

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

**1.GARSONIERĂ-Loc. CUGIR, jud. ALBA
Str. George Coșbuc, nr.8, ap.8**

**2.GARSONIERĂ-Loc. CUGIR, jud. ALBA
Str. George Coșbuc, nr.8, ap.9**

**Solicitant :
ORAȘUL CUGIR
Proprietar:
ORAȘUL CUGIR**

**Elaborat, membru ANEVAR:
Ec. BOCA DANA SUZANA**

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 PIEȚEI.....	14
4.1 Definiția 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.....	17
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.....	18
6.1 Metodologia de evaluare selectată.....	18
6.2 Abordarea prin piață.....	18
6.3 Abordarea prin venit.....	29
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	35

8. TABELE

TABEL 1- Grila de date pentru garsoniera ap.8.....	19
TABEL 2- Grila de date pentru garsoniera ap 9.....	20
TABEL 3- Comparația directă garsoniera ap.8.....	21
TABEL 4- Comparația directă garsoniera ap.9.....	24
TABEL 5- Calculul ratei de capitalizare ap.8.....	31
TABEL 6- Calculul ratei de capitalizare ap.9.....	32
TABEL 7 –Determinarea valorii de piață prin metoda capitalizării directe ap.8.....	33
TABEL 8 –Determinarea valorii de piață prin metoda capitalizării directe ap.9.....	34

9. ANEXE.....30

ANEXA 1 – Documente proprietăți: ap.8 și ap.9	
ANEXA 2 - Proprietățile subiect: ap.8 și ap.9	
ANEXA 3 – Compabile garsonieră- piață	
ANEXA 4 – Comparabile garsonieră-chirii	

1.1 SINTEZA EVALUĂRII

Către: ORAȘUL CUGIR

Referitor la evaluarea proprietăților imobiliare, tip garsonieră cu o cameră, în suprafață construită de 11,10 mp fiecare, situată în localitatea Cugir, str.George Coșbuc, nr.8, ap.8 și ap.9, jud Alba, locuințe proprietate a domeniului privat-fondul locativ, din anul 1971, în scopul informării clientului.

La solicitarea Orașului Cugir, am inspectat și evaluat proprietățile imobiliare în scopul informării clientului prin estimarea valorii de piață a acestora. Valoarea garsonierelor este tratată neluând în considerare elementele adăugate de chiriaș. Raportul de evaluare prezintă bazele pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indica la **14.12.2018** o valoare de piață de :

VALOAREA DE PIAȚĂ:

Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.8 = 930 euro(4.300 lei)

Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.9 = 930 euro(4.300 lei)

pentru proprietățile imobiliare anterior menționate, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

Raportul a fost întocmit conform standardelor, recomandarilor și metodologiei de lucru recomandate de Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din Romania.

Cugir,
19.12.2018

Membru ANEVAR
Ec. 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 proprietățile imobiliare care fac obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părtinitoare față de 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).

Proprietățile imobiliare supuse evaluării a fost inspectate personal .

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

Membru ANEVAR,
Ec. Boca Dana Suzana

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Ec. Boca Dana Suzana – evaluator, membru titular 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 proprietăților 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 proprietăților imobiliare.

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

2.4 Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Prezentul raport reprezintă evaluarea proprietăților imobiliare care aparțin 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. 8, ap.8 și ap.9, jud. Alba în suprafață utilă de **11,10** mp fiecare dintre ele.

2.5 Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietăților 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 : 14.12.2018

2.7 Data raportului : 19.12.2018

2.8 Data inspecției : 12.12.2018

2.9 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

1. 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. 50266 la data de 03.12.2018 ;
2. Am avut convorbiri telefonice cu agenți imobiliari, cumpărători și vânzători;
3. Am inspectat proprietatea în prezența unui reprezentant al proprietarului și a d-nei Angela Martagiu, reprezentat a Orașului Cugir;
4. 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 reprezentantul Orașului Cugir;
- Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extras de carte funciară, vezi **Anexa 1**;
- Informații privind istoricul proprietății;
- Suprafața garsonierelor 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 complete sau greșite.

2.11 Ipoteze și ipoteze speciale

2.11.1 Situația juridică:

Am avut la dispoziție numai documentele anexate, nu am facut 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 imobilulelor evaluate 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 garsonierelor a fost preluată din documentele existente, fără a efectua propriile măsurători suplimentare; locația indicată și limitele proprietăților indicate de beneficiar se consideră 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

Garsonierele se află într-o stare deteriorată și fără utilități funcționale. Ele fac parte dintr-un ansamblu de garsoniere cu regim de înălțime P+4. Vechimea blocului este de 47 ani.

Am considerat garsonierele ca fiind într-o stare tehnică în concordanță cu vechimea lor.

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 proprietățile ca fiind nepoluate. 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 proprietățile 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 proprietăților evaluate, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire 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 garsonierelor 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, 654 lei/euro la data de 14.12.2018.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Zona de amplasare

Proprietățile sunt amplasate în 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 blocului de garsoniere sunt blocuri identice, cu regim de înălțime P+4. Calitatea vecinătăților existente, afectează negativ proprietatea. Zonă prezintă un grad de infrafracționare ridicat.

Accesul la proprietăți se realizează din strada George Coșbuc.

3.2 Artere importante de circulație în apropiere

Artera importantă de circulație este drumul național 704 la 2km, asfaltat, cu o bandă pe sens.

3.3 Caracterul edilitar al zonei

- Zona analizată este o zonă rezidențială, proprietatea fiind situată în zona B, conform PUG Cugir;
- Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ este aproximativ 2 km de centru;
- Mijloacele de transport în comun sunt autobuz la 500 m și taxi ;
- Unitățile comerciale sunt amplasate la o distanță de 2 km de centru, la 2km magazinul PLUS și la 2,5 km magazinele LIDL și PENY;
- Unități de învățământ sunt la 500 m școli gimnaziale și la 800m licee;
- Unități medicale sunt aproape, la 20m spitalul orașenesc ;
- Instituțiile de cult sunt în centru la 2 km ;
- Sedii de bănci de asemenea sunt amplasate în centru;
- Instituții guvernamentale sunt la 500 m - 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

- Zona, în imediata apropiere a blocului de garsoniere analizat este necivilizată, neîngrijită;
- 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 50266/03.12.2018, eliberată de Oficiul de Cadastru și publicitate Imobiliară Alba, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

1. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.8

Carte Funciară nr.:13780 ;

Număr topografic / cadastral :4880/2/VIII;

Suprafața utilă a garsonierei: 11,10;

Suprafața de teren atribuit înscris în CF: cota 5/483 părți teren, care reprezintă bunuri indivize 1,04%;

- Fișa mijlocului fix cu nr. de inventar: 10.532 și valoarea mijlocului fix de **4.148** lei.

2. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.9

Carte Funciară, nr.: 13781 ;

Număr topografic / cadastral :4880/2/IX;

Suprafața utilă a garsonierei: 11,10;

Suprafața de teren atribuit înscris în CF: cota 5/483 părți teren, care reprezintă bunuri indivize 1,04%;

- Fișa mijlocului fix cu nr. de inventar: 10.533 și valoarea mijlocului fix de **4.148** lei.

3.6 Situația actuală a proprietății

Proprietățile la momentul actual sunt închiriate d-nei Ghițu Corina, pe durata de 5 ani, începând cu 01.01.2014 și până în data de 31.08.2019. Garsonierele nu sunt locuite iar stărea lor de deteriorare este accentuată. Destinația actuală a proprietăților este de tip rezidențial.

3.7 Descrierea construcțiilor

3.7.1 Identificare

• Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.8

- Bloc cu regim de înălțime P + 4, zona B;
- Anul construirii : -;
- Data dării în folosință: luna decembrie, anul 1971
- Aria utilă: **11,10** mp;
- Garsoniera este situată la parter, este unită cu ap.9 și este compusă din:
 - **1 cameră, nu are hol și baie;**

• Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.9

- Bloc cu regim de înălțime P + 4, zona B;
- Anul construirii : -;
- Data dării în folosință: luna decembrie, anul 1971
- Aria utilă: **11,10** mp;
- Garsoniera este situată la parter și este compus din:
 - **1 cameră;**
 - **1 baie;**
 - **1 hol.**

3.7.2 Structura de rezistență:

• Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.8

a. Infrastructura :

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

b. Suprastructura:

- **Rezistență** : ziduri portante din caramidă;
- **Planșeu** : beton.

2. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.9

a. Infrastructura :

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

b. Suprastructura:

- **Rezistență** : ziduri portante din caramidă;
- **Planșeu** : beton.

3.7.3 Închiderile perimetrare și compartimentările

1. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.8

- **Compartimentări interioare și închideri perimetrare**: din caramidă;
- **Uși** :nu are ușă, intrarea este prin garsoniera nr.9 ;
- **Ferestre** : termopan, montată de chirias.

2. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.9

- **Compartimentări interioare și închideri perimetrare**: din caramidă;
- **Uși** : o singură ușă metalică la intrare, montată de chirias ;
- **Ferestre** : termopan, montat de chirias.

3.7.4 Învelitoarea –blocul nu are învelitoare, are terasă de beton cu hidroizolație;

3.7.5 Finisaje interioare

1. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.8

- **Pardoseli**: - beton, linoleum deteriorat;
- **Placaje**: nu are;
- **Tencuieli** : simple, deteriorate;
- **Zugraveli** : simple, deteriorate. Zugrăvelile interioare ale blocului sunt degratate și necesită refăcute în totalitate.
- **Termoizolație/termositem** : fără;
- **Tavan**- beton;
- **Scară interioară**- este în cadrul blocului .

2. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.9

- **Pardoseli:** - beton, linoleum deteriorat;
- **Placaje:** nu are;
- **Tencuieli :** simple, deteriorate;
- **Zugrăveli :** simple, deteriorate. Zugrăvelile interioare ale blocului sunt degratate și necesită refăcute în totalitate.
- **Termoizolație/termositem :** fără;
- **Tavan-** beton;
- **Scară interioară-** este în cadrul blocului .

3.7.6 Finisaje exterioare

1. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.8

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

2. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.9

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

3.7.7 Instalația electrică

1. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.8

- **Branșamentul-** direct la rețeaua stradală prin fir aerian;
- **Instalația electrică interioară-** este o priză monofazată, un cablu pentru un bec, lipsește tabloul electric. Instalațiile sunt vechi și nefuncționale;
- **Corpurile de iluminat și aparatele electrice:** este un bec, nefuncțional.

2.Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.9

- **Branșamentul-** direct la rețeaua stradală prin fir aerian;
- **Instalația electrică interioară-** este o priză monofazată, un cablu pentru un bec, lipsește tabloul electric. Instalațiile sunt vechi și nefuncționale;
- **Corpurile de iluminat și aparatele electrice:** este un candelabru, nefuncțional.

3.7.8 Instalația sanitară

1. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.8

- **Branșamentul la rețeaua de apă:**
 - Nu este racordată la rețeaua publică de apă;
- Canalizarea menajeră:** nu este racordată la rețeaua stradală, nu există baie.

2. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.9

• Branșamentul la rețeaua de apă:

- Este racordată la rețeaua publică de apă;
- Rețeaua de alimentare cu apă este până la intrarea în garsonieră, necesită refăcută în totalitate la interior;

Canalizarea menajeră: este racordată la rețeaua stradală, în baie există doar un vas WC legat la canalizare. Nu există alte elemente sanitare.

3.7.9 Instalația de încălzire și gaz metan

1. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.8

Branșamentul la gaz metan:

Garsoniera nu este branșată la gaz metan, încălzirea se face din ap.9 .

2. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.9

Branșamentul la gaz metan:

Garsoniera nu este branșată la gaz metan, are o sobă pe lemne care aparține chiriașului.

3.7.10 Concluziile privind proprietățile

- Aspect neîngrijit, complet deteriorate, fără utilități;
- Finisaje : inferioare;
- Starea tehnică generală este foarte rea;
- Nu sunt locuibile într-un mod decent;

3.8 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

1. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.8

Sunt bunuri mobile, un dulap, un pat, o masă și un scaun. Bunurile aparțin chiriașului, ele nu se iau în calcul pentru stabilirea valorii juste.

2. Garsoniera, str.George Coșbuc, nr.8, ap.9

Sunt bunuri mobile, un dulap, un pat, o măsuță și un televizor. Bunurile aparțin chiriașului, ele nu se iau în calcul pentru stabilirea valorii juste.

3.9 Istoricul proprietății subiect

Blocul din care fac parte garsonierele, sunt un ansamblu de garsoniere date în folosință anul 1971 și aparține fondului locativ- domeniul privat al Orașului Cugir.

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 29 lei/an(6,23 eur/an), informație obținută de la „Serviciul de impozite și taxe” Cugir.

4. ANALIZA PIETEI

4.1 Definirea pieței

Definirea pieței : Piața locuințelor rezidențiale ;

Arealul analizat : localitatea Cugir, jud Alba;

4.2 Natura zonei

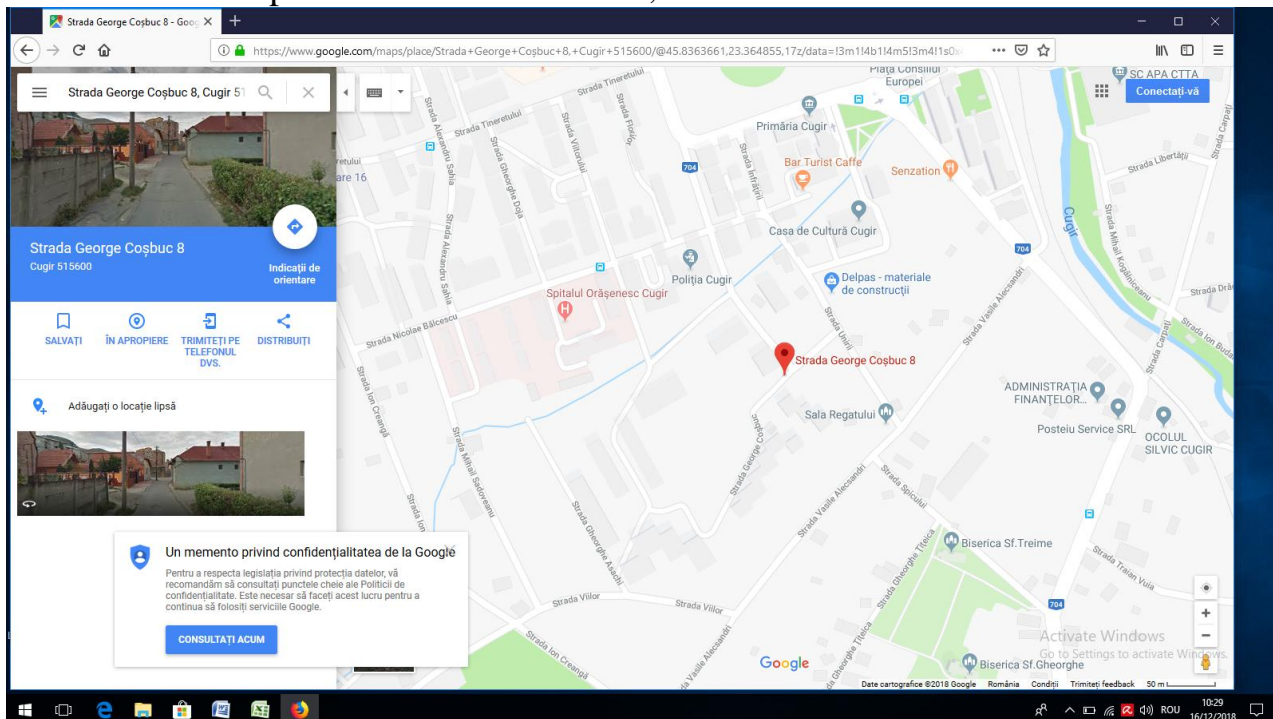
Cugirul este o zonă preponderent rezidențială cu blocuri și case.

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 International 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 1989, 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;
- Jumatate din populația orașului este activă, jumătate inactivă. Din populația activă, 1.700 de persoane sunt în căutarea 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 garsoniere. Cererea este crescută. 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;
- Blocurile din apropierea proprietății subiect, sunt blocuri degradate care în ansamblu dau un aspect neplăcut influențând negativ piața imobiliară din zonă.
- Cele mai multe oferte pentru garsoniere în orașul Cugir sunt pe site-ul www.olx.ro , www.multecase.ro, proprietăți oferite spre vânzare direct de către proprietar. Prețurile ofertelor pentru garsoniere variază între 2.500 euro și 15.000 euro, în funcție de zonă și de starea garsonierei ;
- Pentru zona în care se află garsoniera subiect, prețurile variază între 2.200 euro și 4.500 euro, fiind mai departe de centru și de magazine alimentare, și mai aproape de spital, de Primărie și instituții de învățământ. Prețurile mai ridicate de 4.500 euro sunt pentru garsonierele îmbunătățite recent;
- Ofertele pentru închirierea garsonierelor sunt mai puține decât cererea, înseamnă că avem o piață a vânzătorului. Există pe site-urile imobiliare cereri pentru închirierea garsonierelor cu ofertă de preț ușor ridicată.
- Negocierea prețurilor la vânzarea garsonierelor este cuprinsă între 15% 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;

- Timpul de vanzare mediu al proprietăților de tipul celei evaluate: peste 1an. Acest lucru se observă prin existența ofertei pe site-uri imobiliare chiar după un an de la publicare ;

4.5 Analiza echilibrului pieței

- Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată, competitivă se constată existența unei oferte scăzute în această perioadă de garsoniere 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. Garsoniera subiect fiind cu o suprafață foarte mică poate fi locuită de persoane nefamiliste, în consecință se vinde mai greu și cu prețuri scăzute datorită confortului redus.
- 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 garsonieră.
- 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.
- Ca o concluzie a pieței analizate este aceea că oferta pentru vânzare de garsoniere este redusă pe piață iar cererea este mai ridicată; iar oferta pentru închiriere este mai scăzută și cererea mai mare. Prețurile pentru vânzarea de garsoniere se mențin la un nivel scăzut comparativ cu cele de la nivel național iar prețurile pentru închirierea de garsoniere se preconizează că vor crește în viitor. Deci pot spune că în această zonă avem o piață a vânzătorilor, referitor la achiziționarea de garsoniere, pentru ca sunt ei sunt în avantaj.

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.

Garsonierele având o suprafață foarte mică nu se poate dezvolta în spațiul respectiv o afacere ca spre exemplu: un magazin alimentar sau o frizerie decât în condițiile extinderii suprafeței prin cumpărarea unei garsoniere învecinate.

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 buna 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 construit cu apartamente încă din anul 1973 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 PROPRIETĂȚILOR

6.1 Metodologia de evaluare selectată

Pentru determinarea valorii de piață a proprietăților 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.multecase.ro, www.imobiliare.ro.

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

TABEL 1

GARSONIERA STR:GEORGE COȘBUC, NR.8, AP.8

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Identificare	Cugir, Str.George Cosbuc nr.8, ap.8, parter	Cugir, Str.Mureșului, nr.9, et.1, cam 110	Cugir, Str.Rozelor, nr.3, et.4, AP. 105	Cugir, str. Rozelor, nr. 101, et.1
Sursa		www.multecase.ro convorbire telefonica , nr. tel. 0745309571	www.multecase.ro convorbire telefonica , nr. tel. 0749511822	convorbire telefonica , nr. tel. 0728827089
Tip comparabilă	oferta	oferta	oferta	oferta
Data	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
Preț de vânzare(EUR)		4,500 €	3,000 €	2,500 €
Localizare	Str.George Coșbuc	str.Muresului	în apropiere de Biserica baptistă	vis-a-vis de magazinul Delpas de pe str. Rozelor
Finisaje	inferioare, necesită renovare	inferioare, are parchet	inferioare	inferioare, are usa metal
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	DA	DA	DA
Condiții de piață	Data evaluarii	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
Caracteristici fizice				
Finisaje	inferioare, necesită renovare	inferioare, are parchet	inferioare	inferioare, are usa metal
Termoficare proprie	nu	nu	nu	nu
Nr. camere	1.00	1.00	1.00	1.00
Garaj	NU	NU	NU	NU
Balcon	NU	NU	NU	NU
Pivniță	NU	NU	NU	NU
Parcare	NU	NU	NU	NU
Aria utilă (mp)	11.10	22	11.02	13
Nr camere	1.00	1	1	1
Apa	NU	DA	DA	DA
Gaz	NU	DA	DA	DA
Energie electrica	NU	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	NU	NU	mobilat	NU

GRILA DATELOR DE PIATĂ
GARSONIERA STR:GEORGE COȘBUC, NR.8, AP.9

TABEL 2

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Identificare	Cugir, Str.George Cosbuc nr.8, ap.9, parter	Cugir, Str.Mureșului, nr.9, et.1, cam 110	Cugir, Str.Rozelor, nr.3, et.4, AP. 105	Cugir, str. Rozelor, nr. 101, et.1
Sursa		www.multecase.ro convorbire telefonica , nr. tel. 0745309571	www.multecase.ro convorbire telefonica , nr. tel. 0749511822	www.multecase.ro convorbire telefonica , nr. tel. 0728827089
Tip comparabilă	oferta	oferta	oferta	oferta
Data	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
Preț de vânzare(EUR)		4,500 €	3,000 €	2,500 €
Localizare	Str.George Coșbuc	str.Muresului	în apropiere de Biserica baptistă	vis-a-vis de magazinul Delpas de pe str. Rozelor
Finisaje	inferioare, necesită renovare	inferioare, are parchet	inferioare	inferioare, are usa metal
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	DA	DA	DA
Condiții de piață	Data evaluarii	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
<i>Caracteristici fizice</i>				
Finisaje	inferioare, necesită renovare	inferioare, are parchet	inferioare	inferioare, are usa metal
Termoficare proprie	nu	nu	nu	nu
Nr. camere	1.00	1.00	1.00	1.00
Garaj	NU	NU	NU	NU
Balcon	NU	NU	NU	NU
Pivniță	NU	NU	NU	NU
Parcare	NU	NU	NU	NU
Aria utilă (mp)	11.10	22	11.02	13
Nr camere	1.00	1	1	1
Apa	NU	DA	DA	DA
Gaz	NU	DA	DA	DA
Energie electrica	NU	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	NU	NU	mobilat	NU

COMPARAȚIA DIRECTĂ
GARSONIERA STR:GEORGE COȘBUC, NR.8, AP.8

TABEL 3

Elemente comparatie de	Proprietatea subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Identificare	Cugir, Str.George Cosbuc, nr.8, ap.8, parter	Cugir, Str.Mureșului, nr.9, et.1, cam 110	Cugir, Str.Rozelor, nr.3, et.4, AP. 105	Cugir, str. Rozelor, nr. 101, et.1
Tip comparabilă	oferta	oferta	oferta	oferta
Data	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
Finisaje	inferioare, necesită renovare	inferioare, are parchet	inferioare	inferioare, are usa metal
Preț de vânzare(EUR)	0	4500	3000	2500
Preț de vânzare(EUR/mp)	0	205	272	192
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
Tip comparabilă	oferta	oferta	oferta	oferta
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT		4,500 €	3,000 €	2,500 €
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT		4,500 €	3,000 €	2,500 €
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT		4,500 €	3,000 €	2,500 €
Condiții de vânzare(negociere oferta)	independent	independent	independent	independent
AJUSTARE(%) - comision, negociere		0.0%	-35.0%	-15.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	-1,050 €	-375 €
PREȚ AJUSTAT		4,500 €	1,950 €	2,125 €
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	DA	DA	DA	DA
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT		4,500 €	1,950 €	2,125 €

Condiții de piață	Data evaluarii	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT		4,500 €	1,950 €	2,125 €
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Str.George Coșbuc	str.Muresului	în apropiere de Biserica baptistă	vis-a-vis de magazinul Delpas de pe str. Rozelor
AJUSTARE(%)		-15.0%	-15.0%	-15.0%
AJUSTARE(EUR)		-675 €	-293 €	-319 €
Caracteristici fizice				
Aria utilă (mp)	11.10	22	11.02	13
Nr camere	1	1	1	1
Diferența arie(mp)		-10.90	0.08	-1.90
Preț/mp după ajustările specifice tranzacționării		205	177	163
AJUSTARE(%)		-49.5%	0.7%	-14.6%
AJUSTARE(EUR)		-2,230 €	14 €	-311 €
Finisaje	inferioare, necesită renovare	inferioare, are parchet	inferioare	inferioare, are usa metal
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	
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	nu	nu	nu
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
Apa	NU	DA	DA	DA
AJUSTARE(%)		-3.7%	-8.6%	-7.9%
AJUSTARE(EUR)		-168 €	-168 €	-168 €
Gaz	NU	DA	DA	DA
AJUSTARE(%)		-7.9%	-9.6%	-10.4%
AJUSTARE(EUR)		-357 €	-188 €	-222 €
Energie electrica	NU	DA	DA	DA

AJUSTARE(%)		-6.6%	-7.6%	-8.3%
AJUSTARE(EUR)		-297 €	-149 €	-176 €
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-	NU	NU	mobilat	NU
AJUSTARE(%)		0.0%	-8.2%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	-160 €	0 €
Ajustare totală netă pentru caracteristici specifice proprietatii		-3,727 €	-943 €	-1,195 €
PRET AJUSTAT		773 €	1,007 €	930 €
Ajustare totală netă absolută		-3,727 €	-1,993 €	-1,570 €
Ajustare totală netă procentuală		-82.8%	-83.4%	-71.3%
Ajustare totală brută absolută		3,727 €	2,022 €	1,570 €
Ajustare totală brută procentuală		82.8%	84.8%	71.3%
Număr ajustări		5	6	6
Pentru comparabila 3 s-a aplicat cea mai mică ajustare brută totală				
Pretul estimat (euro)		930 €		
Pretul estimat (euro/mp)		84		
VALOAREA PROPRIETĂȚII SUBIECT(rotunjită)		4,300 lei		

1 eur/14.12.2018

4.654 lei/eur

COMPARAȚIA DIRECTĂ
GARSONIERA STR:GEORGE COȘBUC, NR.8, AP.9

TABEL 4

Elemente comparatie	de	Proprietatea subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Identificare		Cugir, Str.George Cosbuc, nr.8, ap.9, parter	Cugir, Str.Mureșului, nr.9, et.1, cam 110	Cugir, Str.Rozelor, nr.3, et.4, AP. 105	Cugir, str. Rozelor, nr. 101, et.1
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Data		Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
Finisaje		inferioare, necesită renovare	inferioare, are parchet	inferioare	inferioare, are usa metal
Preț de vânzare(EUR)		0	4500	3000	2500
Preț de vânzare(EUR/mp)		0	205	272	192
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
AJUSTARE(%)			0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)			0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT			4,500 €	3,000 €	2,500 €
Drept de proprietate transmis		deplin	deplin	deplin	deplin
AJUSTARE(%)			0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)			0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT			4,500 €	3,000 €	2,500 €
Condiții de finanțare		normale	normale	normale	normale
AJUSTARE(%)			0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)			0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT			4,500 €	3,000 €	2,500 €
Condiții de vânzare(negociere oferta)		independent	independent	independent	independent
AJUSTARE(%) - comision, negociere			0.0%	-35.0%	-15.0%
AJUSTARE(EUR)			0 €	-1,050 €	-375 €
PREȚ AJUSTAT			4,500 €	1,950 €	2,125 €
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		DA	DA	DA	DA
AJUSTARE(%)			0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)			0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT			4,500 €	1,950 €	2,125 €

Condiții de piață	Data evaluarii	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT		4,500 €	1,950 €	2,125 €
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Str.George Coșbuc	str.Muresului	în apropiere de Biserica baptistă	vis-a-vis de magazinul Delpas de pe str. Rozelor
AJUSTARE(%)		-15.0%	-15.0%	-15.0%
AJUSTARE(EUR)		-675 €	-293 €	-319 €
Caracteristici fizice				
Aria utilă (mp)	11.10	22	11.02	13
Nr camere	1	1	1	1
Diferența arie(mp)		-10.90	0.08	-1.90
Preț/mp după ajustările specifice tranzacționării		205	177	163
AJUSTARE(%)		-49.5%	0.7%	-14.6%
AJUSTARE(EUR)		-2,230 €	14 €	-311 €
Finisaje	inferioare, necesită renovare	inferioare, are parchet	inferioare	inferioare, are usa metal
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	
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	nu	nu	nu
AJUSTARE(%)		0.0%	0.0%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	0 €	0 €
Apa	NU	DA	DA	DA
AJUSTARE(%)		-3.7%	-8.6%	-7.9%
AJUSTARE(EUR)		-168 €	-168 €	-168 €
Gaz	NU	DA	DA	DA
AJUSTARE(%)		-7.9%	-9.6%	-10.4%
AJUSTARE(EUR)		-357 €	-188 €	-222 €
Energie electrica	NU	DA	DA	DA

AJUSTARE(%)		-6.6%	-7.6%	-8.3%
AJUSTARE(EUR)		-297 €	-149 €	-176 €
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-	NU	NU	mobilat	NU
AJUSTARE(%)		0.0%	-8.2%	0.0%
AJUSTARE(EUR)		0 €	-160 €	0 €
Ajustare totală netă pentru caracteristici specifice proprietatii		-3,727 €	-943 €	-1,195 €
PRET AJUSTAT		773 €	1,007 €	930 €
Ajustare totală netă absolută		-3,727 €	-1,993 €	-1,570 €
Ajustare totală netă procentuală		-82.8%	-83.4%	-71.3%
Ajustare totală brută absolută		3,727 €	2,022 €	1,570 €
Ajustare totală brută procentuală		82.8%	84.8%	71.3%
Număr ajustări		5	6	6
Pentru comparabila 3 s-a aplicat cea mai mică ajustare brută totală				
Pretul estimat (euro)		930 €		
Pretul estimat (euro/mp)		84		
VALOAREA PROPRIETĂȚII SUBIECT (rotunjită)		4,300 lei		

1 eur/14.12.2018

4.654 lei/eur

Ajustările specifice tranzacționării și proprietății, pentru ambele garsoniere care sunt identice ca suprafață, 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. Tip comparabilă

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

C1 nu se negociază prețul;

C2 se ajustează cu -35%;

C3 se ajustează cu -15%;

Prețurile după negociere sunt:

C1= 4.500 eur;

C2= 1.950 eur;

C3= 2.125 eur.

2. Localizare- În urma unei analize de piață, făcând comparație între imobile situate în aceeași zonă cu comparabilele și imobile situate în zona Coșbuc, se constată o scădere a prețului /mp astfel, se ajustează toate comparabilele cu -15% datorită faptului că acestea sunt într-o zonă mai bună decât proprietatea subiect care se află într-o locație care nu prezintă siguranță socială.

3. 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:

$(11,10\text{mp}-22\text{mp})/22\text{mp}\cdot 100= -10,90\text{mp}/22\cdot 100=-49,5\%$

$4.500\text{eur}/22\text{mp})=205 \text{ eur}$

Ajustarea= $205 \text{ eur}\cdot(-10,90\text{mp})= - 2.230 \text{ eur}$

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

$(11,10\text{mp}-11,02\text{mp})/11,02\text{mp}\cdot 100= -0,08\text{mp}/11,02\cdot 100=-0,7\%$

$1.950\text{eur}/11,02\text{mp})=177 \text{ eur}$

Ajustarea= $177 \text{ eur}\cdot(0,08\text{mp})= 14 \text{ eur}$

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

$(11,10\text{mp}-13\text{mp})/13\text{mp}\cdot 100= -1,90\text{mp}/13\text{mp}\cdot 100= -14,6\%$

$2.125 \text{ eur}/13\text{mp})=163 \text{ eur}$

Ajustarea= $163 \text{ eur}\cdot(-1,90\text{mp})= - 311 \text{ eur}$

4. Instalația de energie electrica, gaz și apă

Garsoniera nu dispune de obiecte sanitare, instalație electrică și 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 2018-2019.

Costurile, actualizate cu indicii de actualizare 2018-2019, conform catalogului IROVAL sunt:

a. Instalația electrică(pg.40)-Instalații electrice de iluminat, prize monofazate și tasee de curenți slabi

ELINGR4E= 92,8 lei/mp= $92,8 \cdot 1,24 = 74,84 / 1,19 = 62,89$ lei/mp/4,654 lei/eur= 13,51 eur/mp

b. Instalația de încălzire(pg.40)- Încălzire cu convectorradiatoare

INCCONV4E=117,1 lei/mp= $117,1 / 1,24 = 94,44 / 1,19 = 79,36$ lei/mp=17,05 eur/mp

c. Ansamblu sanitar(pg.41)- Chiuveta fontă+baterie amestec:

CHFOBO4E=1156,1lei/ansamblu= $1156,1 / 1,24 = 932,33 / 1,19 = 783,48$ lei/ansamblu=168 eur/ansamblu.

Calculul pentru comparabile:

C1- Suprafața utilă= 22 mp

- energie electrică= 13,51eur/mp*22mp=297 eur;

- gaz= 17,05 eur*22mp=357 eur;

- ansamblu sanitar= 168 eur.

C2- Suprafața utilă= 11,02 mp

- energie electrică= 13,51eur/mp*11,02mp=149 eur;

- gaz= 17,05 eur*11,02mp=188 eur;

- ansamblu sanitar= 168 eur.

C3- Suprafața utilă= 13 mp

- energie electrică= 13,51eur/mp*13mp=176 eur;

- gaz= 17,05 eur*13mp=222 eur;

- ansamblu sanitar= 168 eur.

5. Componente non-imobiliare

C2 se vinde mobilată, garsoniera are în dotare două fotolii și o canapea extensibilă, astfel că în urma consultării pieței(site-ul www.olx.ro) am obținut următoarele valori, ținând seama de vechimea mobilei.

- Canapea extensibilă= 430 lei

- 2 fotolii= 300 lei

Total = 730 lei= 160 eur

Se ajustează negativ C2 cu 160 eur.

Valoarea de piață pentru proprietățile supuse evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 3 deoarece proprietății 3 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață, prin comparația directă este:

VALOAREA DE PIAȚĂ (ABORDARE PIAȚĂ)	
GARSONIERA STR:GEORGE COȘBUC, NR.8, AP.8	930 euro(4.300 LEI)
GARSONIERA STR:GEORGE COȘBUC, NR.8, AP.9	930 euro(4.300 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.

Etapile aplicării metodei constau în determinarea următoarelor elemente:

6.3.1 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 garsoniere și apartamente cu 2 camere. Chiriile oscilează între 2-3 eur/mp. S-a ales un pret minim/mp de 2 euro deoarece garsoniera este într-un bloc în care se închiriază mai greu datorită nivelului scăzut de siguranță socială.

S-a estimat venitul brut potențial VBP ca fiind chiria obținabilă pe 12 luni:
 $11,10\text{mp} \cdot 2\text{eur/mp} = 22\text{ eur} \cdot 12\text{ luni} = 266\text{ eur/an.}$

6.3.2 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 neplății 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.

6.3.3 Venitul brut efectiv(VBEf)

- **Definiție:**

Venitul brut efectiv este venitul total anticipat a fi generat de o proprietat imobiliară, după deducerea alocațiilor 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.

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-a alocat pentru aceste cheltuieli 53 eur/an.

6.3.4 Venitul net din exploatare(VNEx)

- **Definiție:**

VNEx reprezintă diferența dintre VBEf și cheltuielile de exploatare totale.

6.3.5 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 aferente proprietarului 74% și s-a estimat o rată de capitalizare pentru fiecare caz.

Cheltuieli de exploatare/ VBEf = 79/107 = 74%

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

6.3.6 Valoarea proprietății(V)

Valoarea proprietății se determină astfel:

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

Se alege rata de capitalizare 3% deoarece este corespunzătoare comparabilei cu suprafața cea mai mică, apropiată proprietății subiect.

$V = 27/3\% = 911 \text{ eur}(4200 \text{ lei})$

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE
GARSONIERA STR:GEORGE COȘBUC, NR.8, AP.8

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara (EUR)	100	150	150
Suprafața utilă	27	60	44
Chirie/mp	3.70	2.50	3.41
Venit Brut Potential (EUR/an)	1,200	1,800	1,800
Grad de neocupare	60%	60%	60%
<i>Grad de neocupare (% din VBP)</i>	<i>720</i>	<i>1080</i>	<i>1080</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	480	720	720
<i>Cheltuieli aferente proprietarului</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE)</i>	<i>357</i>	<i>535</i>	<i>535</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)-VNE	123	185	185
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR) - V	5,000	14,000	15,000
Zona	Centru	Rozelor	Centru
Nr camere	1	2	2
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>2.5</i>	<i>1.3</i>	<i>1.2</i>
<i>Rata de capitalizare aleasă (%)</i>	<i>3.00</i>		

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare (%)

3

Comparabilele sunt prezentate în **Anexa 4**.

A- este o garsoniera situată în centru, mobilată, cu toate utilitățile;

B- este un apartament cu 2 camere, situat la parter, cu balcon închis pe str.Rozelor, mobilat, cu toate utilitățile;

C- este un apartament cu 2 camere, mobilat, cu toate utilitățile, izolat termic interior și exterior.

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE
GARSONIERA STR:GEORGE COȘBUC, NR.8, AP.9

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara (EUR)	100	150	150
Suprafața utilă	27	60	44
Chirie/mp	3.70	2.50	3.41
Venit Brut Potential (EUR/an)	1,200	1,800	1,800
Grad de neocupare	60%	60%	60%
<i>Grad de neocupare (% din VBP)</i>	720	1080	1080
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	480	720	720
<i>Cheltuieli aferente proprietarului</i>	74%	74%	74%
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE)</i>	357	535	535
Venit Net din Exploatare (EUR/an)-VNE	123	185	185
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR) - V	5,000	14,000	15,000
Zona	Centru	Rozelor	Centru
Nr camere	1	2	2
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	2.5	1.3	1.2
<i>Rata de capitalizare aleasă (%)</i>	3.00		

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare (%)

3

Comparabilele sunt prezentate în **Anexa 4**.

A- este o garsoniera situată în centru, mobilată, cu toate utilitățile;

B -este un apartament cu 2 camere, situat la parter, cu balcon închis pe str.Rozelor, mobilat, cu toate utilitățile;

C- este un apartament cu 2 camere, mobilat, cu toate utilitățile, izolat termic interior și exterior.

GARSONIERA STR:GEORGE COȘBUC, NR.8, AP.8

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		11.1
Chirie/mp		eur/mp		2
Chiria medie lunară	CH	eur/lună		22 €
Venit brut potențial	VBP	eur/an	CH x 12 luni	266 €
Pierderi din neocupare	P	% din VBE		60%
Venitul brut efectiv	VBEf	eur/an	VBP x (1-P%)	107 €
Cheltuieli de exploatare, din care:	CHE	eur/an		80 €
Cheltuieli fixe	CHF	eur/an		6.23
Impozit clădiri	I			6.23 €
Cheltuieli variabile	CHV	eur/an		20 €
asigurare garsoniera				20 €
Alocare pentru înlocuiri	AL	eur/an		53 €
Venit net exploatare	VNEx	eur/an	VBEf -CHE	27 €
Rata de capitalizare adoptată	C			3%
Valoarea proprietății	V	eur	VNEx / c%	911 €
Valoarea proprietății rotunjit				4,200 lei
1 eur		4.654		

GARSONIERA STR:GEORGE COȘBUC, NR.8, AP.9

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		11.1
Chirie/mp		eur/mp		2
Chiria medie lunară	CH	eur/lună		22 €
Venit brut potențial	VBP	eur/an	CH x 12 luni	266 €
Pierderi din neocupare	P	% din VBE		60%
Venitul brut efectiv	VBEf	eur/an	VBP x (1-P%)	107 €
Cheltuieli de exploatare, din care:	CHE	eur/an		80 €
Cheltuieli fixe	CHF	eur/an		6.23
Impozit clădiri	I			6.23 €
Cheltuieli variabile	CHV	eur/an		20 €
asigurare garsoniera				20 €
Alocare pentru înlocuiri	AL	eur/an		53 €
Venit net exploatare	VNEx	eur/an	VBEf -CHE	27 €
Rata de capitalizare adoptată	C			3%
Valoarea proprietății	V	eur	VNEx / c%	911 €
Valoarea proprietății rotunjit				4,200 lei
1 eur		4.654		

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

VALOAREA DE PIAȚĂ (ABORDARE VENIT)	
GARSONIERA STR:GEORGE COȘBUC, NR.8, AP.8	911 euro(4.200 LEI)
GARSONIERA STR:GEORGE COȘBUC, NR.8, AP.9	911 euro(4.200 LEI)

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 garsoniere 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 proprietăților.

Abordarea prin cost nu este adecvată în cazul garsonierelor 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 zone mai îndepărtate de garsonierele subiect, asupra cărora s-au aplicat ajustări pentru ca valoarea să fie în concordanță cu zona, 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, care este scăzută cu mult peste nivelul populației majoritare din orașul Cugir.

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 altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia mea valoarea de piață estimată a proprietăților imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ: GARSONIERA STR:GEORGE COȘBUC, NR.8, AP.8 GARSONIERA STR:GEORGE COȘBUC, NR.8, AP.9	930 euro(4.300 LEI) 930 euro(4.300 LEI)
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN:	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Ec. BOCA DANA SUZANA
EVALUATOR ANEVAR