CALAN, JUD. HUNEDOARA***

DESTINATAR: ***ORAS CALAN, JUD. HUNEDOARA***

PROPRIETAR: ***ORAS CALAN, JUD. HUNEDOARA***

EXECUTANT: **S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL**

INTOCMIT: ec. BARNA VOICU LUCIAN

expert evaluator- membru titular ANEVAR

legitimatie nr.10569/2026

DATA EVALUARII : 21.08.2025

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale, si nu vor putea fi copiate partial sau integral si nu pot fi transmise unor terti fara acordul scris in prealabil al evaluatorului si al clientului.

Către:
ORAS CALAN

Ca urmare a Comenzii de evaluare, am efectuat evaluarea apartamentului cu 2 camere si dependinte , inscris in CF 60006, TOPO 260/19, aflat in proprietatea dumneavoastra – domeniul privat.

Am evaluat dreptul de proprietate al ***ORAS CALAN*** asupra apartamentului cu 2 camere si dependinte, inscris in CF 60006, Topo 260/19, fiind estimata *valoarea de piata*, astfel incat acest bun sa poata fi vandut.

Nu s-au făcut investigații suplimentare, acest lucru nefăcând parte din atribuțiile și specializarea evaluatorului.

Avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii, s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de Evaluare ale Bunurilor 2026, care au la baza Standardele Internationale de Evaluare.

Astfel, ținând cont de toate cele prezentate în raport **valoarea de piata**, estimată la data de 21.08.2025, este:

126.000 lei, adica echivalentul a 24.000 euro

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- *toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării **21.08.2025**;*
- *valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;*
- *valoarea este o predicție;*
- *evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;*
- *evaluarea este o opinie asupra unei valori.*

Cu stimă,
Ec. BARNA VOICU LUCIAN - *Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10569)*



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	**BARNA VOICU LUCIAN administrator – GLG EVAL COMPLEX S.R.L.**
Autorizatie	Membru titular ANEVAR (legitimatie 10569) Spec. EPI/EBM – Membru Corporativ ANEVAR (autorizatie 434)
Asigurare	13.000 EUR – pentru persoana fizica 50.000 EUR - pentru membru corporativ ANEVAR
Bunurile imobile evaluate şi valoarea de piata estimata	***Apartament cu 2 (două) camere si dependinte – 126.000 lei***
Proprietar/Administrator	***ORAS CALAN, JUD. HUNEDOARA***
Destinatar raport	***ORAS CALAN, JUD. HUNEDOARA***
Locatia bunurilor la data evaluarii	***Calan– str. Florilor, bl. 14, ap. 15,***, judetul Hunedoara
Data inspectiei	20.08.2026
Data evaluarii	21.08.2025
Data intocmirii raportului de evaluare	25.08.2026
Curs de schimb	1 EURO = 5,2581 LEI, curs BNR la data de 21.08.2025
Scopul evaluarii	Vanzarea bunului
Tipul valorii	Valoarea de piata – in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR 2025
Ipoteze sau conditii speciale	*Evaluarea apartamentului s-a realizat in ipoteza speciala ca micile investitii au fost realizate de catre chirias, astfel ca nu s-a tinut cont de acestea la estimarea valorii de piata a apartamentului.*
EVALUATOR	Ec. BARNA VOICU LUCIAN, membru ANEVAR, legitimatia 10569/2026 GLG EVAL COMPLEX S.R.L., membru corporativ ANEVAR, autorizatie 434 Semnătura:  Stampile.

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare
I. Termenii de referinta ai evaluarii
1. Identificarea şi competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului şi a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura şi sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze şi ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului
II. Prezentarea datelor
1 Identificarea bunului evaluat
2 Descriere juridică
3 Date despre amplasare
4 Identificarea
5 Utilizarea - CMBU
6 Istoricul
III. Analiza pietei bunului mobil
1. Definirea pietii specifice
2. Cererea solvabilă şi probabilă
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieţei
IV. Analiza datelor
1. Procedura de evaluare
2. Procedura specifică de evaluare
3. Abordari in evaluarea utilizate
V. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii
VI. Anexe raport

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

GLG EVAL COMPLEX S.R.L., în calitate de evaluator, membru corporativ ANEVAR, nr. Autorizație 0434, conform OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, certifică în cunoștință de cauză că la întocmirea raportului de evaluare a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Barna Voicu Lucian declar că am calitatea de evaluator autorizat cu specializarea EPI (Evaluarea Proprietăților Imobiliare), conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 10569, valabilă la data evaluării.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data evaluării, declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor legat de activul ce face subiectul prezentului raport de evaluare, având totodată competența necesară exercitării activității de evaluare, evaluarea fiind efectuată în mod obiectiv și imparțial.

2. Certificarea. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Referitor la obiectul evaluării (conf. Cap. II.7), prin prezenta, declarăm următoarele:

- ✓ Nu avem niciun interes prezent sau viitor legat de activul/activelor ce reprezinta subiectul prezentului raport de evaluare;
- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data evaluării;
- ✓ Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos;
- ✓ Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardelor de Evaluare a bunurilor (2025) – colectie ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), patru standarde europene de evaluare (EVS) și Ghidurile de evaluare (GEV), strict necesare evaluării bunurilor.
- ✓ Prezentul raport poate fi verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluarilor.
- ✓ La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Cu deosebită considerație,

Evaluator Autorizat

BARNA Voicu Lucian

Administrator

Barna Voicu Lucian

**Termenii de referinta – fac parte integranta din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, inseamna si acceptarea integrala a termenilor de referinta, astfel cum sunt ei inscrisi in cadrul Rapoltului.*

3. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluarii este prezentată în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării este cel afişat de BNR, şi anume 5.2581 Lei/€.

4. Data evaluării, data inspecţiei şi data raportului

Data evaluării: 21.08.2025 – dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate şi valoarea estimată (curs de schimb **BNR**, la data evaluării **1 EURO= 5.2581 lei**.

Data întocmirii raportului:21.08.2025

Data inspecţiei: 20.08.2026.

Inspecţia bunului evaluat s-a realizat de către evaluator autorizat reprezentantul executantului raportului , în data de 20.08.2026, cu participarea chiriasului, iar accesul în imobil a fost posibil, constatările fiind efectuate doar la nivel de suprafaţă, fără intervenţii de detaliu sau profunzime.

OBSERVATII: Conform inspectiei, in apartamentul analizat este locuit.

LOCALIZAREA a fost realizată pe baza adresei poştale si a datelor furnizate de catre reprezentantul proprietarului. Documentele proprietăţii imobiliare au fost puse la dispoziţia evaluatorului de către client, fiind menţionate în Capitolul II.10 (Natura şi sursa informaţiilor).

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspunderea pentru datele puse la dispoziţie de către client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

5. Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatorilor desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Deva în calitate de utilizator si în calitate de client. Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi utilizator.

Utilizatorii raportului de evaluare sunt după cum urmează:

Client: **ORAS CALAN, judeţ Hunedoara, compartimentele de specialitate şi membrii Consiliului Local.**

Utilizarea desemnata constă în estimarea valorii de piaţă a apartamentului ce aparţine Primăriei Calan in vederea vanzarii

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2025

Valoarea estimată nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preţ care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deţinerea unui activ.

Valoarea estimată în Raportul de evaluare este ***valoarea de piaţă,*** aşa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR începând cu data 01.07.2025. În conţinutul Raportului de evaluare, orice referire la *„valoarea* sau *indicaţia valorică obţinută"*, va fi înţeleasă şi interpretată conform definirii şi sensului dat în acest Capitol.

Valarea de piaţă *(definită în SEV 102, A10.1, pg. 16) reprezintă suma estimată pentru care un activ şi/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

6. **Identificarea activului si/sau datoriei supuse evaluarii**

Obiectivul evaluate este reprezentat de dreptul de proprietate considerat deplin (absolut), asupra apartamentului cu 2 camere si dependinte in suprafata utilă de 47,17 mp și suprafață desfășurată de 66.04 mp- inscris in CF 60006, TOPO 260/19- Calan– str. Florilor, bl. 14, ap. 15, jud. Hunedoara.

7. **Drepturi de proprietate evaluate**

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este considerat ca fiind deplin (absolut), conform accepțiunii date de Standardele de evaluare a bunurilor, deoarece

DREPTUL DE PROPRIETATE: este deplin

8. **Natura si amploarea activitatilor evaluatorului**

În cadrul documentării pentru efectuarea evaluării s-a ținut cont de următoarele:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare;
- Studii și date privind piața imobiliară din România ("Wall-Street", "Ziarul Financiar", "Capital" etc.);
- Studii și analize de piață publicate de firme specializate (Revista Valoarea, Imobiliare.ro, FelxMLS, Colliers, DTZ etc);
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la autorități publice și private, sau de la vânzători și cumpărători de pe piața imobiliară specifică;
- Informații transmise verbal de către agenți imobiliari, experți sau terțe persoane, privind situația Proprietății Subiect și a zonei analizate.

9. **Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluatorul**

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);

b) Standardele de evaluare a bunurilor – Ed. 2026:
- Definiții SEV;
- Standarde generale: SEV 100 – Cadrul General al evaluarii; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordari in evaluare; SEV 104 – Informatii si date de intrare; SEV 105 – Metode de evaluare; SEV 106 – Documentare si raportare.
- Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 – Verificarea evaluării; SEV 102 - Tipuri ale valorii Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară - IFRS) A70.1
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;

c) Legislatia in domeniu:
- Ordonanta Guvernului nr. 24 / 2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373 / 11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în data de 19.04.2013.

Documente puse la dispoziție de client și OCPI:

a) **Comnada de evaluare**
b) **Contract de inchiriere**

10. Ipoteze și ipoteze speciale

Pentru întocmirea acestui raport am utilizat o serie de ipoteze și ipoteza speciale:

- Raportul de evaluare se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează Proprietatea Subiect, sau dreptul de proprietate asupra acestuia și care nu sunt aduse la cunoștință anterior datei evaluării. Aspectele juridice au fost analizate doar în baza actelor și documentelor puse la dispoziție de client (enumerate la Cap. II.10), fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, conform mențiunilor punctuale existente în raportul de evaluare, în cea mai plauzibilă ipoteză. Evaluatorul nu își asumă în niciun fel responsabilitatea cu privire la valabilitatea acestora, corectitudinea sau lipsa unor astfel de documente, neavând calitatea legală și procesuală de pronunțare asupra acestui aspect;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile, adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de alte părți, el neavând calitatea legală de cercetare exhaustivă a acestor aspecte;
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza ipotezei că este conform datelor estimate și utilizată corespunzător, iar dreptul de proprietate evaluat este considerat deplin (integral), valabil, tranzacționabil și neafectat de nicio altă sarcină;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și utilizarea desemnata prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietatii conform tipului valorii selectate;
- Raportul de evaluare și valoarea estimată își păstrează valabilitatea doar la data evaluării. Această valoare este afectată pe viitor de mai mulți factori fizici, funcționali și condițiile de piață, putând a varia în timp. Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute la data evaluării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță, sau asistență de orice fel, legată de bunul evaluat, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri contractuale în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părti ale sale (în special concluzii referitor la valori, sau identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului, iar intrarea în posesia unei copii a acestui raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acesteia;
- Orice valori estimate în raportul de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazută în raport;
- Funcționalitatea și starea completă a proprietății imobiliare sunt considerate a fi similare elementelor observate cu ochiul liber la momentul inspecției și datelor disponibile până la data evaluării, fără modificări sau disfuncționalități suplimentare de orice alt fel. Nu se asumă responsabilitatea pentru existența unor eventuale disfuncții, sau pentru eventualele procese de

testare necesare descoperirii lor. Se presupune că sunt respectate toate standardele şi prevederile legale în vigoare şi nu există alte condiţii, sau disfuncţionalităţi neaparente (probleme structurale, de sol, calitate, poluare, sau orice fel de factori negativi ce acţionează direct, sau indirect, asupra proprietăţii subiect), care pot majora sau micşora valoarea estimată. Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii, sau pentru realizarea şi obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi, astfel de investigaţii depăşind sfera de activitate a evaluatorului;

- Procesul evaluării presupune o serie de analize şi calcule multiple, iar valoarea finală este subiectivă, influenţată de experienţa evaluatorului, datele disponibile la data evaluării şi de numeroşi alţi factori, ce nu pot fi enumeraţi în mod exhaustiv în raportul de evaluare. De asemenea, existenţa unei volatilităţi ridicate în piaţa specifică poate produce practicarea unor preţuri diferite pentru bunuri similare, în aceeaşi perioadă de referinţă, estimarea neputând a fi una exactă, sau valabilă pentru alte bunuri;
- Orice avize, autorizări, certificate etc, existente asupra Imobilului Subiect/Bunurilor şi luate în considerare în cadrul raportului de evaluare, sunt considerate ca putând fi reînnoite fără restricţii şi/sau transferate, în aceleaşi condiţii, nefiind luate în calcul orice fel de alte limitări suplimentare;
- Suprafeţele utilizate sunt preluate din măsurătorile cadastrale şi/sau actele de proprietate, sau pe baza documentelor şi informaţiilor puse la dispoziţie de către instituţia de credit. În cazul observării unor inadvertenţe, sau erori în cadrul datelor şi documentelor primite, acestea sunt menţionate în cadrul Raportului de evaluare, iar evaluarea este realizată în cea mai probabilă ipoteză, evaluatorul neasumându-şi responsabilitatea pentru niciun fel de diferenţe sau inexactităţi. Orice schiţă şi estimare din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea, putând exista şi alte date, sau parametri, ce nu sunt enumeraţi, aceştia neputând a fi prezentaţi în totalitate;

Ipoteze speciale: *Evaluarea apartamentului s-a realizat in ipoteza speciala ca micile investitii au fost realizate de catre chirias, astfel ca nu s-a tinut cont de acestea la estimarea valorii de piata a apartamentului.*

11. Restricţii de utilizare, difuzare si publicare a raportului

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;

Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;

Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

12. Tipul raportului

Raportul de evaluare este de tipul unui document narativ scris, detaliat.

Rezultatele obținute în prezentul raport de evaluare reprezintă o indicație asupra valorii și prezintă analizele, opiniile și concluziile evaluatorului, valabile la data evaluării, elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Raportul de evaluare a fost structurat după cum urmează:

- Sinteza raportului;
- Termenii de referință ai evaluării;
- Prezentarea datelor;
- Analiza pieței imobiliare;
- Evaluare (conține aplicarea metodelor de evaluare);
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
- Anexele raportului de evaluare.

13. Specialist

Daca evaluatorul nu deține toate informațiile necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, este acceptabil ca evaluatorul să recurgă la un specialist sau la un furnizor extern de servicii. Înainte de a recurge la un specialist sau la un furnizor extern de servicii, evaluatorul trebuie să se asigure că aceştia(acestea) dețin competențele care întrunesc cerințele utilizării desemnate și trebuie să documenteze aceste capabilități. Conform SEV 100 Cadrul general al evaluării, acest fapt trebuie să fie convenit între părți.

Pentru prezentul raport nu a fost cazul.

14. Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

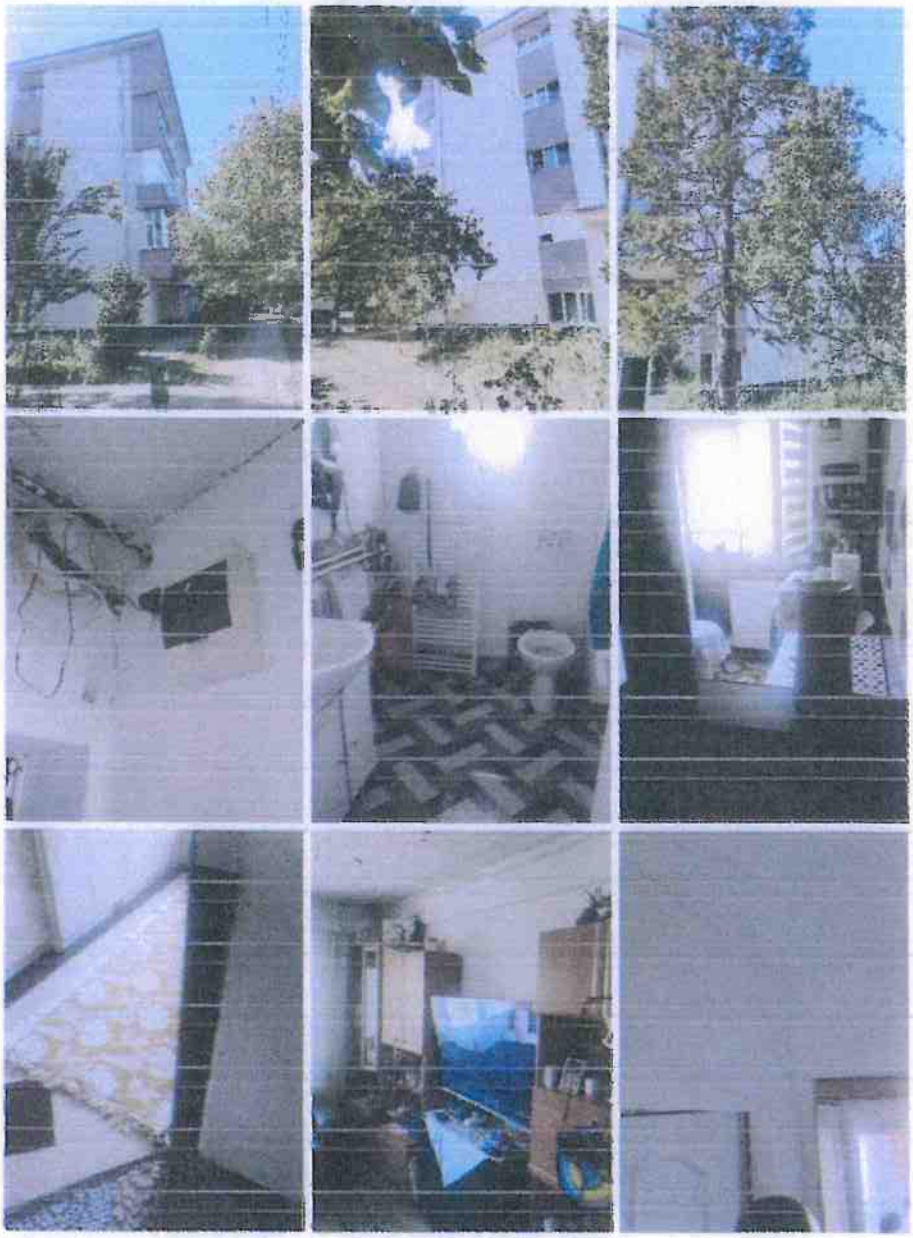
Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Pentru prezentul raport nu a fost cazul.

II. PREZENTAREA DATELOR

1.1 Identificarea bunului evaluate, descriere si date despre amplasament

- ***Apartamentul cu 2 (două) camere si dependinte in suprafata utilă de 47,17 mp și suprafață desfășurată de 66.04mp- inscris in CF 60006, Topo 260/19***– este amplasat intr-un bloc P+4E, la etajul 3 al constructiei. Constructia are fundatie din beton armat, inchiderile si comprtimentarile sunt realizate din caramida. Finisajele interioare sunt medii-inferioare unele mici modernizari fiind realizate de catre Chiriasi, dar acestea nu au fost luate in calcul la estimarea valorii de piata. Apartamentul dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaz. La exterior, blocul este izolat termic, s-a tinut cont de acest aspect, fiind investitie realizata de catre proprietar.



1.2. Descriere juridică

1. ***Apartamentulcu 2 (două) camere si dependinte in suprafata utilă de 47,17 mp și suprafață desfășurată de 66.04 mp este inscris in CF 60006, Topo 260/19.***

2. Din punct de vedere al ipotecilor, apartamentul nu se cunisc infomatii cu privire la sarcini.

1.3. Utilizarea prezentă

Apartamentul, la data inspectiei este utilizat de chiriasi.

III. ANALIZA PIEȚEI BUNULUI IMOBIL

Piata imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;

b) pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care actionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea valorii de piata, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;

c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;

d) Spre deosebire de piata de bunuri fungibile, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;

e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

3.1. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Având în vedere tipul proprietati analizate, analiza pieţei imobiliare specifice a fost delimitată astfel:
-piata proprietăţilor imobiliare a apartamentelor cu 2 (două) camere din zona localitatii Calan, jud. Hunedoatra.

Delimitarea geografica a zonei analizate cuprinde zona orasului Calan.

Pe acesta piata cererea pentru proprietati imobilare similare este stabila si oferta mica pe piata.

3.2. Cererea solvabilă şi probabilă

Pe pieţele imobiliare, **cererea** - reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumita piaţa, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

- **Cererea este stabilă**, în special din partea:

  - tinerilor din Călan și satele apropiate,
  - investitorilor care caută locuințe ieftine pentru închiriere,
  - persoanelor care lucrează în Hunedoara/Deva și vor costuri mici.

3.3. Oferta competitive

Pe piața imobiliara, **oferta** -reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piața data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pentru acest tip de proprietate se manifesta din partea celor ce detin astfel de proprietati similare si vor sa renunte la ele din diferite motive. Oferta poate fi segmentata astfel:

Ofertanti persoane fizice in principal, dar si persoane juridice care au in proprietate astfel de imobile, si care doresc sa le vanda la pretul pietii.

Mai exista o categorie de ofertanti, respectiv, diferiti creditori _ banci comerciale, executori judecatoresti, persoane fizice, lichidatori, in analiza efectuata nu am tinut cont de aceasta categorie deoarece, de cele mai multe ori, tranzactiile sunt fortate.

- **Oferta este redusă**, apar relativ puține apartamente la vânzare.

3.4. Echilibrul pietei

In prezent punctul de echilibru al pietei pentru apartamente cu doua camere pe piata analizata nu este atins. Se poate considera ca piata este o este unul de tip *piață de vânzător*, cu ofertă redusă și cerere stabilă.

3.5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai bună utilizare este definită ca:

„Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificata adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate."

Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea .

In toate cazurile, evaluatorul trebuie sa verifice mai intai posibilitatea fizica si legalitatea, iar apoi utilizarile sunt analizate mai departe pentru a determina daca ele vor genera un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amoortizarea capitalului. Toate utilizarile care determina fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Pe pieţele caracterizate de o volatilitate deosebită sau de dezechilibre severe între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În alte situații, în care sunt identificate mai multe tipuri potențiale de cea mai bună utilizare, evaluatorul ar trebui să analizeze aceste utilizări alternative ca și nivelele de venituri și cheltuieli viitoare previzionate. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

In cazul apartamentului supus evaluarii, cumparatorii sunt direct interesati de stabilirea celei mai bune utilizari a imobilului pe care doresc sa-l achizitioneze. Plecand de la aceasta premiza, ***cea mai buna utilizare***

este de locuinta – deoarece amplasarea la etajul 3 a imobilului si zona nu sunt fezabile pentru realizarea altor activitati alternative (de exemplu birou).

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

1. Procedura de evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordari descrise și definite în Cadrul General (SEV 100) sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă in mod special utilizarea a cel putin doua abordari sau metode si s-au utilizat 2 abordari:abordarea prin cost si abordarea prin piata.

Abordarea prin cost

Metodologie

Pentru determinarea valorii de piață prin această abordare s-au parcurs 3 etape distincte:

a. *Estimarea costului de nou (brut=fără deprecieri)*
b. *Estimarea deprecierilor (depr. fizică, funțională și economică)*
c. *Estimarea rezultatului abordării prin cost prin scăderea deprecierilor de la punctul b) din costul de nou.*

Costul de înlocuire brut (valoarea de înlocuire) reprezintă totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru înlocuirea constructiei evaluate cu alta în stare nouă, cu caracteristici tehnico-economice similare celui cu care se înlocuieste.

Costul de reconstructie brut este costul producerii unui bun identic cu cel evaluat.

Aprecierea gradului de depreciere efectiv (cu care se fac deduceri din costul de nou brut) este sarcina evaluatorului, care va lua în considerare următoarele elemente ca și orice alte elemente importante pentru continuarea duratei de utilizare economică:

- deteriorarea fizică: pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzării unui activ în funcțiune și din expunerea lui factorilor din mediul înconjurător. Factorii de bază în deprecierea fizică a unui bun sunt: vârsta și utilizarea acestuia (inclusiv mediul de lucru).
- deprecierea funcțională: pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al progresului tehnologic, al apariției de noi tehnologii. Deprecierea funcțională este independentă de orice deterioare fizică a proprietății. Procedura constă în identificarea și cuantificarea a diverși factori care contribuie la acest tip de depreciere. Aceștia includ elemente cum ar fi: schimbările în design, materiale sau de proces, inadecvări, supradimensionări, lipsa de utilitate sau costurile variabile de funcționare în exces;
- deprecierea economică: pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi activului. Cauze: cererea redusă, concurența acerbă, schimbări intervenite în aprovizionarea cu materii prime, costuri sporite de achiziționare materii prime, forța de muncă, utilități, inflația, legislația de mediu, fără a fi posibilă o creștere corespunzătoare a prețului de vânzare a produsului Abordarea prin cost a fost utilizata pentru estimarea valorii de piata.

Abordarea prin piata

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor apartametului considerate ca fiind identice sau similare (conform ipotezei speciale enuntate mai sus) care au fost tranzacționate recent pe piață sau pentru care exista oferte de tranzactionare. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi

necesar ca preţul altor tranzacţii să fie ajustat pentru a reflecta orice diferenţe între tranzacţia reală şi tipul valorii şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista şi diferenţe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii faţă de cele ale activului evaluat –a fost utilizata deoarece a fost posibila identificarea unor comparabile, astfel ca a fost utilizata si aceasta abordare.

Abordarea prin venit – capitalizarea rentei funciare
Abordarea prin venit oferă o indicaţie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viaţă utilă şi indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare – nu a fost utilizata deoarece nu a fost identificata pe piata analizata nici o chirie, nici o oferta de vanzare/cumparare si nici rata de capitalizare nu a putut sa fie determinata.

2. Procedura specifică de evaluare

Etapele parcurse
Pentru determinarea valorii raportate au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe baza de informaţii solicitate clientului;
- inspecţia bunurilor imobile – a fost realizata de catre evaluator in prezenta reprezentantului clientului, fiind realizate fotografii reprezentative;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea şi estimarea ispotezelor speciale specifice activelor evaluate;
- obţinerea de informaţii referitoare la preţuri actuale din cataloagele IROVAL actulizate 2019-2026;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor şi a metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorii propuse;
- analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii;

În cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea *valorii de piaţă* a activului de natura imobilizărilor corporale imobile a fost aplicata urmatoarea abordare în evaluare:

1. Abordarea prin cost

Pentru determinarea valorii de piaţă a apartamentului prin această abordare s-au parcurs 3 etape distincte:

a. *Estimarea costului de nou (brut=fără deprecieri) conform cataloagelor IROVAL – reeditate 2019 – indici actualizati 2025-2026.*
b. *Estimarea deprecierilor (depr. Fizică – a fost estimata ca raport intre durata de viata efectiva si durata de viata economica ,*
c. *Deprecierea funţională – de 17% - a fost determinata ca fiind costurile cu realizarea finisajelor interioare.*
d. *Deprecierea economică – de 35% - a fost estimata ca fiind diferenta dintre o doua locuinte, aproximativ identice, una din Hunedoara si cealalta din Calan, diferenta care este (la nivel de oferta) de 35%.*
e. *Estimarea rezultatului abordării prin cost prin scăderea deprecierilor de la punctul a,b,si c din costul de nou, succesiv.*

Fisele de calcul sunt prezentate in anexa la prezentul raport de evaluare.

Analizând rezultatele obţinute prin abordarea prin cost, în opinia evaluatorului **valoarea de piaţa a apartamentului** prin aceasta metoda este de:

140.000 lei, adica echivalentul a 26.600 euro

2.Abordarea prin piață

Abordarea prin piață se bazează pe analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "*de evaluat*".

Valoarea de piață a imobilului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor imobile similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale imobile comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu imobile comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de imobile comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor imobilelor comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale imobilelor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

Conceptele de anticipare și schimbare, împreună cu principiile cererii și ofertei, substituției, echilibrului și condițiilor externe, sunt baza în abordarea prin piață. Ținând cont de aceste principii, s-a încercat luarea în considerare a tuturor condițiilor relevante pentru misiunea de evaluare, într-o manieră care să reflecte realitatea și condițiile pieței locale.

Prețurile de vâanzare ale proprietăților comparabile reflectă o serie de factori care influențează mai mult sau mai puțin valoarea proprietății subiect.

Pentru a determina influența relativă a acestor factori, în prezenta evaluare s-au folosit următoarele **tehnici cantitative**[1]:

- Analiza pe perechi de date;
- Analiza pe grupe de date;
- Analiza datelor secundare;
- Analiza statistică;
- Analiza costurilor secundare;
- Capitalizarea diferențelor de venit.

Metoda comparației directe este este o metodă uzuală și preferată în evaluare, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de imobile similare, din aceeași arie de piață.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile a fost efectuată în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. S-au analizat asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și s-au facut ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În prezentul raport de evaluare, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, prezentate în capitolul Anexe. Elementele de comparație utilizate includ **elementele specifice tranzacției** (*drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață (data dovezii despre preț)*) și **elementele specifice proprietății** (*localizarea proprietăților, caracteristicile acestora fizice, economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale proprietății*).

Valoarea de piata estimata este:

126.000 lei, adica echivalentul a 24.000 euro

[1] *Para. 52 a) - GEV 630, Standardele de evaluare a bunurilor, ed. 2025*

V. VALOAREA DE PIATA OPINATA

V. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate

În urma aplicării a doua abordari, au fost obtinute valorile de piata:

Abordarea prin cost: 140.000 lei, adica echivalentul a 26.600 euro
Abordarea prin piata: 126.000 lei, adica echivalentul a 24.000 euro

Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii si viabilitatea pietei. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile în corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea si calitate informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile:

	Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii	
Criterii analiza	**Abordare prin cost**	**Abordare prin Piata**
Cantitate si calitate informatii	✓	✓
Adecvare	✓	✓
Precizie		✓
Valoare selectata	**NU**	**DA**

Valoarea de piata estimata este valoarea estimata prin abordarea prin piata, respectiv:

126.000 lei, adica echivalentul a 24.000 euro

Ec. BARNA VOICU LUCIAN
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10569)



VI. ANEXE

Anexa 1 Fisa de calcul
Anexa 2 Fotografii

Abordarea prin Cost

DEVIZ 47.17 66.038

APARTAMENT

DENUMIRE ELEMENT CONSTRUCTIV	UNITATE DE MASURA	INDICATIV COST UNITAR CATALOG	SUPRAFATA - mp	COST UNITAR - fara TVA conform Indici IROVAL - lei	Valoarea Totala - lei
INFRATRUCTURA	MP	6BLOC4E	66.038	2,248.80	148,506
FINISAJ INTERIOR	MP	FOBFS4E	66.038	2,694.70	177,953
Instalaţii electrice	MP	ELINGR4E	66.038	339.00	22,387
Instalaţii sanitare	MP	1 anasamblu	1	13,673.20	13,673
Instalaţii de încălzire	MP	INMAG	66.038	327.80	21,647
FATADA	MP	FIMSP3	15	745.40	11,181
ACOPERIS	MP	TERNE4E	14.52836	204.40	2,970
COST DE INLOCUIRE					481,963

ANUL PIF 1980 VECHIME 46 ANI

DEPRECIERE FIZICA tab. 12 GEV 500 56%

VALOARE AJUSTATA 200,730 LE

NEADECVARE FUNCTIONALA 17% 0

VALOARE AJUSTATA reparatii finisaje si acoperis 166,606 LE

DEPRECIERE ECONOMICA 15% 24990.94609

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA 140,000 LE

26,600 EU

Depreciierea fizica a fost determinata in functie de vechimea efectiva a cladirii, raportata la durata de viata efectiva

Structura

Depreciere conform pondere

Element	Fundatie	Compartimentari	Instalatii	Finisaje inter.	Finisaje ext.+acoperis
	29.00%	10.81%	19.67%	32.41%	8.11%
Pondere in constructie	39.81%		19.67%	32.41%	8.11%
Pondere valorica	191,870		94,802	156,204	39,087
Depreciere pe componente	55%		70%	70%	0%
Valoare ajustata	86,341		28,441	46,861	39,087

Ec. BARNA VOICU LUCIAN

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10569)

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de oferta/vanzare		39,000	37,900	28,900
Suprafata	47.14	47.00	45.00	38.00
Oferta?		Da	Da	Da
Ajustare pentru negociere		-1.0%	-1.0%	-1.0%
Ajustare		-390	-900	-887
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice cu agenti imobiliari, negocierea este de aproximativ 1%-3% din pretul de vanzare.		
Mobilat?	Nu	Da	Da	
Contravaloare mobilier:	0	3,000	3,000	0
Valoare ajustare		-3,000	-3,000	0
Explicatie ajustare		S-a estimt pretul actual mediu al unui mobilier pentru apartament analizand ofertele de pe piata		
Valoare ajustata		35,610	34,000	28,013
Drept de proprietate transmis	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0	0	0
Valoare ajustata		35,610	34,000	28,013
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral		
Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0	0	0
Valoare ajustata		35,610	34,000	28,013
Explicatie ajustare		Se considera conditii de finantare "La piata" pentru toate comparabilele		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoare ajustare		0	0	0
Valoare ajustata		35,610	34,000	28,013
Explicatie ajustare		Se considera conditii de vanzare similare		
Cheltuieli necesare dupa cumparar	Nu	Nu	Nu	Nu
Valoare ajustata		0.0%	0.0%	0.0%
Valoare ajustata		35,610	34,000	28,013
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare cheltuieli imediate		
Conditii de piata	Actual	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoare ajustare		0	0	0

Explicatie ajustare		Ofertele sunt valabile la data evaluarii si diferenta de data dintre ele nu este semnificativa, piata imobilara nu a avut modificari in perioada analizata		
Valoare ajustata		**35,610**	**34,000**	**28,013**
Localizare	Calan str.Florilor, bl. 14	Calan, Str.Ov. Densusianu	Calan, str. Florilor	Calan, str. Bradului
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoare ajustare		0	0	0
Valoare ajustata		35,610	34,000	28,013
Explicatie ajustare		Nu au fost aplicate ajustari pentru acest criteriu		
Suprafata utila	47,17	47.00	45.00	36.00
Diferenta	-	0.00	2.17	11.17
Ajustare		0.0%	4.8%	23.7%
Valoare ajustare		0	1,640	8,692
Valoare ajustata		35,610	35,640	36,705
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajutarile aferente diferentei de suprafata		
Calitatea finisajelor	inferioara	medie superioara	medie superioara	
Ajustare		-25%	-25%	-20%
Valoare ajustare		-8,903	-8,500	-5,603
Valoare ajustata		26,708	27,140	31,102
Explicatie ajustare		A fost aplicata ajustare negativa comparabilelor nr. 1 si 2, acestea avand finisaje mai bune comparativ cu proprietatea subiect. Ajustarea a fost estimata in functie de costul aproximativ al aducerii proprietatilor comparabile la nivelul celei subiect		
Tipul apartamentului	Decomandat	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0	0	0
Valoare ajustata		26,708	27,140	31,102
Explicatie ajustare		Nu au fost aplicate ajustari pentru acest criteriu		
Etaj	3 din 4	1 din 4	4din 4	2 din 4
Ajustare		-5.0%	3.0%	-5.0%
Valoare ajustare		-1,781	1,020	-1,401
Valoare ajustata		24,927	28,160	29,702
Explicatie ajustare		Fara ajustari		
Vechime	peste 60 de ani	similar	similar	similar

Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoare ajustare		0	0	0
Valoare ajustate		24,927	28,160	29,702
Explicatie ajustare		Nu au fost aplicate ajustari pentru acest criteriu		
Incalzire	fara CT	CT	CT	CT
Ajustare		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Valoare ajustare		-1,246	-1,408	-1,485
Valoare ajustata		23,681	26,752	28,216
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajutarile aferente lipsei CT (aceasta a fost montata de chiriasi)		
Altele	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost aplicate ajustari pentru acest criteriu		
Valoare **ajustata**		23,681	26,752	28,229
Ajustare totala		-11,929	-7,248	216
Ajustare neta		-11,929	-7,248	216
		-33.50%	-21.32%	0.77%
Ajustare bruta		11,929	12,568	17,193
		33.50%	36.96%	61.38%
Utilizare comparabila?		Da	Da	

	Euro	Lei
Valoare adoptata	**24,000**	**126,000**
Curs Euro:	5.2581	
Valoare unitara	509 €/mp	2,671 Lei/mp

Rotunjire la **3**



Comparabile aprtament 2 camere

Persoana fizica | Compartimentare: Decomandat | Suprafata utila: 47 m² | An construcție: 1977 - 1990

Etaj: 1

DESCRIERE

Vă propunem spre vânzare un apartament cu 2 camere, complet decomandat, situat la etajul 1 al unui bloc reabilitat termic recent, pe strada Ovidiu Densușianu. Datorită poziționării și a izolației exterioare, apartamentul oferă un confort termic excelent și costuri reduse la întreținere.

Caracteristici și îmbunătățiri:

Confort termic: Centrală termică proprie pe gaz și aparat de aer condiționat instalat.

Tâmplărie: Geamuri termopan de calitate la toate camerele.

Balcon: Închis complet cu tâmplărie termopan (spațiu ideal pentru depozitare sau relaxare).

Finisaje: Parchet laminat în camere, gresie în hol, baie și bucătărie.

Utilități: Coloană de apă nouă, cu contorizare individuală (separată).

Apartamentul se vinde parțial mobilat, fiind ideal atât pentru locuit (mutare rapidă), cât și ca investiție pentru închiriere, datorită etajului intermediar foarte căutat.

Zona este liniștită, cu acces facil la școli, magazine și facilități locale.

39.0000 euro – pret de oferta

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-2-camere-et-1-IDkOqSs.html?search_reason=search%7Corganic

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	45 m²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	4/4
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	✓ balcon ✓ debara

37.900 euro – pret oferta

https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-2-camere-n-clan-zona-str-florilor-et-4-decomandat-IDG43e?session_long_olx=18194a4db89x4eb55e13&session_olx=1a028378c81x5d318a9a

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	36 m²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	2
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	✓ balcon ✓ debara

28.980 euro – pret de oferta

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-clan-2camere-IDGVol?session_long_olx=18194a4db89x4eb55e13&session_olx=1a028378c81x5d318a9a