

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

APARTAMENT 3 CAMERE

**Loc. CUGIR, jud. ALBA
Str. GEORGE COȘBUC, nr. 24, et. 2,
ap.22**

**Solicitant :ORAȘ CUGIR - PRIMĂRIA
Proprietar:ORAȘ CUGIR- PRIMĂRIA**

**Elaborat, membru ANEVAR:
Ec. BOCA DANA SUZANA
Nr. legitimație:18509**

IUNIE 2018

CUPRINSUL RAPORTULUI

1. INTRODUCERE.....	3
1.1 Sinteza raportului	
1.2 Certificarea evaluatorului	
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	5
2.1 Identificarea evaluatorului și competența acestuia	
2.2 Identificarea clientului . Identificarea utilizatorilor desemnați	
2.3 Scopul evaluării	
2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	
2.5 Tipul valorii	
2.6 Data evaluării	
2.7 Data raportului	
2.8 Data inspecției	
2.9 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	
2.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	
2.11 Ipoteze și ipoteze speciale	
2.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	
2.13 Declarația de conformitate	
2.14 Moneda valorii definite. Modalități de plată	
3. PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare	
3.2 Descrierea situației juridice	
3.3 Istoricul proprietății subiect	
3.4 Datele privind impozitele și valorile de impozitare	
3.5 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
3.6 Date privind istoricul proprietății subiect	
3.7 Datele privind impozitele și valorile de impozitare	
4. ANALIZA PIETEII.....	13
4.1 Definierea pieței și subpieței	
4.2 Natura zonei	
4.3 Analiza cererii	
4.4 Analiza ofertei	
4.5 Analiza echilibrului pieței	
4.6 Prețuri în zona analizată pentru proprietăți comparabile	
4.7 Chirii în zonă pentru proprietăți comparabile	
4.8 Concluzii și tendințe privind piața proprietății	
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	16
5.1 Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber	
5.2 Cea mai buna utilizare a proprietății considerată a fi construită	

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	17
6.1 Metodologia de evaluare selectată.....	17
6.2 Abordarea prin piață.....	17
6.3 Abordarea prin venit.....	26
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	30
8. TABELE	
TABEL 1- Grila de date pentru apartamente.....	17
TABEL 2- Comparația directă garsonieră.....	19
TABEL 3- Calculul ratei de capitalizare.....	28
TABEL 4 –Determinarea valorii de piață prin metoda capitalizării directe.....	29
9. ANEXE.....	31
ANEXA 1 – Documente proprietate	
ANEXA 2 - Proprietatea subiect-poze	
ANEXA 3 – Compabile garsonieră- piață	
ANEXA 4 – Comparabile garsonieră-chirii	

1.1 SINTEZA EVALUĂRII

Către: ORAȘUL CUGIR

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare, tip apartament cu trei camere, în suprafață construită de 34,51 mp, situată în localitatea Cugir, str. George Coșbuc, nr. 24, et.2, ap.22, jud Alba, locuință proprietate a domeniului privat-fondul locativ, din anul 1970, în scopul informării clientului.

La solicitarea Orașului Cugir, am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară în scopul informării clientului prin estimarea valorii de piață a acesteia. Raportul de evaluare prezintă bazele pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indica la **25.06.2018** o valoare de piață de :

VALOAREA DE PIAȚĂ = 3.500 euro(16.300 lei)

pentru proprietatea imobiliară anterior menționată, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

Raportul a fost întocmit conform standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cugir,
08.08.2018

Membru ANEVAR
Boca Dana Suzana
Nr.legitimație :18509

1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părtinitoare față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea mea nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta, un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici eu și nicio persoană afiliată sau implicată cu mine nu are un alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR(Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal .

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

Membru titular ,
Ec. Boca Dana Suzana

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Ec. Boca Dana Suzana – evaluator, membru ANEVAR cu legitimația nr.18509.
Adresa: Loc. Cugir, str. Viitorului, nr.3, ap.2, jud.Alba, cod postal 515600.

2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Clientul : ORAȘUL CUGIR, str. I.L. Caragiale, nr.1, cod 515600, cod fiscal 5146873, reprezentată prin ing. Adrian Teban.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este de informare a clientului, prin estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

Prezentul raport de evaluare se adresează Orașului Cugir, în calitate de client și destinatar, pentru ca acesta să poată stabili prețul de vânzare acceptabil al proprietății imobiliare.

Ca evaluator nu-mi asum răspunderea decât față de client, destinatar al lucrării.

2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Prezentul raport reprezintă evaluarea proprietății imobiliare care aparține proprietarului Orașului Cugir, proprietate care face parte din domeniul privat-fondul locativ, conform documentelor anexate.

Proprietatea este situată în localitatea Cugir, str. George Coșbuc, nr.24, et.2, ap.22, jud. Alba în suprafață utilă de **34,51** mp.

2.5 Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății imobiliare, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, SEV 100, “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, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constângere”.

2.6 Data evaluării : 25.06.2018

2.7 Data raportului : 08.08.2017

2.8 Data inspecției : 22.06.2018

2.9 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Am studiat extrasul de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia sub nr. 13195 la data de 19.06.2018 ;
- Am avut la dispoziție Fișa mijlocului fix;
- Am studiat un Raport de expertiză tehnică extrajudiciară;
- Am studiat releveul apartamentului;
- Am avut convorbiri telefonice cu vânzători;
- Am inspectat proprietatea în prezența chiriașului, d-nei Mărunțel Camelia – Ioana și a d-nei reprezentant al Orașului Cugir, Angela Martagiui;
- Am analizat piața referitor la proprietățile din zonă.

2.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

- Datele de identificare a proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu chiriașul și cu reprezentantul beneficiarului;
- Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extras de carte funciară, vezi **Anexa 1**;
- Informații privind istoricul proprietății;
- Suprafața apartamentului a fost preluată din documentele de proprietate disponibile;
- Încadrarea în tipul de clădire conform utilizării;
- Încadrarea clădirilor pe localități, rangul localității și zona în cadrul localității.
- Informații privind piața imobiliară;
- Cursul valutar comunicat de B.N.R.;
- Standardele de evaluare ANEVAR 2018.

Nu-mi asum nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.11 Ipoteze și ipoteze speciale

2.11.1 Situația juridică:

Am avut la dispoziție numai documentele anexate, nu am făcut verificări suplimentare privind veridicitatea lor.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.

Conform informațiilor puse la dispoziția mea de către proprietar nu există impedimente, de ordin juridic sau de altă natură, care să afecteze dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat sau posibilitatea transferării acestui drept.

2.11.2 Măsurători:

Am examinat documentele puse la dispoziție de către proprietar și am identificat proprietatea împreună cu beneficiarul. Suprafața apartamentului a fost

preluată din documentele existente, fără a efectua propriile măsurători suplimentare; locația indicată și limitele proprietăților indicate de beneficiar se considera a fi corecte.

Sunt evaluator și nu topograf/topometrist/geodez și nu am calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.

2.11.3 Urbanism

Nu am avut autorizația de construire, dar am considerat că proprietatea a fost edificată cu respectarea legii.

2.11.4 Structură

Apartamentul se află într-o stare bună și este locuit; face parte dintr-un ansamblu de apartamente cu regim de înălțime P+4. Sunt blocuri vechi construite înainte de 1970.

Am considerat apartamentul ca fiind într-o stare tehnică în concordanță cu vechimea sa.

2.11.5 Elemente nevăzute și ascunse

Le-am tratat a fi în concordanță cu starea celor văzute.

2.11.6 Mediu

Nu am avut informații și nu am primit de la client indicii cum că ar exista poluare, contaminanți și am tratat proprietatea ca fiind nepoluată. Nu am cunoștințe de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu am efectuat investigații speciale în acest sens.

2.11.7 Natura terenului de fundare

Nu am avut alte documente la dispoziție astfel încât l-am considerat cum este zona și vecinătățile.

2.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Ca evaluator, prin natura muncii mele nu sunt obligat în continuare să ofer consultanță sau să depun mărturie în instanță la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

- 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 pot pierde valabilitatea;
- Orice valori estimate în raport se aplica proprietății evaluate, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

Nici prezentul raport nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea mea ca evaluator) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorii raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.13 Declarația de conformitate

Valoarea garsonierei a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de evaluare , respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR 2018;

SEV 100 – Cadrul general;

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;

SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare.

2.14 Moneda valorii definite. Modalități de plată.

Opinia finală a evaluării este prezentată în euro și în lei.

Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluării este cel afișat la data de referință și anume:

4, 6537 lei/euro la data de 25.06.2018.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Zona de amplasare

Proprietatea este amplasată localitatea Cugir, jud.Alba. Teritoriul orașului ocupă partea de sud-vest a județului, iar orașul propriu-zis este situat în partea nordică a acestui teritoriu. În imediata apropiere spre est, sud și vest se ridică dealuri ce depășesc 700 m altitudine, în mare măsură acoperite cu foioase și plantații de pin. Spre sud de aceste dealuri se întinde regiunea muntoasă, grupa munților Șureanu ce face parte din Carpații Meridionali, iar spre nord șerpuiește lunca și terasele râului Cugir.

Din punct de vedere geografico-matematic, localitatea se află la intersecția paralelei de 45'49" latitudine nordică cu meridianul de 23' 34" longitudine estică, situându-se la 15 km sud de Valea Mureșului, la 25 km est de Orăștie, 35 km sud-est de Sebeș și 45 km sud-vest de municipiul Alba Iulia.

Vecinătățile imediate ale proprietății sunt blocuri identice proprietății subiect, cu regim de înălțime P+4. Calitatea vecinătăților existente, afectează negativ proprietatea. Există în zonă un grad de infraționlitate ridicat.

Accesul la proprietate se realizează din strada George Coșbuc.

3.2 Artere importante de circulație în apropiere

Artera importantă de circulație este drumul național 704 la 3 km, asfaltat, cu o bandă pe sens.

3.3 Caracterul edilitar al zonei

- Zona analizată este o zonă rezidențială, proprietatea fiind situată în zona , conform PUG Cugir;
- Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ este aproximativ 2 km, aproape de centru;
- Mijloacele de transport în comun sunt autobuz și taxi ;
- Unitățile comerciale sunt amplasate la o distanță de 2 km de centru, la 2km magazinul PLUS și la 3 km magazinele LIDL și PENY;
- Unități de învățământ sunt la 50 m Școala Generală nr.2 și la 2 km licee;
- Unități medicale sunt aproape, la 50 m si spitalul orașenesc este la 50m;
- Instituțiile de cult sunt în centru la 2 km ;
- Sedii de bănci de asemenea sunt amplasate în centru;
- Instituții guvernamentale sunt la 1,5 km - Primăria orașului;
- Parcurile sunt în centru.
- Există rețea urbană de energie electrică, apă, termoficare, gaze, canalizare, telefonie, cablu TV prin fibră optică și internet.

3.4 Ambient, poluare

- Civilizat, poluare redusă, zonă de munte liniștită cu pădure de brad la 28 km;

- Orașul Cugir este situat în zona de contact a culoarului depresionar al Orăștiei cu Munții Șureanu, într-un cadru natural deosebit de pitoresc, la o altitudine de 300 m față de nivelul mării.

3.5 Dreptul de proprietate, suprafațe și cote indivize

Am avut la dispoziție:

- extrasul de carte funciară cu nr. de înregistrare 24477/15.06.2018, eliberat de Oficiul de Cadastru și publicitate Imobiliară Alba, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

Carte Funciară, nr înregistrare 13195/19.06.2018;

Număr topografic / cadastral :4665/2/6/XXII;

Suprafața utilă a garsonierei: 10,85 mp;

Suprafața de teren atribuit înscris în CF: cota 12/435 părți teren, care reprezintă bunuri indivize comune în cotă de 2,75%;

- Fișa mijlocului fix cu nr. de inventar: 10.666 și valoarea mijlocului fix de **12.342** lei. Proprietatea a fost reevaluată în anul 2016. Data de intrare în proprietatea Primăriei orașului Cugir este de 01.03.1970.

3.6 Situația actuală a proprietății

Proprietatea la momentul actual este închiriată d-nei Mărunțel Camelia Ioana, pe durata de 5 ani, începând cu 01.07.2014 și până în data de 30.06.2019. Apartamentul este locuit. Destinația actuală a proprietății este de tip rezidențial.

3.7 Descrierea construcțiilor

3.7.1 Identificare

- Bloc cu regim de înălțime P + 4, zona B;
- Anul construirii : -;
- Aria utilă: **34,51** mp;
- Apartamentul inspectat și conform celor văzute, este situat la etajul II și este compus din:
 - **3 camere(din care una este la intrare sub forma unui hol);**
 - **1 bucătărie(este parte comună cu camera de la intrare);**
 - **1 baie;**

3.7.2 Structura de rezistență:

1. Infrastructura :

- **Fundație** de beton, continue sub ziduri;
- **Scări de beton** la intrare în bloc.

2. Suprastructura:

- **Rezistență** : pereți despărțitori din BCA;
- **Planșeu** : beton.

3.7.3 Închiderile perimetrare și compartimentările

- **Compartimentări interioare și închideri perimetrare:** din BCA;
- **Uși :** ușă nouă la intrarea în locuință și ușă nouă la intrarea camerei din stânga; la baie există ușă ;
- **Ferestre :** termopan.

3.7.4 Învelitoarea - nu are, are terasa beton cu hidroizolație;

3.7.5 Finisaje interioare

Finisajele interioare ale proprietății sunt realizate de către chiriaș, conform declarației chiriașului. Astfel, conform celor spuse de chiriaș, apartamentul nu a avut finisaje la preluarea acestuia și din acest motiv finisajele nu se iau în calcul la determinarea valorii de piață a proprietății.

- **Pardoseli:** - parchet laminat;
- **Placaje:** faianță și gresie în baie, deteriorate;
- **Tencuieli :** simple, deteriorate;
- **Zugrăveli :** este zugrăvit interior. Zugrăvelile sunt învechite.
- **Termoizolație/termosistem :** fără;
- **Tavan-** tavanul este gletuit și zugrăvit;
- **Scară interioară-** este în cadrul blocului .

3.7.6 Finisaje exterioare

- **Tencuieli :** simple;
- **Termoizolație / termosistem :** fără;
- **Zugrăveli :** sunt simple, dar degratate și necesită renovare ;
- **Placaje sau soclu :** fără.

3.7.7 Instalația electrică

- **Branșamentul-** direct la rețeaua stradală prin fir aerian;
- **Instalația electrică interioară-** este funcțională, este de tip îngropat, având conductori tip AFN și FY cu prize și întrerupătoare; are tabloul electric situat la intrare. Instalațiile sunt vechi dar funcționale;
- **Corpurile de iluminat și aparatele electrice:** sunt la bucătărie spoturi electrice în tavan, boiler electric și cuptor cu microunde.

3.7.8 Instalația sanitară

- **Branșamentul la rețeaua de apă:**
 - Este racordat la rețeaua publică de apă;
- **Canalizarea menajeră:** este racordată la rețeaua stradală.

- **Instalația sanitară din baie este alcătuită din :** WC, lavoar, cadă de baie mică.
- **Instalația din apartament este într-un grad mare de uzură.**

3.7.9 Instalația de încălzire și gaz metan

Branșamentul la gaz metan:

Garsoniera este branșată la gaz metan, utilizat doar pentru aragaz; nu are centrală termică proprie.

Nu are instalație pentru încălzit și nici calorifere.

3.7.10 Concluziile privind proprietatea

- Aspect îngrijit;
- Finisaje: inferioare;
- Starea tehnică generală este bună;
- Este locuită;

3.8 Identificarea oricăror bunuri mobile

Proprietatea are bunuri mobile: televizor, 2 dulapuri în cele două camere, 1 pat, mașină de spălat rufe, aragaz, ghiuveta inox, boiler electric, ușă nouă la intrare, ușă nouă la o cameră cuptor cu microunde, acestea sunt bunuri care aparțin chiriei și care nu se iau în calcul la determinarea valorii de piață.

3.9 Istoricul proprietății subiect

Blocul din care face parte proprietatea, este un ansamblu de apartamente care intră în proprietatea Orașului Cugir în 01.03.1970 și aparține fondului locativ-domeniul privat al orașului.

3.10 Datele privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitul de plătit pentru garsonieră în anul 2018, se face conform HCL 217/2017, Anexa 1, a Orașului Cugir, prin aplicarea cotei de 0,1% la valoarea impozabilă pe mp de suprafață construită desfășurată. Impozitul pentru anul 2018 pentru garsoniera subiect este de 90 lei/an(19 eur/an), informație obținută de la „Serviciul de impozite și taxe” Cugir.

4. ANALIZA PIETEI

4.1 Definirea pietei

Definirea pietei : Piața locuințelor rezidențiale ;

Arealul analizat : localitatea Cugir, jud Alba;

4.2 Natura zonei

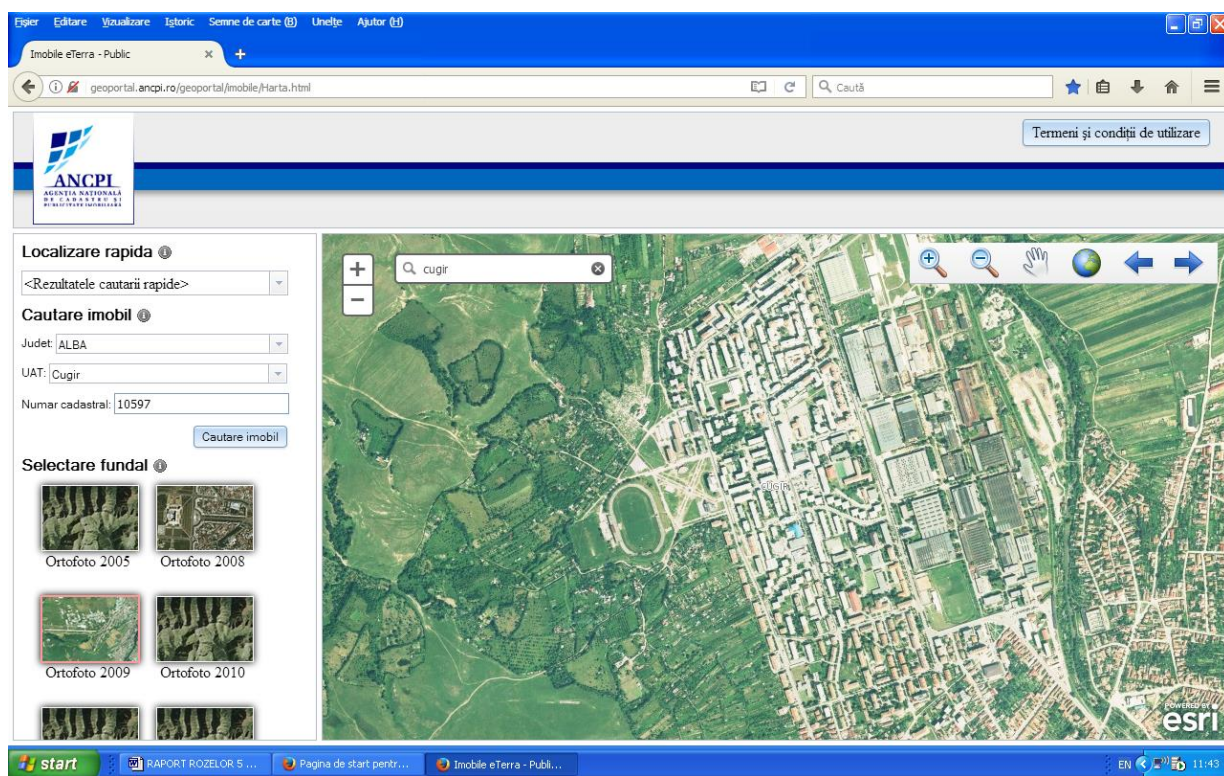
Cugirul este o zonă preponderent rezidențială cu blocuri și case.

Primăria orașului Cugir prefigurează un plan de dezvoltare strategică pe perioada 2014-2020 în care prevede o dezvoltare în plan economic bazată pe cele 670 de societăți cu răspundere limitată și 400 de PFA care își desfășoară activitate pe raza localității . De asemenea turismul prezintă un potențial foarte ridicat(Munții Șurianu, Raul Mare și Raul Mic) și cu perspective reale de creștere constituie un alt factor de creștere economică și socială.

Din punct de al locurilor de muncă putem spune că majoritatea populației ocupate lucrează în centrele mari industriale ale orașului care reprezintă punctele forte de dezvoltare economică cum ar fi SC STAR TRANSMISSION SA născută prin colaborarea cu concernul Daimler Chrysler, Fabrica de arme Cugir, Uzina Mecanică Cugir, Parcul Industrial Cugir cărora li se adaugă și alți agenți cu profil comercial.

Din punct de vedere al amplasamentului orașul Cugir se afla la:

- 11 km de DN Arad-Sibiu;
- 100 km de Aeroportul Internațional Sibiu;



4.3 Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor din orașul Cugir;
- Cugirul este o zonă în dezvoltare, rezidențială, cu blocuri construite înainte de 1970, cu regim de înălțime maximă de P+4 și case unifamiliale ;
- Terenurile din zonă sunt construite și foarte puține sunt terenurile intravilane libere;
- Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Cugir se ridică la 21.376 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 25.977 de locuitori;
- Jumătate din populația orașului este activă, jumătate inactivă. Din populația activă, 1.700 de persoane sunt în cautarea unui loc de muncă, iar 10.000 de persoane muncesc. Majoritatea tinerilor sunt plecați în străinătate în căutarea unui loc de muncă mai bun deoarece salariile în orașul Cugir sunt destul de mici, nivelul minim fiind în jurul unui salariu minim brut pe economie 1900 lei.
- Spațiile ocupate de proprietari sunt mai multe comparativ cu cele închiriate, avem cerere crescută pentru cumpărare de proprietăți și cerere scăzută pentru spații de închiriat ;
- În orașul Cugir se vând puține apartamente și mai ales în această zonă unde este situată proprietatea analizată. Cererea în aceste condiții este scăzută. Cei care cumpără în Cugir sunt persoane care se întorc din străinătate și își cumpără o locuință;

4.4 Analiza ofertei

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în orașul Cugir;
- Oferta pentru vânzare a apartamentelor analizată este cea a apartamentelor cu 3 camere, dar având în vedere oferta de pe piață în zona analizată aceea a apartamentelor cu 2 camere, cu aceeași suprafață ca a proprietății analizate, am luat ca și comparabile proprietăți din acest areal. Apartamentul analizat are trei camere, din care, în camera de la intrare, care este sub forma unui hol, este inclusă și bucătăria ;
- Blocurile din apropierea proprietății subiect, sunt blocuri degradate în care nu s-au mai făcut investiții și care în ansamblu dau un aspect neplăcut influențând negativ piața imobiliară din zonă.
- Cele mai multe oferte de vânzare pentru apartamente în orașul Cugir sunt pe site-ul www.olx.ro, proprietăți oferite spre vânzare direct de către proprietar. Prețurile ofertelor pentru vânzarea apartamentelor variază între 15.000 euro și 40.000 euro, în funcție de zonă, starea proprietății și dotările acesteia;
- Pentru zona în care se află apartamentul subiect, prețurile ofertelor pe piață variază între 9.500 euro și 12.000 euro, pentru apartamente mobilate și cu finisaje superioare, fiind relativ aproape de spital și instituții de învățământ și mai departe de centrul orașului.

- Ofertele pentru închirierea apartamentelor, în zonă, sunt aproape inexistente la fel și cererea. Există pe site-urile imobiliare oferte scăzute pentru închirierea apartamentelor pe str. Al Sahia, o zonă în apropierea proprietății subiect.
- Negocierea prețurilor la vânzarea garsonierelor este cuprinsă între 20% și 35% din prețul de ofertă al proprietății;
- Gradul de ocupare al proprietăților cu proprietari în zona specifică este mai mare decât gradul de ocupare al proprietăților cu chiriași. Gradul de ocupare cu chiriași redus, se datorează imposibilității încasării chiriei lună de lună din cauza nivelului de salarizare destul de scăzut comparativ cu restul țării. Chiria la garsoniere se situează între 2 eur/mp și 3 eur/mp și mai puțin în această zonă 1 eur/mp-1,5 eur/mp;
- Timpul de vânzare mediu al proprietăților de tipul celei evaluate : 24 luni;

4.5 Analiza echilibrului pieței

- Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată, competitivă se constată existența unei oferte crescute de apartamente spre vânzare în orașul Cugir comparativ cu cererea (tranzacționarea efectivă) a acestor tipuri de proprietăți;
- Se vând mult mai bine apartamentele cu 2 camere și garsonierele, comparativ cu celelalte cu mai multe camere datorită cheltuielilor cu întreținerea și impozitele mai mari. Apartamentul subiect are o suprafață mică, el poate fi locuit de persoane familiste, dar pentru că se află într-o zonă cu risc infrașional, se vinde mai greu și cu prețuri scăzute.
- Având în vedere că se prefigurează o dezvoltare a orașului Cugir prin extinderea societății Star Transmission, scăderea ratei șomajului și evident a creșterii forței de muncă ocupate și a creșterii salariilor, se anticipează o evoluție ascendentă a prețurilor pentru proprietăți imobiliare tip apartament cu 2 camere. În zona analizată, pot spune că prețurile nu vor crește în viitorul apropiat.
- În cazul proprietăților închiriate dacă cererea pentru un anumit tip de spațiu crește și depășește oferta existentă, proprietarii pot mări chiriile. Ratele de neocupare în acest caz scad și investitorii vor considera profitabil să facă noi investiții. Ca urmare, valorile proprietăților imobiliare vor crește până când cererea și oferta ajung din nou în echilibru. Și în acest caz, prețurile pentru închirierea apartamentelor de acest tip nu vor crește în viitorul apropiat.
- Ca o concluzie a pieței analizate este aceea că oferta pentru vânzare de apartamente cu 2 camere este suficientă pe piață în zona analizată iar cererea este scăzută; oferta pentru închiriere cât și cererea sunt scăzute. Ca urmare prețurile pentru vânzarea de garsoniere se mențin la un nivel scăzut comparativ cu cele din alte zone ale orașului și cu cele de la nivel național, iar prețurile pentru închirierea de apartamente la fel. Deci pot spune că în această zonă avem o piață a cumpărătorilor, referitor la achiziționarea de apartamente, pentru că sunt ei sunt în avantaj datorită ofertei de vânzare ridicate pe piață, care conduce la existența unor prețuri scăzute la vânzare, în detrimentul vânzătorilor.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Având în vedere faptul că terenul este în cotă indiviză, analiza pentru cea mai bună utilizare a terenului liber nu este relevantă.

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

Apartamentul având o suprafață mică, fiind la etajul al II-lea și într-o zonă cu infraționalitate ridicată, nu se poate dezvolta în spațiul respectiv o afacere deoarece zona nu prezintă siguranță pentru o investiție locală.

În zona analizată sunt construite blocuri care se pot vinde sau închiria aducând un venit permanent cu cheltuieli rezonabile. Astfel, ținând cont de dotările și construcțiile existente și luând în calcul cele mai mici cheltuieli de efectuat de proprietar, câștigul din chirie, datorită extinderii zonei industriale a orașului, ocuparea astfel a forței de muncă, utilizarea rezidențială este cea mai bună utilizare.

Astfel, cea mai bună utilizare a proprietății este cea actuală, de proprietate rezidențială :

- este **permisibilă legal**- analizând reglementările urbanistice din PUZ Cugir;
- îndeplinește condițiile de **fizic posibilă**- face parte dintr-un ansamblu de parcele de teren, pe care s-au construit apartamente, înainte de anul 1970 și are acces la toate utilitățile publice, canalizare, energie electrică și gaze;
- criteriul **fezabilă financiar** presupune că veniturile provenite din exploatarea proprietății acoperă cheltuielile de exploatare, condiție care poate fi îndeplinită;
- **maxim productivă** este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizată a terenului.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1 Metodologia de evaluare selectată

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății s-a ales **abordarea prin piață și abordarea prin venit**.

Nu s-a ales pentru evaluarea proprietății abordarea prin cost deoarece terenul nu poate fi evaluat, el fiind în cotă indiviză.

6.2 Abordarea prin piață

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Am analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație le-am obținut de pe site-urile imobiliare, de la agențiile imobiliare colaboratoare și de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Pentru informații referitoare la comparabile am consultat site-urile: www.olx.ro, www.imobiliare.ro.

**GRILA DATELOR DE PIAȚĂ
APARTAMENTE**

TABEL 1

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Identificare	Cugir, Str.George Coșbuc, nr.24,et.2, ap.22	Cugir, Str.George Coșbuc, et 3	Cugir, Str.George Coșbuc, et 2	Cugir, Str.George Coșbuc, et 1
Sursa		www.olx.ro convorbire telefonica , nr. tel. 0740 521 363	www.olx.ro convorbire telefonica , nr. tel. 0753 023 383	www.olx.ro convorbire telefonica , nr. tel. 0758 260 120
Tip comparabilă		oferta iunie 2018	oferta iunie 2018	oferta iunie 2018
Data	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
Preț de vânzare(EUR)	?	9500	10500	12000
Localizare	Zona Coșbuc	Zona Coșbuc	Zona Coșbuc	Zona Coșbuc

Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Condiții de vânzare (comision ag.+negociere oferta)	independent	independent	independent	independent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	DA	NU	NU	NU
Condiții de piață	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
Caracteristici fizice				
Finisaje	inferioare	superioare	superioare	superioare
Termoficare proprie	NU	DA	DA	DA
Nr. camere	3.00	2.00	2.00	2.00
Garaj	NU	NU	NU	NU
Balcon	NU	NU	NU	NU
Pivniță	NU	NU	NU	NU
Parcare	NU	NU	NU	NU
Aria utilă (mp)	34.51	34	32	40
Instalații sanitare	DA	DA	DA	DA
Instalații încălzire	NU	DA	DA	DA
Instalații energie electrică	DA	DA	DA	DA
Structura	caramidă	caramidă	caramidă	caramidă
Caracteristici economice	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Componente non-imobiliare	nemobilat	mobilat	mobilat	mobilat

COMPARAȚIA DIRECTĂ

TABEL 2

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Identificare	Cugir, Str.George Coșbuc, nr.24,et.2, ap.22	Cugir, Str.George Coșbuc, et 3	Cugir, Str.George Coșbuc, et 2	Cugir, Str.George Coșbuc, et 1
Tip comparabilă		oferta iunie 2018	oferta iunie 2018	oferta iunie 2018
Data	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
Preț de vânzare(EUR)	?	9500	10500	12000
Preț de vânzare(EUR/mp)	?	279	328	300
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
Tip comparabilă	0	oferta iunie 2018	oferta iunie 2018	oferta iunie 2018
AJUSTARE(%)		0.0%		0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT		9,500 €	10,500 €	12,000 €
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT		9,500 €	10,500 €	12,000 €
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT		9,500 €	10,500 €	12,000 €
Condiții de vânzare(negociere oferta)	independent	independent	independent	independent
AJUSTARE(%) - comision, negociere		-23.0%	-30.0%	-25.0%
AJUSTARE(EUR)		-2,185 €	-3,150 €	-3,000 €
PREȚ AJUSTAT		7,315 €	7,350 €	9,000 €
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	DA	NU	NU	NU
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT		7,315 €	7,350 €	9,000 €
Condiții de piață	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €

PREȚ AJUSTAT		7,315 €	7,350 €	9,000 €
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Zona Coșbuc	Zona Coșbuc	Zona Coșbuc	Zona Coșbuc
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)				
Caracteristici fizice				
Aria utilă (mp)	34.51	34	32	40
Nr. camere	3	2	2	2
Diferența arie(mp)		0.51	2.51	-5.49
Preț/mp după ajustările specifice tranzacționării		215	230	225
AJUSTARE(%)		1.5%	7.8%	-13.7%
AJUSTARE(EUR)		110 €	577 €	-1,235 €
Finisaje	inferioare	superioare	superioare	superioare
AJUSTARE(%)		-21.2%	-21.1%	-17.2%
AJUSTARE(EUR)		-1,550 €	-1,550 €	-1,550 €
Garaj	NU	NU	NU	NU
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
Balcon	NU	NU	NU	NU
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
Pivniță	NU	NU	NU	NU
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
Parcare	NU	NU	NU	NU
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
Termoficare proprie	NU	DA	DA	DA
AJUSTARE(%)		0.0%	-4.3%	-3.8%
AJUSTARE(EUR)		-450 €	-450 €	-450 €
Instalații sanitare	DA	DA	DA	DA
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
Instalații încălzire	NU	DA	DA	DA
AJUSTARE(%)		-9.9%	-9.2%	-9.4%
AJUSTARE(EUR)		-721 €	-678 €	-848 €
Instalații energie electrică	DA	DA	DA	DA
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
Structura	caramidă	caramidă	caramidă	caramidă
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
Caracteristici economice	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
Componente imobiliare non-	nemobilat	mobilat	mobilat	mobilat
AJUSTARE(%)		-16.6%	-16.6%	-13.5%
AJUSTARE(EUR)		-1,217 €	-1,217 €	-1,217 €
Ajustare totală netă pentru caracteristici specifice proprietatii		-3,828 €	-3,318 €	-5,300 €
PRET AJUSTAT		3,487 €	4,032 €	3,700 €
Ajustare totala neta absoluta		-6,013 €	-6,468 €	-8,300 €
Ajustare totală netă procentuală		-69.2%	-73.3%	-82.6%
Ajustare totală brută absolută		6,233 €	7,622 €	8,300 €
Ajustare totală brută procentuală		72.2%	89.0%	82.6%
Număr ajustări		6	6	6
Pentru comparabila 1 s-a aplicat cea mai mică ajustare brută totală				
Pretul estimat (euro)	3,487 €			
Pretul estimat (euro/mp)	101			
VALOAREA PROPRIETĂȚII SUBIECT (rotunjită)	3,500 €			
VALOAREA PROPRIETĂȚII SUBIECT (rotunjită)	16,300 lei			
1 eur/25.06.2018	4.6537	lei/eur		

Ajustările specifice tranzacționării și proprietății s-au luat în considerare astfel:

Comparabilele pentru ușurința identificării le-am notat :

C1- comparabila 1;

C2- comparabila 2;

C3-comparabila 3;

Comparabilele sunt prezentate în **Anexa 3**.

1. Condiții de vânzare

În urma convorbirilor telefonice cu proprietarii se negociază prețurile și se ajustează astfel:

C1 se ajustează cu -23%;

C2 se ajustează cu -30%;

C3 se ajustează cu -25%;

Prețurile după negociere sunt:

C1= 7.315 eur;

C2= 7.350 eur;

C3= 9.000 eur;

2. Aria utilă

Se ajustează în funcție de prețul pe mp, astfel:

C1- se ajustează ținând seama de diferența de suprafață și prețul pe mp, astfel:

$$(34,51\text{mp}-34\text{mp})/34\text{mp}*100= 0,51\text{mp}/34*100= 1,5\%$$

$$7.315\text{eur}/34\text{mp}=215 \text{ eur}$$

$$\text{Ajustarea}= 215 \text{ eur}*(0,51\text{mp})= 110 \text{ eur}$$

C2- se ajustează ținând seama de diferența de suprafață și de prețul pe mp, astfel:

$$(34,51\text{mp}-32\text{mp})/32\text{mp}*100= 2,51\text{mp}/32*100= 7,8\%$$

$$7.350\text{eur}/32\text{mp}=230 \text{ eur}$$

$$\text{Ajustarea}= 230\text{eur}*(2,51\text{mp})= 577 \text{ eur}$$

C3 - se ajustează ținând seama de diferența de suprafață și prețul pe mp, astfel:

$$(34,51\text{mp}-40\text{mp})/40\text{mp}*100= -5,49\text{mp}/40*100= -13,7\%$$

$$9.000\text{eur}/40\text{mp}=225 \text{ eur}$$

$$\text{Ajustarea}= 225\text{eur}*(-5,49\text{mp})= - 1.235 \text{ eur}$$

3. Finisajele

Comparabilele au finisaje superioare astfel că, toate se ajustează, ținând seama de prețurile pieței, astfel:

Se calculează finisajele de la apartamentul subiect și se ajustează comparabilele cu suma respectivă deoarece acestea aparțin proprietarului iar toate celelalte comparabile se vând mobilate.

3.1 Vopsitorii

a)Material

Dormitorul 1 are următoarele dimensiuni, conform schiței anexate:

$$L= 3,70 \text{ m};$$

$$l= 2,54\text{m}$$

$$H=2,20 \text{ m};$$

$$\text{Suprafața vopsitorii dormitor 1} = 2*3,7\text{m}*2,2\text{m}+2*2,54\text{m}*2,2\text{m}= 27,46 \text{ mp}$$

Dormitorul 2 are următoarele dimensiuni, conform schiței anexate:

$$L= 3,70 \text{ m};$$

$$l= 2,43\text{m}$$

$$H=2,20 \text{ m};$$

$$\text{Suprafața vopsitorii dormitor 1} = 2*3,7\text{m}*2,2\text{m} + 2*2,43\text{m}*2,2\text{m}= 21,97 \text{ mp}$$

Camera de zi are următoarele dimensiuni, conform schiței anexate:

$$L= 3,05 \text{ m};$$

$$l= 3,23 \text{ m};$$

$$H=2,20 \text{ m};$$

$$\underline{\text{Suprafața vopsitorii dormitor 1} = 2*3,05\text{m}*2,2\text{m} + 2*3,23\text{m}*2,2\text{m}= 27,63 \text{ mp}}$$

$$\text{Suprafața totală vopsitorii: } 27,46\text{mp}+21,97\text{mp}+27,63\text{mp}=77,06 \text{ mp}$$

Am consultat site-ul www.dedeman.ro și pentru 10 mp trebuie 1 l vopsea lavabilă, în aceste condiții pentru 77,06 mp sunt necesari 8 l * 2 straturi = 16 l cu un consum de 100ml/strat, avem nevoie de 4 găleți de vopsea de 4 l:
2găleți*50 lei/cut = 200 lei = **43 eur**

b) Manopera(www.decons.ro) = 12 lei/mp
77,06 mp*12 lei/mp* 2 straturi = 1849 lei = 397 eur
Total material + manopera vopsitorii = 440 eur

3.2 Faianță (www.dedeman.ro)

a) Material

Dimensiuni bucătărie:

L=2,47 m;

L=1,60 m;

H=2,20 m

S faianță = $2*2,41m*2,2m + 2*1,6m*2,2m = 17,91$ mp

Preț faianță = 21,50 lei/mp = 18,07lei/mp fără TVA

1 cut = 1,32 mp

17,91 mp / 1,32 mp = 14 cutii

1 mp = 18,07 lei, 17,91 mp costă: 17,91mp*18,07 lei = 323 lei = **70 eur**

Dimensiuni baie:

L=2,10 m;

L=1,10 m;

H=2,20 m

S faianță = $2*2,10m*2,2m + 2*1,10m*2,2m = 14,08$ mp

Preț faianță = 21,50 lei/mp = 18,07lei/mp fără TVA

1 cut = 1,32 mp

14,08 mp / 1,32 mp = 11 cutii

1 mp = 18,07 lei, 14,08 mp costă: 14,08mp*18,07lei = 254 lei = **55 eur**

Chit, consum 0,35-0,8 kg/mp = 7,50 lei/pungă/2 kg = 6,3 lei/pungă/2kg fără TVA = 1,4 eur

Consum chit pentru suprafața de 32 mp*0,35 kg/mp = 11,2 kg/2kg=6 pungi*6,3 lei = 37,8 lei = **8 eur**

Adeziv, consum 3-4 kg/mp = 15,52 lei/pungă/2 kg = 13 lei/pungă/2 kg fără TVA = 3 eur

Consum adeziv pentru suprafața de 32 mp*3kg/mp = 96 kg/25kg=4 pungi*13 lei = 52 lei = **11 eur**

b) Manoperă(www.constructii-tsc.ro) = 38 lei/mp
(17,91+14,08) mp* 38 lei/mp = 1.216 lei = 261 eur
Total material + manoperă faianță = 405 eur

3.3 Gresie(www.dedeman.ro)

a) Material

Preț de vânzare = 22,50 lei/mp = 18,91 lei/mp fără TVA

a.1) S bucătărie= 3,95mp
1 mp= 18,91 lei, deci 1 cutie=18,91lei*1,63mp= 31 lei /cut
1 cut= 1,63 mp, deci pentru 3,95 mp sunt necesari 3,95mp/1,63mp= 2,32 cut
aproximativ 3 cutii*31 lei/cutie= 93 lei= **20 eur**

a.2) S baie= 2,30mp
1 mp= 18,91 lei, deci 1 cutie=18,91lei*1,63mp= 31 lei /cut
1 cut= 1,63 mp, deci pentru 2,30 mp sunt necesari 2,30mp/1,63mp= 1,4 cut
aproximativ 2 cutii*31 lei/cutie= 62 lei= **13 eur**

Chit, consum 0,35-0,8 kg/mp = 7,50 lei/pungă/2 kg = 6,3 lei/pungă/2kg fără
TVA = 1,4 eur

Consum chit pentru suprafața de 6,25 mp*0,35 kg/mp = 2,18 kg/2kg=1
punga*6,3 lei= 6,3 lei= **1 eur**

Adeziv, consum 3-4 kg/mp = 15,52 lei/pungă/2 kg = 13 lei/pungă/2 kg fără
TVA= 3 eur

Consum adeziv pentru suprafața de 6,25 mp*3kg/mp = 18,75 kg/25kg=1
punga*13 lei= **3 eur**

b) Manoperă(www.decons.ro)

Gresie bucătărie+baie= (3,95+2,30)*38 lei/mp=237,5 lei=**51 eur**

Total material+manopera baie și bucătărie gresie= 88 eur

3.4 Termopan(www.configurator-teraglass.ro)

S geam= 1,20m*1,70m, format din două părți

Preț = **437 eur**

3.5 Parchet laminat

a) Material(www.dedeman.ro)

Preț parchet laminat= 17,50 lei cu TVA= 14,71 lei/mp fără TVA;

1 pachet= 3,01 mp

S dormitor 1+S dormitor 2+S camera zi=28,26 mp;

Pentru suprafața de 28,26 mp sunt necesare :28,26 mp/3,01 mp=10 pachete

10 pachete=30,1 mp*14,71 lei= 443 lei= **95 eur**

b) Manopera(www.decons.ro)= 14 lei/mp

28.26 mp*14 lei/mp = 396 lei= **85 eur**

Total parchet laminat: **180 eur**

Total finisaje= 1550 eur

4. Termoficare proprie

- Centrala termică =2.092 lei = **450 eur** (www.dedeman.ro)

5. Instalația de energie electrica, gaz și apă

Apartamentul nu dispune de instalații de încălzire comparativ cu celelalte comparabile, astfel încât le ajustăm **negativ** utilizând Catalogul pentru „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-Clădiri rezidențiale”- IROVAL Bucuresti 2016,

autor ing. Corneliu Șchiopu, actualizate cu indicii de actualizare 01.08.2017-31.07.2018.

Costurile, actualizate cu indicii de actualizare 2017-2018, conform catalogului IROVAL sunt:

Instalația sanitar(pg.37)

C1-INCCONV= 117,4 lei/mp*34 mp=3.992 lei/119%=3.354 lei= -721 eur

C2-INCCONV= 117,4 lei/mp*32 mp=3.757 lei/119%=3.157 lei= -678 eur

C3-INCCONV= 117,4 lei/mp*40 mp=4696 lei/119% =3.946 lei= -848 eur

4. Componente non- imobiliare

Toate comparabilele se ajusează ținând cont de componentele non- imobiliare ale fiecăreia și de piață, astfel:

Prețuri fără TVA:

- Dulap dormitor = 2 buc*550 lei= 1100 lei = 236 eur(www.olx.ro);
- pat simplu = 350 lei = 75 eur(www.olx.ro);
- Ghiuветă inox = 154 lei = 33 eur (www.olx.ro);
- Mașină de spălat = 755 lei = 162 eur(www.emag.ro);
- Frigider = 840 lei = 181eur(www.altex.ro);
- Aragaz = 839 lei = 180 eur(www.emag.ro);
- Ușă intrare de metal = 503 lei = 108 eur(www.dedeman.ro);
- Ușă interioară = 461 lei = 99 eur(www.dedeman.ro);
- Mobilă suspendată bucătărie= 250 lei = 54 eur(www.olx.ro);
- Cuptor cu microunde= 130 lei = 30 eur(www.olx.ro);
- Boiler electric = 320 lei = 59 eur(www.emag.ro);

Total C4 = 1.217 eur

Valoarea de piață pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 4 deoarece proprietății 4 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mica) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață prin comparația directă este:

VALOAREA DE PIAȚĂ (ABORDARE PIAȚĂ)	3.500 EUR(16.300 LEI)
---	-------------------------------

6.3 Abordarea prin venit

Evaluarea a fost realizată prin metoda capitalizării directe. Prin această metodă venitul anual estimat ca fiind generabil de către o proprietate se convertește în valoare prin aplicarea unei rate adecvate de venit.

Etapele aplicării metodei constau în determinarea următoarelor elemente:

6.2.1 Venitul brut potențial -VBP

- **Definiție:**

VBP reprezintă venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteie de 100% și înaintea deducerii cheltuielilor de exploatare.

- **Elemente:**

- chiria de piață pentru spațiile vacante

S-au comparat chiriile existente pe piață în Cugir la apartamente, în zona proprietății. Chiriile oscilează între 1-1,5 eur/mp. S-a ales un pret minim/mp de 1 euro deoarece garsoniera este într-un bloc în care se închiriaza mai greu datorită nivelului scăzut de siguranță socială.

S-a estimat venitul brut potențial VBP ca fiind chiria obținabilă pe 12 luni:
 $34,51\text{mp} * 1\text{eur/mp} = 35\text{ eur} * 12\text{ luni} = 414\text{ eur/an.}$

6.2.2 Pierderile din neocupare și din neîncasarea chiriei(%)

- **Definiție:**

Pierderea din neocupare și din neîncasarea chiriei reprezintă o alocare pentru diminuarea venitului potențial generat de proprietatea imobiliară, atribuibilă neocupării totale a proprietății, schimbării chiriașului și/sau neplătii chiriei.

În urma studiului pieței am estimat o rată de neocupare de **60%**. Aceasta se datorează imposibilității încasării chiriei lună de lună din cauza nivelului de salarizare destul de scăzut comparativ cu restul țării și mai ales din prisma faptului că în această zonă nu se închiriaza apartamente și dacă se închiriaza au un preț foarte scăzut.

6.2.3 Venitul brut efectiv(VBEf)

- **Definiție:**

Venitul brut efectiv este venitul total anticipat a fi generat de o proprietat imobiliară, după deducerea alocaărilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei.

- **Cheltuielile de exploatare:** sunt cheltuielile periodice necesare pentru a menține proprietatea imobiliară și a continua generarea de venit efectiv.

a. Cheltuieli fixe: nu depind de gradul de ocupare a proprietății și trebuie plătite indiferent dacă proprietatea este ocupată complet sau parțial.

- **Impozitul-** Pentru clădirile rezidențiale, aflate în proprietatea persoanelor fizice impozitul se calculează în anul 2018, conform HCL 217/2017, prin aplicarea cotei de 0,1% asupra valorii impozabile a clădirii. Impozitul este 90 lei, aproximativ 19 euro/an.

b. Cheltuielile variabile: sunt cele care se modifică în funcție de gradul de ocupare a proprietății. Acestea sunt cheltuieli ale proprietarului. Cheltuielile cu asigurarea locuinței sunt în sumă de 20 eur/an.

c. Alocarea pentru înlocuiri Aceste elemente, se referă la cheltuielile necesare reparațiilor anuale ale clădirilor; s-au alocat pentru aceste cheltuieli 55 eur/an.

6.2.4 Venitul net din exploatare(VNEx)

- **Definiție:**

VNEx reprezintă diferența dintre VBEf și cheltuielile de exploatare totale.

6.2.5 Rata de capitalizare(c%)

- Rata de capitalizare s-a estimat prin utilizarea de proprietăți comparabile despre care se cunosc atât prețul de vânzare cât și venitul din închiriere pe care aceste proprietăți îl aveau la data vânzării.
- Astfel, s-au extras date de pe piață privind vânzări și închirieri de spații, s-au estimat pentru fiecare gradele de neocupare, cheltuielile de exploatare 57% și s-a estimat o rată de capitalizare pentru fiecare caz.

$$c \% = \text{VNEx} / \text{Pv}$$

$$\text{Cheltuieli de exploatare} / \text{VBEf} = 94 / 166 = 57\%$$

6.3.6 Valoarea proprietății(V)

Valoarea proprietății se determină astfel:

$$V = \text{VNEx} / c\%$$

Se alege rata de capitalizare 2% .

$$V = 72 / 2\% = 3.600 \text{ eur} (16.700 \text{ lei})$$

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara (EUR)	100	139	86
Suprafata utilă(mp)	50	45	34
Chirie/mp	2.00	3.09	2.53
Venit Brut Potential (EUR/an)	1,200	1,668	1,032
Grad de neocupare	60%	60%	60%
<i>Grad de neocupare (% din VBP)</i>	720	1001	619.2
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	480	667	413
<i>Cheltuieli aferente proprietarului</i>	57%	57%	57%
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE)</i>	272	379	234
Venit Net din Exploatare (EUR/an)-VNE	208	289	179
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR) - V	10000	15000	7000
Zona	Str.Gh.Asachi, în spate la spital	Str. Rozelor, lângă Delpas, renovat	Str. 1 Decembrie, la intrare în Cugir
Nr camere	2	2	1
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	2.1	1.9	2.6
<i>Rata de capitalizare aleasă (%)</i>	2.00		

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 2%

Comparabilele sunt prezentate în **Anexa 4**.

În urma convorbirii telefonice am obținut următoarele informații:

- A- Apartamentul are 2 camere, o suprafață de 50 mp, este situat pe str. Gheorghe Asachi, (în apropierea Școlii Generale nr. 2) are finisaje simple, balcon, central termică și este mobilat.
- B- Apartamentul are 2 camere, o suprafață de 45 mp, este situat pe str. Rozelor, (în apropierea magazinului Delpas) este renovat are centrală termică, este mobilat și cu toate dotările necesare.
- C- Garsoniera, este situată pe str. 1 Decembrie, are o suprafață de 34 mp, este la et.II, are baie, bucătărie, balcon, finisaje simple și central termică

TABEL 4

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE				
Elemente de calcul	Simbol	UM	Modul de calcul	Valoare
Suprafața utilă	S	mp		34.51
Chirie/mp		eur/mp		1
Chiria medie lunară	CH	eur/lună		35 €
Venit brut potențial	VBP	eur/an	CH x 12 luni	414 €
Pierderi din neocupare	P	% din VBE		60%
Venitul brut efectiv	VBEf	eur/an	VBP x (1-P%)	166 €
Cheltuieli de exploatare, din care:	CHE	eur/an		94 €
Cheltuieli fixe	CHF	eur/an		19 €
Impozit clădiri	I			19 €
Cheltuieli variabile	CHV	eur/an		20 €
asigurare				20 €
Alocare pentru înlocuiri	AL	eur/an		55 €
Venit net exploatare	VNEx	eur/an	VBEf -CHE	72 €
Rata de capitalizare adoptată	C			2%
Valoarea proprietății	V	eur	VNEx / c%	3.582 €
Valoarea proprietății rotunjit		eur		3.600€
Valoarea proprietății rotunjit				16,700 lei
1 eur/25.06.2018		4.6537		

Astfel, valoarea proprietății obținută prin abordarea prin venit este (rotunjit) :

VALOAREA DE PIATĂ = 3.600 EUR(16.700 LEI) (ABORDARE VENIT)

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1 Criteriile de analiză a rezultatelor

7.1.1 Adecvarea

Pentru proprietățile rezidențiale, abordarea prin piață este recomandată ca fiind cea mai adecvată. Proprietatea subiect analizată din punct de vedere a abordării prin piață, face parte dintr-o zonă de tip rezidențial unde se tranzacționează proprietăți mai bine decât se închiriază. Astfel, participanții pe piață nu sunt în primul rând interesați de câștiguri potențiale, cum ar fi cel din chirii, deci concluzia asupra valorii se va apropia mai mult de rezultatul obținut prin abordarea prin piață și nu prin venit.

Așadar, nu am ales valoarea de piață obținută prin abordarea prin venit deoarece în zonă se închiriază mai greu apartamente și se vând mai ușor, populația locală având tendința de a fi proprietar și nu chiriaș, astfel încât am considerat că această valoare este mai puțin relevantă în ceea ce privește valoarea proprietății.

Abordarea prin cost nu este adecvată în cazul apartamentului deoarece nu se poate estima valoarea terenului. Terenul este proprietatea statului și este în cotă indiviză deci nu am aplicat abordarea prin cost.

7.1.2 Precizia

La stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață am găsit proprietăți comparabile, în zona apartamentului subiect, asupra cărora s-au aplicat ajustări ținând seama de starea apartamentului subiect, astfel i se atribuie o credibilitate mai mare acestei abordări decât celei prin venit. În cazul abordării prin venit proprietățile închiriable nu prezintă încredere în prețul chiriei deoarece aceste proprietăți se închiriază greu și prețul prezintă fluctuații majore în funcție de puterea de cumpărare a populației.

7.1.3 Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelație cu cantitatea informațiilor despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare. În cazul abordării prin piață cantitatea informațiilor este mai mare decât în cazul celorlalte abordări.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	3.500 euro(16.300 LEI)
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN:	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

**Ec. BOCA DANA SUZANA
EVALUATOR ANEVAR**