



ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

**pentru aprobarea sistării stării de indiviziune, cu sultă, asupra imobilului - apartament la bloc
situat în mun. Oradea, str. Nufărului nr. 56, bl. AN56, et. 6, ap. 24, identificat cu nr. cadastral 158223-C1-U16,
înscris în CF nr. 158223-C1-U16 - Oradea, în favoarea coproprietarului**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2023

Examinând Proiectul de hotărâre pentru sistarea stării de indiviziune, cu sultă, asupra imobilului - apartament la bloc situat în mun. Oradea, str. Nufărului nr. 56, bl. AN56, et. 6, ap. 24, identificat cu nr. cadastral 158223-C1-U16, înscris în CF nr. 158223-C1-U16 - Oradea, în favoarea coproprietarului.

Analizând Referatul de aprobare al primarului municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 251657/1 din 14.06.2023,

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 251657/2 din 14.06.2023, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Apartamentul 24 din imobilul situat în mun. Oradea, str. Nufărului nr. 56, bl. AN56, et. 6, identificat cu nr. cadastral 158223-C1-U16, înscris în CF 158223-C1-U16 Oradea, are suprafața utilă de 64,42 mp, suprafața construită de 95,55 mp și este compus din 3 camere, bucătărie, hol, wc de serviciu, baie, cămară și balcon.

Văzând că potrivit înscrisurilor de carte funciară, imobilul este deținut în coproprietate de UAT - Municipiul Oradea (cota de 1/2) și de [REDACTED] (cota de 1/2, cu titlu de cumpărare).

Ținând cont de cererea, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 137508 din 22.03.2023, prin care dl. Sofalvi Ștefan și-a exprimat intenția de achiziționare a cotei părți ce revine UAT - Municipiul Oradea din imobilul în cauză,

Luând în considerare propunerea Comisiei de analiză a solicitărilor de locuințe privind locuințele gestionate de Municipiul Oradea prin Direcția Patrimoniu Imobiliar, altele decât locuințele sociale și locuințele pentru tineri construite din fondurile ANL (conform Procesului Verbal nr. 198811 din 15.05.2023),

Având în vedere sinteza Raportului de evaluare întocmit la data de 29.05.2023 de către evaluator - membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare situată în mun. Oradea, str. Nufărului nr. 56, bl. AN56, et. 1, ap. 24 este de 73.000 euro, din care, valoarea aferentă cotei deținute în proprietate de UAT - Municipiul Oradea este de 36.500 euro (fără TVA),

Ținând cont de prevederile art. 670 și art. 676 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare (anexat în sinteză la prezenta) întocmit de societatea Evalmob S.R.L. privind stabilirea valorii de piață a cotei de 1/2 deținută de UAT - Municipiul Oradea din imobilul situat în mun. Oradea, str. Nufărului nr. 56, bl. AN56, et. 6, ap. 24, identificat cu nr. cadastral 158223-C1-U16, înscris în CF nr. 158223-C1-U16 Oradea, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă sistarea stării de indiviziune asupra imobilului - apartament la bloc situat în mun. Oradea, Nufărului nr. 56, bl. AN56, et. 6, ap. 24, identificat cu nr. cadastral 158223-C1-U16, înscris în CF nr. 158223-C1-U16 Oradea, prin atribuirea cotei de 1/2 părți aflată în proprietatea UAT - Municipiul Oradea în favoarea [REDACTED] cu

plata unei sulte în valoare de 36.500 euro (fără TVA), potrivit sintezei Raportului de evaluare întocmit de societatea Evalmob S.R.L.

Art.3. Plata sulte se va efectua în lei, la cursul B.N.R. din ziua semnării actului de sistare a stării de indiviziune, dar nu mai târziu de 31.12.2023, sub sancțiunea revocării prezentei hotărâri începând cu 01.01.2024.

Art.4. Cumpărătorul, respectiv dl. Sofalvi Ștefan va suporta toate cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de sistare a stării de indiviziune, precum și contravaloarea Raportului de evaluare întocmit de evaluator.

Art.5. La data efectuării transferului de proprietate asupra cotei de 1/2 din imobilul aflat în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, încetează Contractul de închiriere nr. 429 din 27.06.2019.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică.

Art. 7. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- Direcția Economică, prin grija D.P.I.
- [REDACTED] prin grija D.P.I.
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin-Iulian

Oradea, 29 iunie 2023
Nr. 462

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

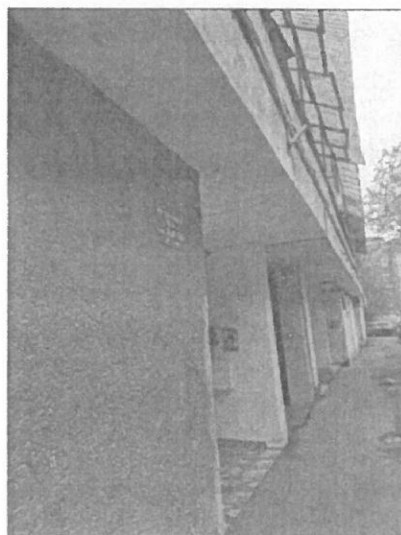


Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 309/29.05.2023

RAPORT DE EVALUARE

**APARTAMENT SITUAT IN ORADEA,
STR. NUFARULUI NR.56, BL.AN 56, ET.6, AP.24
CF 158223-C1-U16- ORADEA, NR CAD 158223-C1-U16**



PROPRIETARI: DL SOFALVI STEFAN COTA1/2 SI MUNICIPIUL ORADEA COTA1/2
SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

NOTĂ: *Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al :*

*Beneficiarului
și*

evaluatorului

MAI 2023

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Referitor la evaluarea BUNURILOR IMOBILE constand in **apartament cu SU = 64.42 mp, SC = 95.55 mp si teren in cota de 10/353 mp, situat in Oradea, Str. Nufarului nr.56, bl. AN 56, et 6, ap. 24, jud. Bihor, nr cad 158223-C1-U16**, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :
CF 158223-C1-U16 Oradea – **apartament cu SU = 64.42 mp, SC = 95.55 mp si teren in cota de 10/353 mp, situat in Oradea, Str. Nufarului nr.56, bl. AN 56, et 6, ap. 24, jud. Bihor, nr cad 158223-C1-U16.**

Scopul evaluării este acela de a estima **valoarea de piata** a proprietății, in vederea utilizării acesteia pentru **stabilirea pretului de vanzare de catre Municipiul Oradea a cotei de ½ catre coproprietarul apartamentului, dnul. Sofalvi Stefan.**

Având in vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut in vedere recomandările **Standardelor de evaluare ANEVAR 2022.**

Valoarea de piata estimata conform Standardelor de evaluare ANEVAR prin abordarea prin piata, abordare in cadrul careia s-au analizat atat tranzactii cu terenuri similare ca zonare cat si oferte de terenuri similare ca amplasare, toate ajustate pentru localizare, suprafata, acces, reglementari urbanistice, asa cum prevad Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, valabile 2022.

Dat fiind scopul evaluarii și anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea estimată (nu contine TVA), curs BNR 4.9575 este:

VALOAREA Euro rotunjita	73,000
Valoare lei	361,900

Valoarea terenului, conform Grilelor notariale, este 900 lei/mp, deci 9000 lei pentru cota de 10mp

Jur. Andrei Emilia Veronica

SC EVALMOB SRL

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

Prezentul raport este realizat de **SC EVALMOB SRL**, membru corporativ ANEVAR avand legitimatia 0528, prin **Andrei Emilia Veronica – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR** avand legitimatia 10151.

Prin prezenta se certifică faptul că, la momentul întocmirii raportului de evaluare, atât membrul corporativ cât și toate persoanele care semnează pentru acesta (amintite mai sus) îndeplinesc toate condițiile impuse de lege să întocmească în mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens în care:

- ✓ NU sunt sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție
- ✓ NU se afla în situația de conflict de interese cu clientul.

Prin prezenta se certifică faptul că informațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor deținute de evaluator.

Evaluatorul are competența de a efectua această lucrare, detinând specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare (EPI).

Se certifică de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare și de condițiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor.

De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în ceea ce privește bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării **au fost inspectate personal de către evaluator**, iar **comparabilele folosite au fost verificate telefonic de către evaluator**.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnat al raportului.

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul si utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuinte, Spatii Comerciale in baza contractului de servicii nr. 3576/09.01.2023.

1.3. Activul supus evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF 158223-C1-U16 Oradea apartament cu SU = 64.42 mp, SC = 95.55 mp si teren in cota de 10/353 mp, situat in Oradea, Str. Nufarului nr.56, bl. AN 56, et 6, ap. 24, jud. Bihor, nr cad 158223-C1-U16.

1.4. Moneda evaluării

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.9575 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea de piata a proprietății, in vederea utilizării acesteia pentru stabilirea pretului de vanzare de catre Municipiul Oradea a cotei de ½ catre coproprietarul apartamentului, dnul. Sofalvi Stefan.

1.6. Tipul valorii

Un **tip al valorii** poate fi inclus in una din urmatoarele categorii principale definite in IVS:

- (a) **Valoarea de piata** – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere;
- (b) **Chiria de piata** – este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.
- (c) **Valoarea echitabila**- este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti (aceasta definitie inlocuieste definitia valorii juste). Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Pe de alta parte, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obtenabil sau suportat de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.
- (d) **Valoarea de investitie/subiectiva** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potential, pentru o anumita investitie sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investitie este un tip al valorii specific entitatii. Desi valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egala cu suma de bani care ar putea fi obtinuta din vanzarea lui catre o alta parte, acest tip al valorii reflecta beneficiile obtinute de o entitate din detinerea unui activ si, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investitie reflecta situatiile si obiectivele financiare ale entitatii pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizata pentru cuantificarea performantei investitiei.
- (e) **Valoarea sinergiei** – reprezinta rezultatul creat in urma combinarii a doua sau mai multe active sau drepturi, atunci cand valoarea rezultata in urma combinarii este mai mare

decat suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumparator, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depășește suma valorilor individuale este cunoscută și sub numele de „valoarea de comasare”.

- (f) **Valoarea de lichidare** – reprezintă suma care s-ar realiza prin vânzarea unui activ sau grup de active în mod individual (element cu element). Valoarea de lichidare trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două ipoteze de evaluare diferite:

- a) **Vanzarea ordonata**, în urma unei activități adecvate de marketing sau
- b) **Vanzarea fortata** cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

În prezentul raport, având în vedere scopul evaluării tipul valorii este:

Valoarea de piață :

suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 05.04.2023, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate și la care a avut loc inspecția proprietății.

1.8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului, respectiv primite de la beneficiarul lucrării;
- ✓ extragerea informațiilor necesare pentru evaluare ;
- ✓ inspecția bunului evaluat;
- ✓ stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ documentarea asupra prețurilor pentru tipul de bunuri evaluate;
- ✓ analiza tuturor informațiilor și interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunului ;
- ✓ reconcilierea valorilor și estimarea opiniei finale.

Documentarea a presupus de asemenea consultarea celorlalte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții, opțional, pentru unele abordări;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL
- Informații din mass-media aferente mișcărilor imobiliare.

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

1.9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente puse la dispoziție de către client privind:
 - dovada proprietății;
 - starea fizică a bunurilor evaluate – observate la fața locului, lucrările de întreținere-reparații efectuate;

- situația juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.
 - alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate și pe internet.
- Documentele și informațiile referitoare la bunurile evaluate în cadrul prezentului raport au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanți autorizați ai Clientului, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă 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.

1.10. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către beneficiarul lucrării;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ✓ Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut responsabil pentru existența unor servituti privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

- ✓ Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator;
- ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică, sau alte documente) puse la dispoziție de către banca și client, atasate în întregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință și se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

Urbanism:

- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Mediu

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condițiile inexistenței unor factori adversi care includ substanțele toxice sau periculoase.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✓ Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea

evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

- ✓ Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii, de informațiile disponibile și de limitele fiecăreia dintre ele;

Alte date

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă 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. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pietei, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piața.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

1.11. Tipul raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

(1) Termenii de referință ai evaluării – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;

(2) Prezentarea datelor – capitol în care este prezentat în detaliu fiecare bun mobil,

(3) Analiza de piață;

(4) Abordarea în evaluare și raționamentul – capitol care conține aplicarea metodelor de evaluare și reconcilierea rezultatelor obținute pentru estimarea valorii finale;

(5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

I.12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

I.13. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**, compuse din:

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Documentare și conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;

Standarde pentru utilizări specifice :

SEV 400 – Verificarea evaluării

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Date despre aria de piață, oras, vecinatati și localizare

Obiectul evaluării îl constituie Apartament cu 2 camere, situat în Oradea, str. Nufarului nr, 56, bl. AN 56, ap. 24, etaj 6/10, compus din compus din: 3 camere, bucatarie, hol, baie, baie de serviciu și balcon Su=64.42 mp; Sc= 95.55 mp, cota indiviza de teren 10/353 mp, proprietari DI. Sofalvi Stefan cota ½ și Municipiul Oradea cota ½.. Utilitățile din zona sunt: electricitate, apă, canalizare,termoficare, telefonie/internet.

II.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea evaluată este înscrisă în CF 158223-C1-U16 Oradea, Sc = 64.42 mp , Su= 95.55 mp, cota indiviza de teren 10/353 mp, și eate situată în Oradea Str. Nufarului nr.56, bl. AN 56, et 6, ap. 24, jud. Bihor, nr cad 158223-C1-U16, jud. Bihor, proprietari DI. Sofalvi Stefan cota ½ și Municipiul Oradea cota ½..

ANEXA

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 158223-C1-U16 Oradea



Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi 2708 Seles

Adresa: Loc. Oradea, Str. Nutanului, Nr. 56, Bl. AN 56, Et. 6, Ap. 24, Jud. Bihor

Părți comune: nespécificată

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	158223-C1-U16	95,55	64,42	1/31	10/353	Apartament nr. 24, compus din 3 camere, bucatarie, hol, wc, serviciu, baie, camera, balcon 5 U de 64,42 mp si SC de 95,55 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

4344 / 09/06/1983

Act nr. TP. 6318/1983.

B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2

A1

1) SOFALVI STEFAN

OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2708 Seles)

79498 / 09/06/2021

Act Administrativ nr. PAD vizat sub nr. 79498, din 09/06/2021 emis de OCPI Bihor; Act Administrativ nr. HCL 640 din 29.09. 2015, din 29/09/2015 emis de CLMO; Act Administrativ nr. adresa nr. 61855/386, din 04/05/2021 emis de Primaria Municipiul Oradea; Act Administrativ nr. HCL 1596 din 19.12. 2019, din 19/12/2019 emis de CLMO; Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc cad 249, din 04/06/2021 emis de Darastean Silviu; Inscris Sub Semnatura Privata nr. dl, din 04/06/2021 emis de Darastean Silviu.

B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala

A1

1) MUNICIPIUL ORADEA, CIF-4230487, domeniu privat

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

NU SUNT

Carte Funciara Nr. 158223 C1-U16 Comuna/Oras/Municipiu: Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuala, Adresa: Loc. Oradea, Str. Notarului, Nr. 56, Bl. AN 56, Et. 6, Ap. 24, Jud. Bihor
 Parti comune: nespicienta

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii /Referinte
A1	158223-C1-U16	95.55	64.42	1/31	10/353	Apartament nr. 24, compus din 3 camere, bucatarie, hol, wc, serviciu, baie, camera, balcon S, U de 64.42 mp si S.C. de 95.55 mp

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezoaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 263.

Data solutionarii,

16-05-2023

Asistent Registrator,

CAMELIA DOROG

Referent,

Data eliberarii,

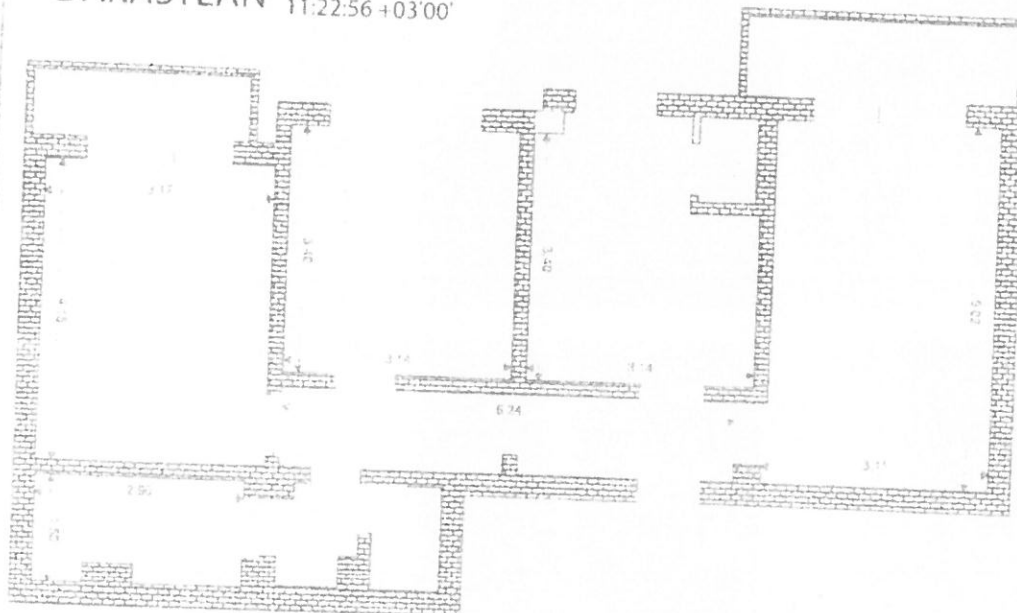
16-05-2023

(parafa si semnatura)

(parafa si semnatura)

Subgrafiile teritoriale	158324	Adresa domiciliului	
Subgrafiile teritoriale	15832400	Strada Gradina, Nr. 24, etajul 2, scara 2, apartamentul 24	
Cartera Functionar colectiva Nr.	15812345	Cartera Functionar Individuala Nr.	15812345-1-0-10
Cod unitate individuala	158	158	GRADINA

Digitally signed by
SILVIU-FLORIN
DARASTEAN
Date: 2023.05.08
11:22:56 +03'00'



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	13.15	5	Hol	8.52
2	Camera	10.67	6	We Serviciu	1.38
3	Bucatarie	10.35	7	Bale	4.14
4	Camera	15.31	8	Camera	0.9
Suprafata utila = 64.42 mp					
Suprafata construita = 95.55 mp					
9	Balcon	2.70	10	Balcon	4.07

Date:

Executant: Ing. Dorastean Silviu Florin

Seria: RO-BII-F, Nr. 0213

loan-
Ciprian
Doble

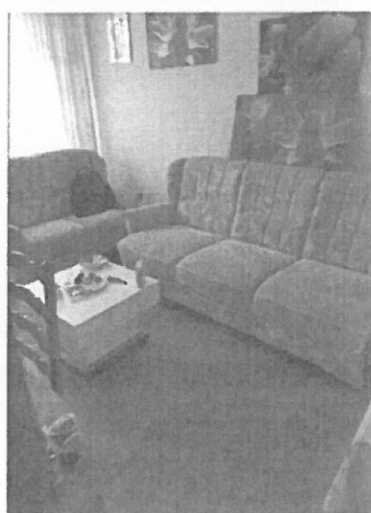
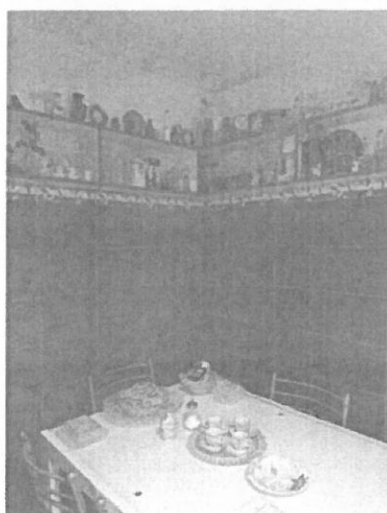
Digitally signed by
loan-Ciprian Doble
Date: 2023.05.09
21:05:07 +03'00'

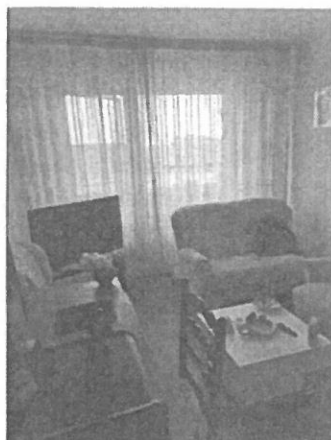
Terenul aferent este in cota indiviza de 10/353mp..

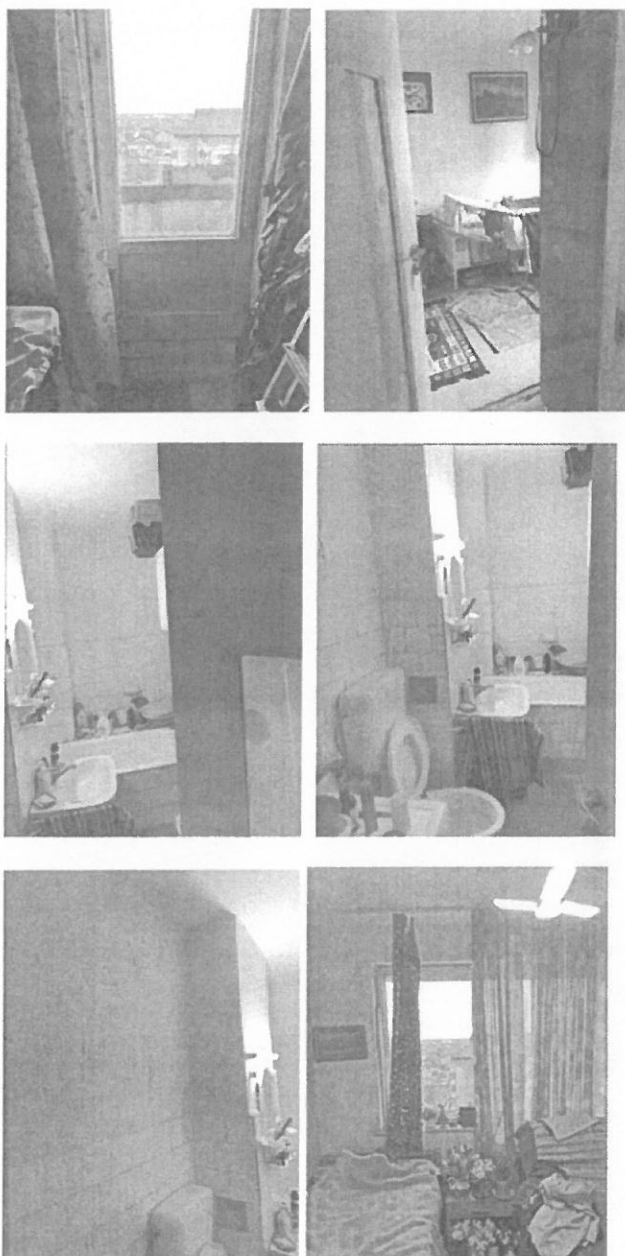
Proprietatea evaluată de tip apartament este situat pe str. Nufarului nr. 56, bl. AN 56, ap. 24, etaj 6/10. Apartamentul este compus din: 3 camere, bucatarie, hol, baie de serviciu, baie si

balcon, are usa de siguranta, faianta si gresie in baie (mai vechi si uzate) si bucatarie, linoleum in camere, usi interioare si ferestre din PVC si geam termopan sau lemn si sticla. Exista instalatii electrice, apa canal si termoficare. Mentionam ca spatiul evaluat a fost evaluat „asa cum este” la momentul inspectiei, in starea de intretinere constatata.

Poze proprietate evaluata:







II.5. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Evaluatorul nu are cunostinta de eventuale vanzari anterioare ale spatiului de evaluat

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea și zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizari rezidentiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Există în derulare proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici

Potrivit anunțurilor postate pe site-urile de specialitate prețurile cerute variază în funcție de dotările apartamentului, de zonă, dar și în funcție de disponibilitatea de a vinde rapid sau de a aștepta cumpărătorul potrivit. In zonele bune, apartamentele bine amenajate rămân la prețuri mult prea mari pentru buzunarele multora dintre potentialii cumparatori.

Analiza cererii si ofertei

CEREREA



OFERTA



PREȚURI ȘI COSTURI



DINAMICA PIEȚEI IMOBILIARE ÎN PRIMUL TRIMESTRU DIN 2023



În cele mai multe regiuni din România, piața de achiziții a proprietăților rezidențiale nu a înregistrat o creștere semnificativă în primul trimestru al anului 2023, astfel încât potențialul de creștere este încă limitat.

În ceea ce privește regiunile din România, piața de achiziții a proprietăților rezidențiale nu a înregistrat o creștere semnificativă în primul trimestru al anului 2023, astfel încât potențialul de creștere este încă limitat.

În ceea ce privește regiunile din România, piața de achiziții a proprietăților rezidențiale nu a înregistrat o creștere semnificativă în primul trimestru al anului 2023, astfel încât potențialul de creștere este încă limitat.

În ceea ce privește regiunile din România, piața de achiziții a proprietăților rezidențiale nu a înregistrat o creștere semnificativă în primul trimestru al anului 2023, astfel încât potențialul de creștere este încă limitat.

Piața de achiziții a proprietăților rezidențiale nu a înregistrat o creștere semnificativă în primul trimestru al anului 2023, astfel încât potențialul de creștere este încă limitat.

În ceea ce privește regiunile din România, piața de achiziții a proprietăților rezidențiale nu a înregistrat o creștere semnificativă în primul trimestru al anului 2023, astfel încât potențialul de creștere este încă limitat.

În ceea ce privește regiunile din România, piața de achiziții a proprietăților rezidențiale nu a înregistrat o creștere semnificativă în primul trimestru al anului 2023, astfel încât potențialul de creștere este încă limitat.

În ceea ce privește regiunile din România, piața de achiziții a proprietăților rezidențiale nu a înregistrat o creștere semnificativă în primul trimestru al anului 2023, astfel încât potențialul de creștere este încă limitat.

În ceea ce privește regiunile din România, piața de achiziții a proprietăților rezidențiale nu a înregistrat o creștere semnificativă în primul trimestru al anului 2023, astfel încât potențialul de creștere este încă limitat.

În ceea ce privește regiunile din România, piața de achiziții a proprietăților rezidențiale nu a înregistrat o creștere semnificativă în primul trimestru al anului 2023, astfel încât potențialul de creștere este încă limitat.

Asa cum afirma Catalin Priscornita, CEO BLITZ, "În ciuda previziunilor alarmiste din media, că piața imobiliară ar fi devastată sau că ar fi în cădere, privind lucrurile retrospectiv, la rece, constatăm că realitatea din piață a fost, de fapt, alta. Piața nu a fost în scădere, ci într-o continuă adaptare la noile condiții economice și în căutarea stării de echilibru. Anul trecut a fost un an excepțional de bun, cu foarte multe tranzacții, în ciuda contextului internațional geopolitic de război și a contextului economic de inflație. Toate însă au un cost, iar anul 2023 a debutat cu mai puține tranzacții, în ciuda prețurilor la imobiliare în scădere. Vanzătorii încă dictează prețurile. Piața imobiliară din 2023 continuă să fie, deși tot mai puțin, o "piață a vânzătorilor". Practic acest lucru înseamnă că vânzătorii încă mai pot cere prețul dorit pentru că încă-și permit și pentru că telefonul mai sună. Din cauza prețurilor și a ratelor tot mai mari însă, cumpărătorii se răresc, iar cei care se gândesc să cumpere, sunt tot mai cumpătați și mai calculați în decizia de cumpărare. Cererea este, așadar, în scădere, dar în scădere este și oferta. În timp ce cumpărătorii reflectează dacă să cumpere sau nu, dezvoltatorii își iau, la rândul lor, pauze de gândire. Din cauza creșterilor noi de prețuri la materialele de construcție și a problemei stocurilor, mulți dezvoltatori au dus costurile în zona de "apartamente ieftine" sau au pus pe "așteptare" proiectele, de teama de a nu rămâne cu banii investiți în construcții nefinalizate. Casele bat apartamentele. Surpriza debutului de an a fost, în schimb, cererea crescândă pentru case, echivalentă cu cererea de apartamente, care în anii trecuți era la jumătate. Raționamentul cumpărătorilor de case pare să fie unul previzibil - "Decât să dau 150 de mii de euro pentru un apartament, mai bine mai plusez bugetul cu încă 30-50 de mii și-mi iau o casă chiar dacă este într-o zonă limitrofă cu o suprafață utilă și de teren mai mică!" Pentru prima dată în istoria de 13 ani a companiei pe care o conduc, cererile pentru case au ajuns la paritate cu cererile de apartamente, ceea ce nu e deloc surprinzător, având în vedere contextul și tendințele tot mai clar conturate de după pandemie. Munca de acasă dictează în continuare regulile din piața imobiliară și face ca nevoia de spațiu în intimitatea propriei case să devină prioritară. O altă noutate absolută a începutului de an a fost dinamica cu totul specială de pe segmentul de business. Dacă tranzacțiile de pe segmentul rezidențial au dat semne de încetineală, pe segmentul de business, în schimb, tranzacțiile au avut o evoluție foarte bună. Pe zona de spații comerciale și industriale, multe orașe au fost pe trend de creștere. În special Vestul și Centrul au devenit extrem de atractive pentru marii retaileri și operatori în logistică, precum și corporații multinaționale, grație apropierea de graniță dar și a infrastructurii bine dezvoltate, care le asigură un mediu favorabil de dezvoltare. *** Anul trecut am avut un număr de tranzacții și prețuri record, prin urmare a fost un an fabulos și efervescent, dar numai în aparență! Adevărul este că cererea exaltată din piață a fost mult prea mare pentru oferta deficitară, care nu avea cum să țină pasul.

Acest dezechilibru putea fi rezolvat doar printr-o creștere accelerată de prețuri, ceea ce s-a și întâmplat, iar spre finele anului în mai toate orașele, prețurile la apartamente au crescut! Abia în primul trimestru al lui 2023 prețurile au decelerat și am putut simți cu toții un oarecare echilibru între cerere și ofertă, care, în piață, înseamnă un singur lucru - stabilitate de prețuri! Deci așteptările potrivit cărora prețurile ajung la jumătate din nivelul anului 2022 sunt nerealiste și e cazul să le abandonăm cu toții! La modul cum se prezintă acum lucrurile, ne mai putem aștepta la cel mult o scădere ușoară de maxim 10-15% față de prețurile record de la finele anului trecut!

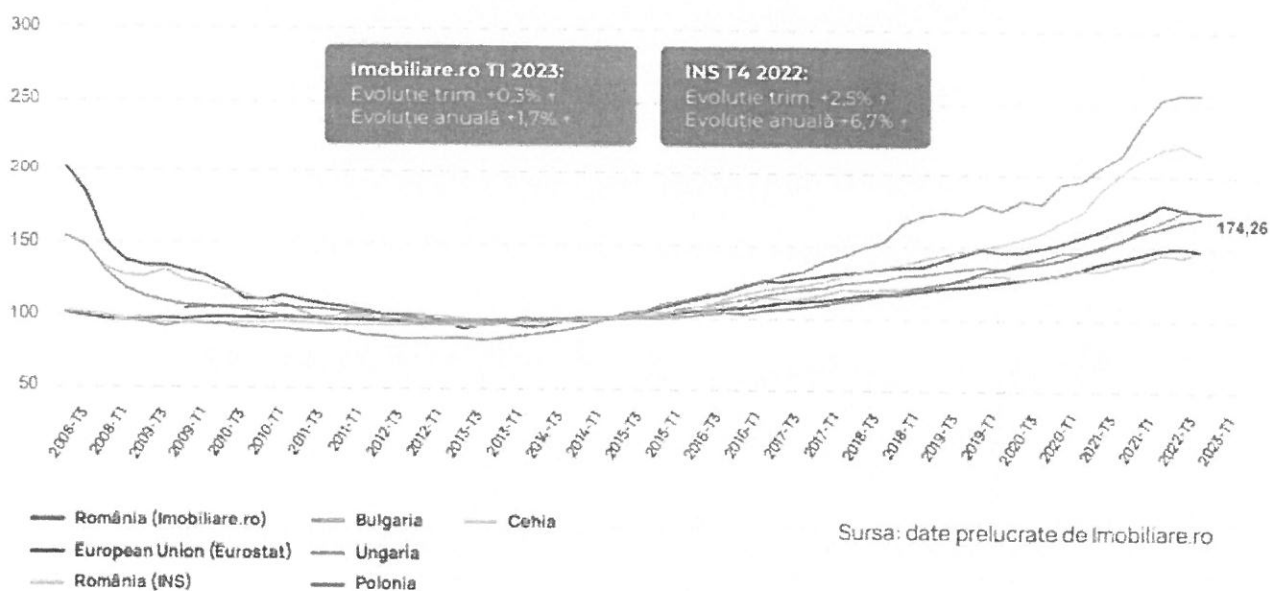
INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În primul trimestru din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat ușor, în medie, cu 0,3% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro. În ceea ce privește evoluția anuală, indicele a înregistrat o creștere de 1,7%. La nivelul Uniunii Europene, se poate observa o tendință de ușoară scădere a prețurilor.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru ultimul trimestru din 2022, o apreciere trimestrială de 2,5% și, respectiv, o creștere anuală de 6,7%.

"În primul trimestru din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat, în medie, cu 0,3% față de trimestrul anterior."

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE (2015=100), date trimestriale



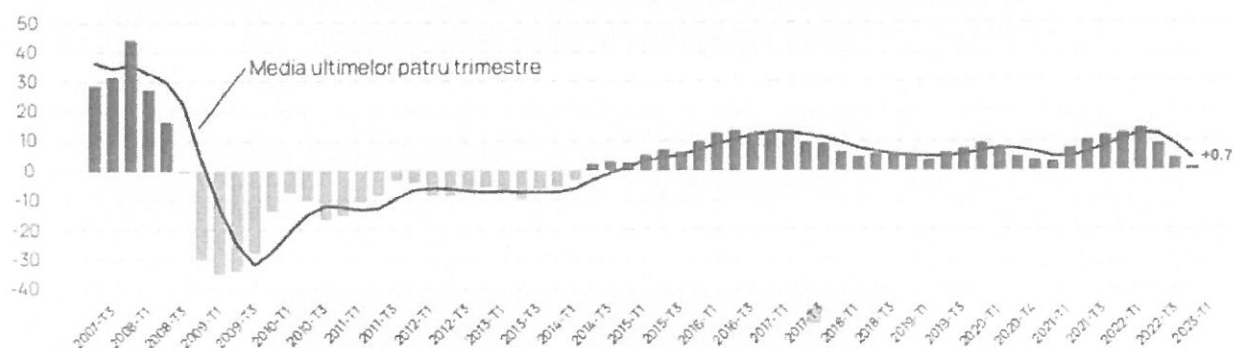
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

După ce s-a situat la -1,8% în trimestrul trei al anului 2022 și, respectiv, la -1,4% în ultimul trimestru, ritmul trimestrial al prețurilor a înregistrat în primul trimestru

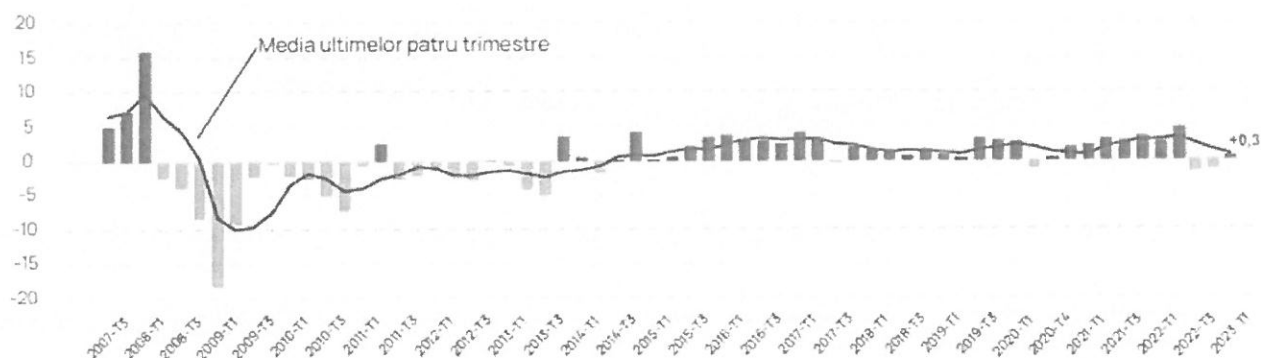
din 2023 o ușoară apreciere în valoare de 0,3%. Cu toate acestea, comparativ cu perioada similară din 2022, s-a înregistrat o creștere de 0,7%.

"Trimestrul I din 2023 se distinge printr-o creștere anuală de 0,7% a prețurilor locuințelor din România."

EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE ANUL ANTERIOR



EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



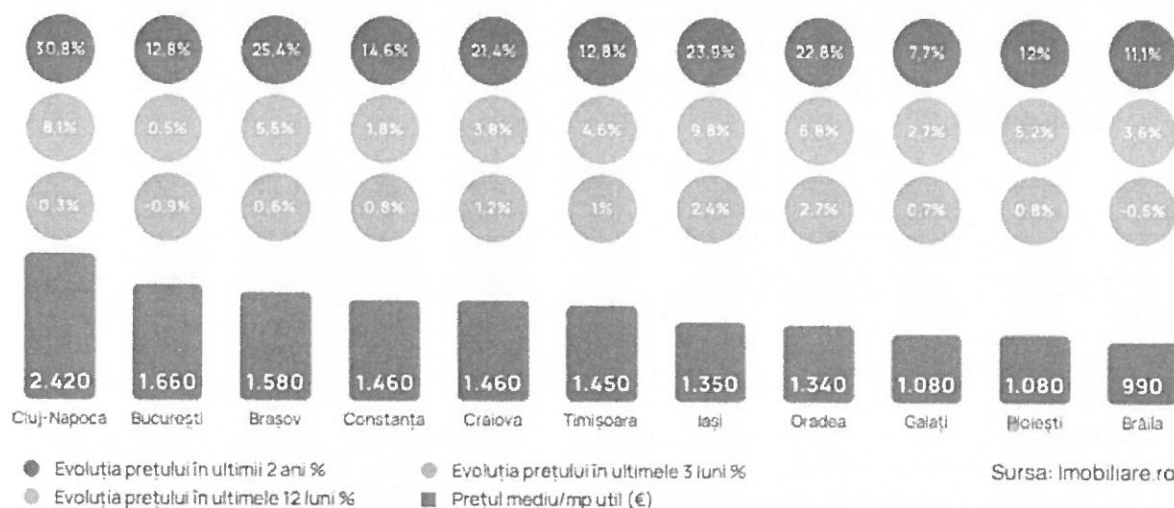
Sursa: Imobiliare.ro

SITUAȚIA ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE

Cu o valoare de 2.420 euro pe metru pătrat, Cluj-Napoca ocupă în continuare primul loc în clasamentul celor mai mari prețuri (medii) solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în principalele orașe, înregistrând în primul trimestru din 2023 o creștere ușoară de 0,3%. În plus, prețurile din acest centru regional au înregistrat un avans de 8,1% în ultimul an și un avans de 30,8% în ultimii doi ani. Pe locul al doilea în top se situează București, cu un preț mediu de 1.660 de euro pe metru pătrat util și un regres de 0,9% în primele trei luni din 2023, și respectiv un avans anual de 0,5% și o creștere de 12,8% în ultimii doi ani. După un avans de 0,6% în T1 2023 și de 5,5% în ultimul an, Brașov a ajuns la o medie de 1.580 de euro pe metru pătrat util.

Pe următoarele locuri în clasamentul național al ritmului de evoluție a prețurilor din T1 2023 se află Constanța (1.460 €/mp), Craiova (1.460 €/mp), Timișoara (1.450 €/mp), Iași (1.350 €/mp), Oradea (1.340 €/mp), Galați (1.080 €/mp) și Ploiești (1.080 €/mp). Singurul centru regional care se menține în clasamentul orașelor cu apartamente de minimum 1.000 de euro pe metru pătrat util este Brăila (990 €/mp). Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă doar majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Iași (+9,8%), urmat de Cluj-Napoca (+8.1%), Oradea (+6,8%), Brașov (+5,5%) și Ploiești (+5,2%). Pe următoarele locuri în topul scumpirilor se află Timișoara (+4,6%), Craiova (+3,8%), Brăila (+3,6%), Galați (+2,7%) și Constanța (+1,8%). Comparând prețurile actuale cu cele de acum doi ani, cea mai mare diferență de preț, respectiv +30,8%, poate fi observată în Cluj-Napoca, în vreme ce Brașov se situează pe poziția secundară în clasament, cu 25,4%. Iași ocupă poziția a treia, cu +23,9%. În București s-a înregistrat o creștere de +12,8%. 3,9% 8,8% 21,4% 3% 13,2% 17,8% 4,5% 14,8% 21,8% 3,4% 9,6% 17,1% 1,1% 4,4% 7,9% 2% 9,7% 18,2% 4,5% 10,3% 16,4% 2,4% 6,3% 12,5% 1% 7,5% 13,4% 2,4% 6,5% 10,2% -0,2% 4,8% 14,1% Cluj-Napoca 2.420 București 1.660 Timișoara 1.580 Constanța 1.460 Brașov 1.460 Craiova 1.450 Iași 1.350 Oradea 1.340 Ploiești 1.080 Galați 1.080 Brăila 990

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



PREȚURI APARTAMENTE DE VÂNZARE ÎN FUNCȚIE DE ZONE

București:

Cele mai scumpe apartamente pot fi găsite în arealul central și ultracentral, unde valoarea medie de listare se cifrează la 2.540 de euro pe metru pătrat util, după o apreciere trimestrială de 0,5% și o creștere anuală de 2,3%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.718 de euro pe metru pătrat, după o depreciere de -1,8% la trei luni și, respectiv, după o scădere de 2,5% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii este 1.484 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu -0,7% față de trimestrul anterior și, în creștere cu 2,1% față de T1 2022.

Timișoara:

În Timișoara, locuințele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.777 euro pe metru pătrat util, după o apreciere de 3,7% la trei luni, și, respectiv, o creștere de 14,6% la 12 luni. În zonele semicentrale, un apartament este disponibil spre vânzare cu 1.439 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 0,3% la trei luni și 3,9% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii se situează la 1.426 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,3% față de trimestrul anterior și, cu 4,1% față de T1 2022.

Cluj-Napoca:

Arealul central și ultracentral din Cluj-Napoca se situează, în continuare, pe prima poziție în top, cu o medie de preț de 2.868 de euro pe metru pătrat util, înregistrând în T1 2023 o apreciere de 8,3%, iar la nivel anual, o creștere de 9,1%. Acesta este urmat de zona semicentrală, unde prețurile s-au majorat la nivel trimestrial cu 1,2%, până la 2.578 de euro pe metru pătrat util. La nivel anual, zona semicentrală a avut parte de o creștere de 7,1%. În cartierele marginase ale orașului, pretențiile vânzătorilor se situează la 2.186 euro pe metru pătrat util, în scădere cu 0,7% față de cele trei luni anterioare și, respectiv, în creștere cu 7,3% față de perioada similară din 2022.

București

2,3%	-2,5%	2,1%
0,5%	-1,8%	-0,7%
2.540€	1.718 €	1.484€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Cluj-Napoca

9,1%	7,1%	7,3%
8,3%	1,2%	-0,7%
2.868€	2.578 €	2.186€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Constanța:

În Constanța, apartamentele scoase la vânzare în arealul central și ultracentral costă, în medie, 1.702 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unei aprecieri trimestriale de 9,1% și, respectiv, unui avans anual de 7,8%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință are un preț mediu solicitat de 1.502 euro pe metru pătrat, ceea ce înseamnă o ușoară creștere a prețurilor în ultimele trei luni și o creștere de 2,1% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzători ajunge la 1.341 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,8% față de trimestrul anterior și în creștere cu 4,1% la 12 luni.

Iași:

Apartamentele din zona centrală și cea ultracentrală a Iașului au o valoare medie de listare de 2.015 de euro pe metru pătrat util, după o creștere trimestrială de 3,4% și un avans anual de 7,5%. În arealul semicentral, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.365 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 1,8% la trei luni și, respectiv, 9,8% la 12 luni. În cartierele marginase, suma medie solicitată de proprietari este 1.331 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 1,9% față de trimestrul anterior și cu 10,2% față de T1 2022.

Timișoara

14,6%	3,9%	4,1%
3,7%	0,3%	0,3%
1.777 €	1.439 €	1.426€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Iași

7,5%	9,8%	10,2%
3,4%	1,8%	1,9%
2.015€	1.365 €	1.331 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Sursa: Imobiliare.ro

Oradea:

În Oradea, apartamentele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.483 de euro pe metru pătrat util, după o creștere de 9,5% la trei luni și, respectiv, o creștere de 14% la 12 luni. În zonele semicentrale, suma medie solicitată pe acest segment de piață se situează la 1.334 euro pe metru pătrat, după un avans trimestrial de 2,3% și unul anual de 7,5%. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de către proprietari este 1.268 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 4% față de trimestrul anterior și în creștere cu 5,6% față de perioada similară a anului anterior.

Braşov:

Locuinţele din zona centrală şi ultracentrală a Braşovului au o valoare medie de listare de 1.684 de euro pe metru pătrat util, după o uşoară apreciere de 1,9% la trei luni şi, respectiv, după o creştere de 4% la 12 luni. În cartierele semicentrale, un apartament poate fi achiziţionat cu 1.542 de euro pe metru pătrat, după un plus de 1% la trei luni şi 4,8% la 12 luni. În cartierele marginase, preţul mediu solicitat de vânzători ajunge la 1.553 de euro pe metru pătrat util, în creştere cu 0,4% faţă de trimestrul anterior şi cu 6,4% faţă de T1 2022.

Craiova:

În Craiova, vânzătorii de apartamente din zona centrală şi ultracentrală solicită, în medie, 1.756 de euro pe metru pătrat util, în condiţiile unei aprecieri trimestriale de 1,9% şi, respectiv, unei creşteri anuale de 4,5%. În zonele semicentrale, valoarea de listare pentru o asemenea locuinţă este 1.444 de euro pe metru pătrat, după un plus de 1% la trei luni şi o creştere de 3,2% la 12 luni. În cartierele de la periferie, preţul mediu solicitat ajunge la 1.559 de euro pe metru pătrat util, în creştere cu 6,4% faţă de T4 2022 şi în creştere cu 9,9% faţă de T1 2022.

Constanţa

7,8%	2,1%	4,1%
9,1%	0,1%	0,8%
1.702 €	1.502 €	1.341 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Oradea

14%	+7,5%	5,6%
+9,5%	+2,3%	+4%
1.483 €	1.334 €	1.268 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Braşov

4%	4,8%	6,4%
1,9%	1%	0,4%
1.684 €	1.542 €	1.553 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Craiova

4,5%	3,2%	9,9%
1,9%	1%	6,4%
1.756 €	1.444 €	1.559 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluţia anuală
- Evoluţia trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

Cea mai bună utilizare

În conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piaţă are scopul de a estima cel mai bun preţ pentru o proprietate în condiţiile celei mai bune utilizări.

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630*, cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: **“utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea şi care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal şi este fezabilă din punct de vedere financiar”**.

În conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- ediţia 2022, standarde ce încorporează *Standardele Internaţionale de Evaluare (IVS)*-ediţia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadru General (IVS Cadru General)*, prevede ca valoarea de piaţă a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susţine că utilizarea aşteptată este utilizarea singulară şi specifică ce **conduce la maximizarea utilizării terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietăţii, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de faţă.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerinţe:

- utilizarea sa fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participantii pe piață;
- utilizarea sa fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal;
- maximizează valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată

- **utilizare rezidențială - adecvată**

- utilizare comercială - inadecvată

- utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic:

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată

- **utilizare rezidențială - da**

- utilizare comercială - nu

- utilizare office - nu

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere, dar și al terenurilor construite, când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii și, implicit, a ofertei, impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente, *cea mai bună utilizare* va fi determinată în situația terenului construit.

Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliară rezidențială**.

PARTEA IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De menționat că venitul din exploatare considerat în calcul este totuși un venit obținut de la un fost operator al rețelor care a obținut veniturile prin management propriu și în anumite condiții limitative de piață. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Dintre cele trei abordări am utilizat doar abordarea prin piață intrucat exista suficiente oferte/ date din piața și este cea mai potrivită abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piata:

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Pentru estimarea valorii de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele de vanzare cu apartamente in zona, precum si la datele si informatiile existente in publicatiile ce contin rubrici de publicitate imobiliara.

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparatie intre spatial comercial de evaluat si spatii similare tranzactionate sau ofertate curent pe piata. In cele ce urmeaza, vom analiza elementele a trei spatii din aceeaasi zona.

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/oradea/nufarul/apartament-de-vanzare-3-camere-XDSB10057?lista=97028746&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3798845333>

Apartament cu 3 camere, Nufarul, Str. Leonardo Da Vinci

70.500 €

Oradea, zona Nufarul - Vezi harta

COMISION 0%
Commission 0% cumpărător
Proprietate reprezentată exclusiv
Salvează

EXCLUSIVITATE

18

COMISION 0%
EXCLUSIVITATE

0770 468 298
Apelază acum



ERA Imobiliare
Agentie imobiliara

ERA 9 IMOBILIARE (RO)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Cod : #SZR

Apartament cu 3 camere decomandat in bloc tip PB la etaj 4 din 4 avand acoperis cu tigla (spatiu depozitare in pod) in Oradea - Cart Nufarul.

Este luminos avand orientare sudica, cu amplasat pe curte motiv pentru care are liniste si proveliste panoramice spre oras si natura.

In suprafata utila de 65 mp + balcon 4mp respectiv construita de 81 mp.

Este compus din: 1 living, 2 dormitoare, 1 bucatarie inchisa, 2 bai cu geam, 1 balcon inchis (4 mp), 1 dressing, 1 debara, 1 antreu si un hol

Dispune de: incalzire de la CET prin calorifere.

Apartament construit in anii 80, a fost renovat total prin 2019, toate usile schimbate MDF celular, prize intreruptoare, ferestre termopan si rolete, prezinta balcon inchis in termopan, izolat, zugravit si gresie-fanta noi.

Se vinde mobilat si utilat cu tot ce este in el inclusiv electrocasnice si electronice.

Are loc de parcare de domiciliu in fata blocului obtinuta prin Asociatia de Proprietari care se preda odata cu posesia apartamentului. Mentionez ca sunt suficiente locuri de parcare in curtea blocului.

Apartamentul are o ampasare deosebita fiind situat in centrul cartierului Nufarul, zona Lotus Center cu toate vecinatatile si facilitatile urbane de top si in acelasi timp liniste si intimate gratie orientarii si curtii

Proximitati:

-Centrul Comercial Lotus: Carefour, sala de sport, restaurante, divertisment, kfc, banci (Transilvania Raiffaisen etc), Farmacii etc. - 900 metri

-Mijloace de transport (tramvai, autobus) 1 minut pe jos

-Biserica Ortodoxa - 1 min;

-Petrom - 1 min;

-Parcul Salca la 2 min.

Specificatii

ID Anunt: XDSB10057

Nr. camere:	3	An constructie:	1980
Suprafata utila:	65 mp	Structura rezistenta:	beton
Suprafata construita:	81 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim inaltime:	D+P+4E
Confort:	1	Nr. locuri parcare:	1
Etaj:	Etaj 4 / 4	Nr. balcoane:	1
Nr. bai:	2		

UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, CATV

Sistem incalzire: Termoficare, Calorifere

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC

Usi interior: Lemn

Usa intrare: Metal

Rulouri/Obloane: PVC

Izolatii termice: Bloc izolat termic

Podele: Gresie, Parchet

Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

DOTĂRI

Alte spatii utile: WC Serviciu, Debara

Bucatarie: Mobilata, Utilata

Contorizare: Contor caldura, Apometre

Mobilat: Complet

Electrocasnice: Cafetiera, Masina de spalat rufe, Frigider,

Cuptor microunde, Aragaz, Hota, TV

Dotari imobil: Uscatorie, Interfon, Acoperis

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate

Iluminat stradal

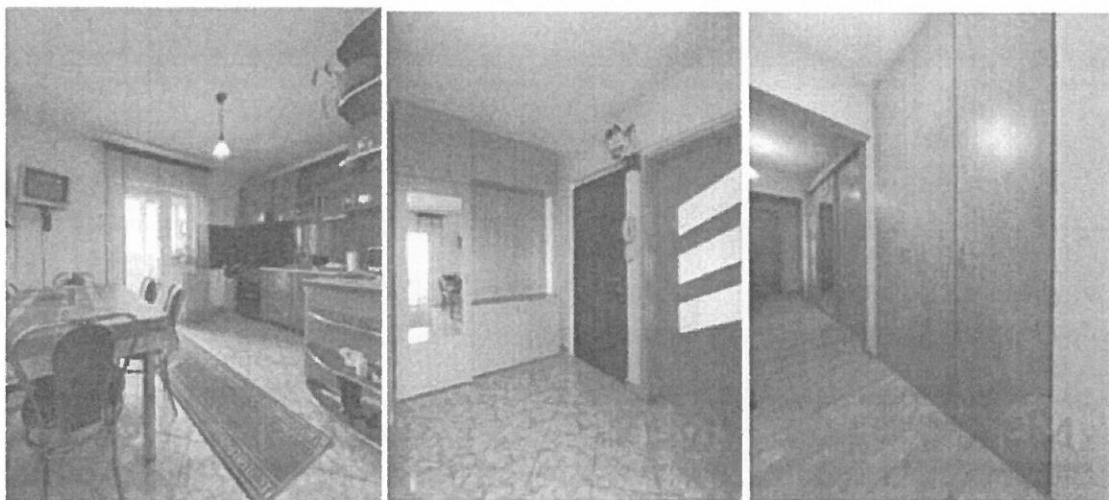
Mijloace de transport in comun

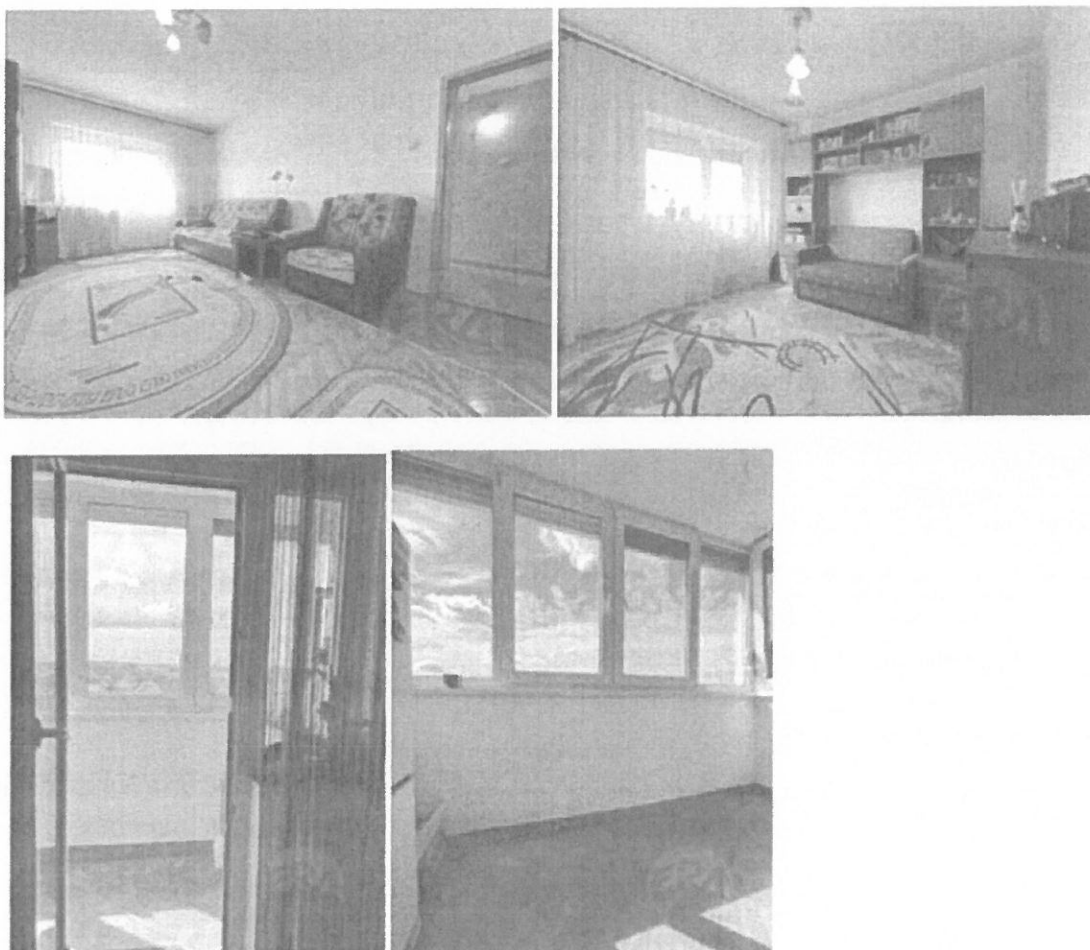
CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: C

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat





Comparabila B:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/oradea/rogerius/apartament-de-vanzare-3-camere-XV0N00AN5?lista=97028746&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3798845333>

Apartament, 3 camere, decom, dubla orientare, 2 balcoane, langa piata ...

115m² 37 € / m² **76.000 €**

Oradea, zona Rogerius - Vezi harta



0744 553 136
Apelati acum

Czaholi Tibor
proprietar

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy link

Descriere

Vand apartament tip PB cu 3 camere, confort I decomandat, cu 2 balcoane, la etajul 4 din 4 cu acoperis, izolat termic din exterior, situat langa Piata Rogerius. Imobilul are o suprafata utila de 67,4 mp, are doua balcoane, doua bai, cel mare este cu geam. Geamurile imobilului sunt termopan cu rolouri. Camerele sunt cu parchet laminat. Apartamentul are aer conditionat. Caldura este contorizata, daca se inchide nu se plateste. Asociatia de locatari este pe o singura scara, astfel cheltuielile de intretinere sunt reduse.

Apartamentul este linistit, cu geamuri spre spatiu verde.

Foarte aproape de apartament este Piata Rogerius, la distanta de 50 metri este statia de tranvai, iar intr-o raza de 100 metri se afla; farmacii, spitaturi, gradinita, banci, magazine alimentare, metalo chimice, parcul Magnolia si Oraselul copiilor.

Specificatii

ID Anunt: XVDNQCANS

Nr. camere:

3

Tip imobil:

bloc de apartamente

Suprafata utila:

67 mp

Regim inaltim:

P+4E

Compartimentare:

decomandat

Confort:

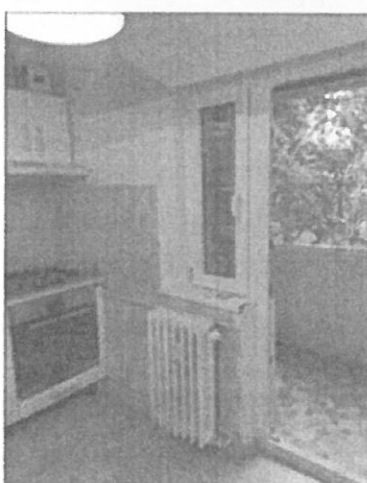
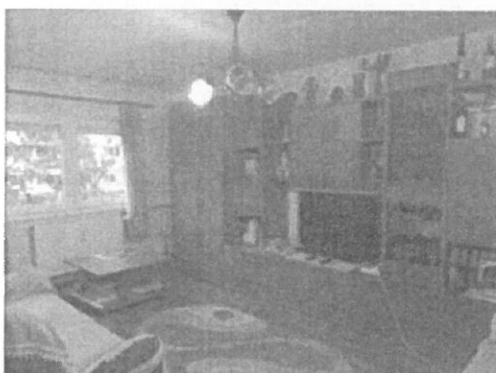
1

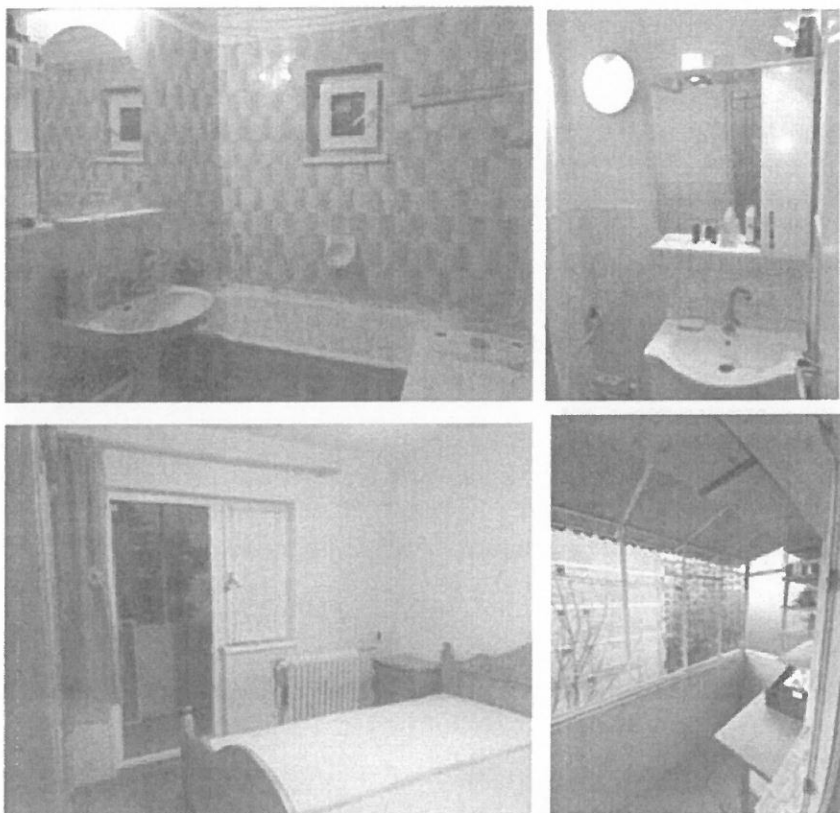
Etaj:

Etaj 4 / 4

Nr. Bai:

2





Comparabila C:

<https://www.remax.ro/anunt/107272/apartament-cu-3-camere-de-vanzare-in-zona-nufarul-1>

Apartament cu 3 camere de vânzare în zona Nufarul

Apartament 3 camere vanzare in bloc de apartamente Bihor, Oradea, Nufarul - vezi locația pe hartă



ID: RMX107272

EXCLUSIVITATE COMISIÓN 0%

PREȚ DE VÂNZARE:

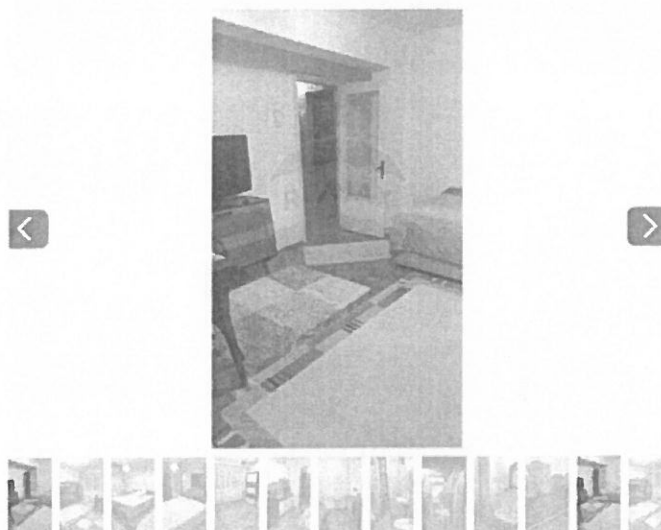
81.900 €

1200 € /mp



Claudia Monory
Sales Associate
RE/MAX Family, Oradea
T: 0371786148

CONTACTEAZA MA



Detalii proprietate

- Camere: 3 camere
- Supr. construită: 85 mp
- Unitate Suprafață: mp
- Confort: 1
- Dormitoare: 2
- Bucătărie: 1
- Reper:
- Balcoane: 2 balcoane
- Bai: 2
- Comp: Descomandat
- Imobil: Bloc de apartamente
- Disponibilitate: Imediat
- Locuri de parcare: 1
- Etaj: 4 / P+6E
- Tip apartament: Apartament
- Stare interior: Finisat clasic
- Etaje clădire: 8
- Suprafață utilă: 65 mp
- Tip construcție: Căărămidă
- Stadiu construcție: Finalizată
- An construcție: 1976

Facilitati

- Acces Internet: Wireless
- Alte Spații: Lift
- Amenajare străzi: Asfaltate, Ruminate, stropit, Mijloc de transport în comun
- Arhitectură: Parchet
- Bucătărie: Utilită
- Dotări: Aer condiționat, Aiașaz, Frigider, Mașină de spălat rufe
- Dotări imobil: Interfon, Videointerfon
- Ferestre: Lemn
- IT&C: Internet, Telefon
- Mobilat: Complet
- Pereți: Patașă
- Utilități generale: Apă, Canalizare, CATV, Curent, Gaz
- Uși interior: MDF
- Uși intrare: Lemn

Descriere proprietate

Vă propunem spre vânzare cu comision 0% la cumparator un apartament cu 3 camere, mobilat și utilat, situat în Cartierul Nufărul pe strada Nufărul Oradea. Apartamentul este localizat la etajul 4, într-o clădire cu 8 etaje în imediata apropiere de Liceul Teoretic Onisifor Ghibu.

În proximitatea imobilului putem găsi o varietate de atracții comerciale sau școli și grădinițe:

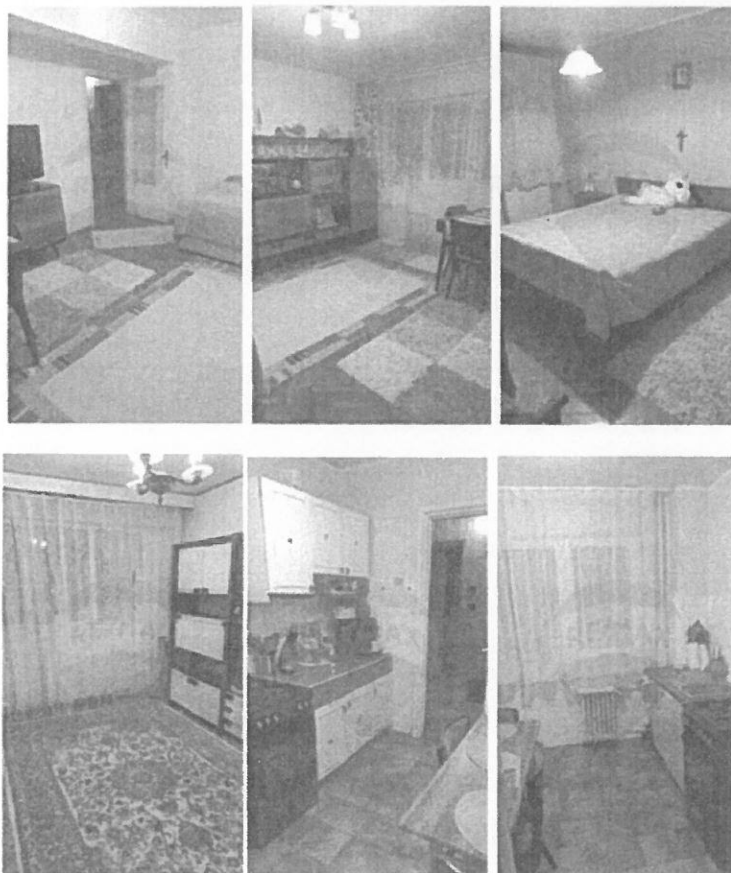
Penny Market, Selgro, Kaufland, Profi, Lotus Mall, Piața Nufărul. Mijloace de transport în comun, Liceul Onisifor Ghibu, Liceul Baptist, Liceul Pentecostal, Facultatea Emanuel, ș.a.

De asemenea accesul în zonele turistice ca și Băile Felix sau 1 Mai, este foarte facil durată medie de timp fiind de aprox 10min.

În apropiere există parcuri, (parcul Salcia și la 10 min. de mers pe jos) grădinițe, stații pentru mijloacele de transport în comun, benzinăria Petrom, Lotus Mall, farmacia.

Proprietatea are 65 mp util și este compartimentată astfel: hol de acces, o bucatărie, living, dormitor, baie de serviciu, dormitor, baie mare și 2 balcoane închise la living și dormitorul 2. Apartamentul are finisaje clasice dar este un apartament curat. Confortul termic este asigurat de termoficarea orașului. Este un apartament luminos având soare pe tot parcursul zilei, se vede răsăritul dar și apusul, o priveliște superbă.

Vă stau la dispoziție pentru programarea unei vizionări sau orice alte informații legate de proprietate.





Alte comparabile:

<https://www.remax.ro/anunt/117007/apartament-27017>

Apartment

Apartment 3 camere vanzare in bloc de apartamente Bihor, Oradea, Nufarul - vezi locatia pe harta?



ID: RMX117007



EXCLUSIVITATE COMISIUN 0% NOU PE PIATA

PRET DE VANZARE:
89.500 €
1491 G7 €/mp



Ghizela Repasi
Sales Associate
RE/MAX Family, Oradea
T: 0371788299

CONTACTAZI-MA

Detalii proprietate

- Categorie: 3 camere
- Supr. construită: 954 mp
- Unitate Suprafata: mp
- Confort: 3
- Dormitoare: 2
- Bucătărie: 1
- Repet:
- Balconie: 1 balcon
- Bai: 1
- Anul finisării: 2009
- Comp.: Serviciu comunal
- Imobil: Bloc de apartamente
- Disponibilitate: Imediat
- Locuri de parcare: 1
- Etaj: 4 / P+95
- Tip apartament: Apartament
- State interior: Finisat modern
- Etaje cladire: 9
- Suprafata utila: 60 mp
- Tip constructie: Caramida
- Stadiu constructie: Finalizata
- An constructie: 2009

Facilitati

- Alte Spatii: Lift
- Amenajari strazi: Asfaltare, iluminat stradal, mijloc de transport in comun
- Arhitectură: Gresie, Parchet
- Bucătărie: Deschisa, Mobilata, Utila
- Dotari: Aer conditionat, Aragaz, Frigider, Masina de spălat rufe, TV
- Ferestre: PVC
- IT&C: Internet, Telefon
- Izolatii termice: Exterior
- Mobilat: Complet
- Pereți: Faiana, Tapet, Vopsea lavabila
- Rulouri / Obloane: PVC
- Sistem incalzire: Calzifere
- Utilitati generale: Apa, Canalizare, Căldură, Curent, Gaz
- Uși interioare: Lamin
- Uși intrare: Metal

Descriere proprietate

Vă propunem la vânzare în exclusivitate comision 0% la cumpărător un apartament în cartierul Prima Nufărul situat la etajul 5 din 6, a unui bloc construit în 2009, prevăzut cu două lifturi, cu o suprafață construită pe 104mp și utilă 80mp.

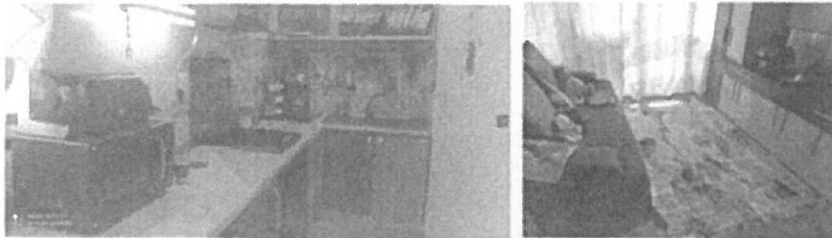
Apartamentul este alcătuit din 2 dormitoare decomandate, living, împreună cu bucatărie, 1 baie, 1 balcon.

Apartamentul este dotat cu tâmplărie PVC cu geam termopan, uși de siguranță, parchet laminat, faianță, gresie, ca și utilități dotate combina frigorifică, 3 televizoare LCD, aragaz-ductor-hotă, mașină de spălat, fiecare cameră este dotată cu aer condiționat.

Poziționarea blocului este foarte atractivă, aproape de lotus center, liceu, grădiniță, creșă, cabinete medicale, mijloace de transport în comun și spații verzi cu jocuri de joacă pentru copii. Apartamentul are și o parcare privată în fața blocului, parcare dotată cu barieră și supravegheată cu camere video.

Costurile de întreținere sunt reduse, blocul este bine izolat și confortabil, la fiecare apartament. Apartamentul se predă utilat, mobilat, cum se vede din fotografii și este imediat ocupabilă.

Apartamentul este ideal pentru locuit dar poate reprezenta și o investiție excelentă.



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/oradea/rogerius/apartament-de-vanzare-3-camere-XDLL1008F?lista=97028746&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3798845333>

Apartament cu 3 camere de vanzare in zona Rogerius

Oradea, zona Rogerius - Vezi hartă



125.80 €/mp **83.900 €**

PREȚ MINIM

0771 173 141
0728 056 640



Marius Filip

Sales Associate

REMAX PRIME CAPITAL (P)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Acest apartament de vanzare de pe strada Milcovului este o alegere excelenta pentru cei care cauta o locuinta spatioasa, moderna si confortabila. Situat la parterul blocului si cu o suprafata utila de 68 de metri patrati, apartamentul este de tip PB si are 3 camere, 2 bai si o bucatarie, oferind suficient spatiu pentru o familie.

Instalatia electrica si cea sanitară au fost recent schimbate, iar mobilierul este nou si realizat la comanda, ceea ce inseamna ca noul proprietar nu trebuie sa isi faca griji in privinta acestor aspecte. Apartamentul se vinde exact ca in poze, astfel ca viitorul proprietar va putea vedea exact cum arata si ce posibilitati de amenajare are.

Amplasarea este foarte convenabila, cu supermarketuri precum Mega Image sau Profi la o distanta de doar 5 minute de mers pe jos, ceea ce face ca aceasta locuinta sa fie ideala pentru a satisface nevoile de zi cu zi si confortul.

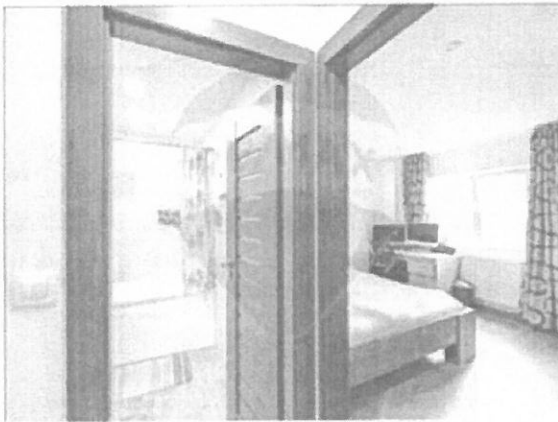
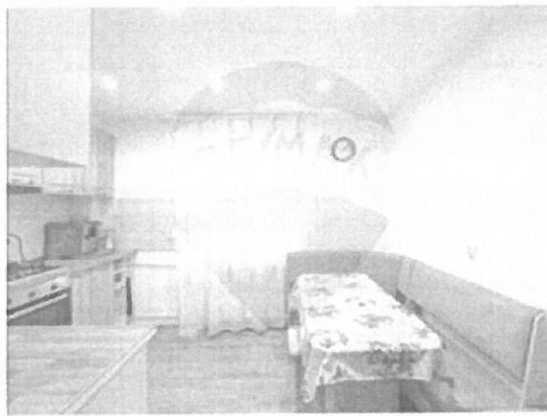
Va invitam cu drag la o vizionare, unde veti putea explora fiecare coltisor al acestei locuinte si veti putea experimenta atmosfera apartamentului. Pentru orice informatii suplimentare, nu ezitati sa ma contactati.

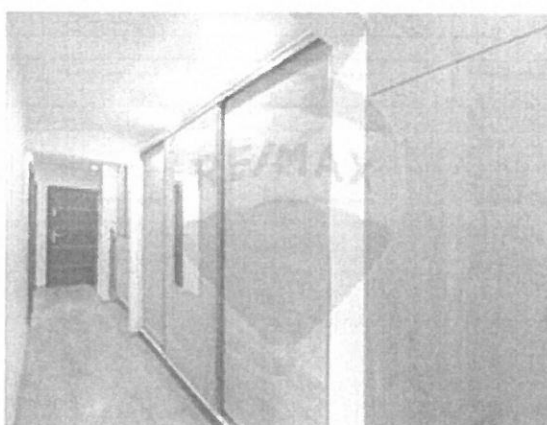
Specificatii

ID Anunț: XD111008F

Actualizat ieri

Nr. camere:	3	An constructie:	1970
Suprafata utila:	68 mp	Structura rezistentă:	beton
Suprafata construita:	80 mp	Tip mobil:	bloc de apartamente
Compartimentare	decomandat	Regim înaltăime:	P+4E
Confort:	1	Nr locuri parcare:	1
Etaj:	Parter / 4		
Nr. bucatarii:	1		
Nr. bai:	2		





Anexa A				
			1 EURO =	4.9575
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ C	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare / VÂNZARE	Euro	70500	76000	81900
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VÂNZARE NEGOCIAT	5%	66975	72200	77805
NOTA: Această diminuare nu este considerată o ajustare (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în preț de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).				
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ DE VÂNZARE NEGOCIAT		66975	72200	77805
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt. dr. de propr. Transmis %		0	0	0
Ajustare pt. dr. de propr. transmis		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		66.975	72.200	77.805
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		66975	72200	77805
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare pt. condițiile de vânzare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		66975	72200	77805
Condiții de piață	mai 2023	oferta valabila	oferta valabila	oferta valabila
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		66,975	72,200	77,805
cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu	nu	nu
ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		66,975	72,200	77,805
Condiții de localizare	str. Nufărului nr.56, bl.56, ap. 24, Oradea	Str. Leonardo Da Vinci, Oradea	langa Piața Rogerius, Rogerius	str. Nufărul, Oradea (langa Liceul Onisifor Ghibu)
Ajustare %		10	20	5
Ajustare		6698	14440	3890
PREȚ AJUSTAT		73673	86640	81695

Caracteristici fizice				
Data PIF	1983	similar	similar	similar
Ajustare %		0.0	0.0	0.0
Ajustare		0	0	0
Regim de înălțime	S+P+10E	S+P+4E	P+4E	S+P+8E
Etaj	6/10	4/4	4/4	4/8
Ajustare (%)		15.0	15.0	0.0
Ajustare		11051	12996	0
Suprafata utila apartament (mp)	64.42	65.00	67.00	65.00
diferenta suprafata mp		-0.58	-2.58	-0.58
Ajustare		-657	-3336	-729
valoare ajustata intermediara		84066	96300	80966
Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Ajustare %		0	0	0
Ajustare	0	0	0	0
Finisaje	finisaje medii, geamuri PVC cu termopan, inoleum in camere, gresie in hol, baie si bucatarie, gresie, faianta in bucatarie si baie.	renovat total in 2019	ceva mai bune, gresia si faianta din bai este mai noua si in camere este parchet laminat	parchet din lemn in camere
Ajustare %		-15	-10	-5
Ajustare		-12610	-9630	-4046
Sistem incalzire	termoficare	termoficare	aer conditionat/contor caldura in apartament	termoficare
Ajustare %		0	-5	0
Ajustare		0	-4815	0
Obiecte sanitare, electrice	da, 2 bai	da 2 bai	da 2 bai	da, 2 bai
Ajustare		0	0	0
Ajustare		0	0	0
Termoizolatie exterioara	nu	izolat termic	izolat termic	nu
Ajustare %		-5	-5	0
Ajustare		-4203	-3610	0
Garați/ parcare/balcon	publica, 2 balcoane	1 loc platit, 1 balcon inchis	publica, 2 balcoane inchise	1 loc platit, 2 balcoane
Ajustare %		10	-10	-5
Ajustare		8407	-7220	-3890
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		1987	-15615	-8668
PREȚ AJUSTAT		75659	71025	73028
Componente nonimobiliare	nu	complet utilizat	nu	da
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		-3000	0	0
PREȚ AJUSTAT		72,659	71,025	73,028
Nr ajustari aplicate		2	3	1
Ajustare totală brută		46.626	56.047	12.558
Ajustare totală brută în procente		69.62%	77.63%	16.14%
Numar corectii		3		5
Corectii minime efectuate	3			
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in procente)		ajustare minima	16.14%	
VALOAREA selectata euro	73,028			
VALOAREA Euro rotunjita	73,000		valoare Euro/mp	1133
Valoare lei	361,900		valoare Lei /mp	5618

Explicații asupra ajustărilor aplicate	
Elemente de comparații	Ajustări:
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au făcut ajustări la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral
Condiții de finanțare	se considera condiții de finanțare "cash" pentru toate comparabilele
Condiții de piață	nu se fac ajustări, toate comparabilele situându-se la aceleași condiții de piață și în perioada apropiată de perioada evaluării
Condiții de localizare	s-au ajustat pozitiv toate comparabilele, proprietatea subiect fiind localizată mai central sau cu ieșire la o arteră intens circulată
Data PIF	nu s-au aplicat ajustări, sunt similare
Regim de înălțime	s-au aplicat ajustări pozitive estimate la 15% comparabilelor A și B care se afla la et 4/4 - mai defavorabil, fiind amplasate la ultimul etaj
Suprafața utilă apartament (mp)	s-au făcut ajustări pozitive și negative tuturor comparabilelor, raportat la diferența mai mare sau egală cu aproximativ 2mp față de cea a apartamentului evaluat (diferența/mp); s-au calculat înmulțind diferența de suprafață cu costul pe mp determinat din valoarea corectată a fiecărei comparabile; în cazul de față din suprafața utilă menționată în oferta de vânzare a fost scăzută suprafața balconului, care era inclusă în suprafața utilă a comparabilelor.
teren cota parte	este considerat ca fiind similar, nu există folosința exclusivă înscrisă în CF în cazul niciunei comparabile față de proprietatea de evaluat
Tip apartament	nu s-au aplicat ajustări
Finisaje	s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor care au finisaje mai bune sau mai noi, spre deosebire de ale proprietății subiect, estimare bazată ca și diferența cost pentru a ajunge la aceeași stare a proprietății subiect.
Sistem încălzire	s-a aplicat ajustare negativă comparabilei B care are și sistem de aer condiționat.
Obiecte sanitare, electrice	nu s-au aplicat ajustări, se considera similare
Garaj/ parcare/ balcon	s-au aplicat ajustări: negativă comparabilei B care dispune de 2 balcoane închise, ajustare negativă comparabilei C care dispune de loc de parcare platit și ajustare pozitivă comparabilei A care are doar un singur balcon închis.
Termoizolație exterioară	s-au aplicat ajustări negative comparabilelor A și B, deoarece proprietățile dispun de izolație exterioară.
Componente nemobiliare	s-a aplicat ajustare negativă estimate la 3000 comparabilei A care se vinde mobilată/utilată.

MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în ron și în euro. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în euro, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,9575 ron pentru un euro, curs valabil la 26.05.2023.

CAPITOLUL V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analizarea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constatat în aplicarea abordărilor în evaluare adecvate și s-a obținut valoarea de piață a bunului evaluat estimată de către evaluator în scopul menționat, valabile la data 26.05.2023:

VALOAREA Euro rotunjită	73,000
Valoare lei	361,900

Valoarea terenului, conform Grilelor notariale, este 900 lei/mp, deci 9000 lei pentru cota de 10mp

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



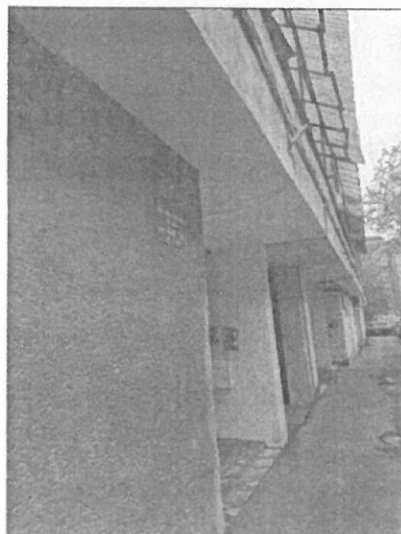


Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 309/29.05.2023

RAPORT DE EVALUARE

**APARTAMENT SITUAT IN ORADEA,
STR. NUFARULUI NR.56, BL.AN 56, ET.6, AP.24
CF 158223-C1-U16- ORADEA, NR CAD 158223-C1-U16**



PROPRIETARI: DL SOFALVI STEFAN COTA1/2 SI MUNICIPIUL ORADEA COTA1/2
SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

NOTĂ: *Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al :*

*Beneficiarului
și*

evaluatorului

MAI 2023

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Referitor la evaluarea BUNURILOR IMOBILE constand in **apartament cu SU = 64.42 mp, SC = 95.55 mp si teren in cota de 10/353 mp, situat in Oradea, Str. Nufarului nr.56, bl. AN 56, et 6, ap. 24, jud. Bihor, nr cad 158223-C1-U16**, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF 158223-C1-U16 Oradea – **apartament cu SU = 64.42 mp, SC = 95.55 mp si teren in cota de 10/353 mp, situat in Oradea, Str. Nufarului nr.56, bl. AN 56, et 6, ap. 24, jud. Bihor, nr cad 158223-C1-U16.**

Scopul evaluării este acela de a estima **valoarea de piata** a proprietății, în vederea utilizării acesteia pentru **stabilirea pretului de vanzare de catre Municipiul Oradea a cotei de ½ catre coproprietarul apartamentului, dnul. Sofalvi Stefan.**

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Standardelor de evaluare ANEVAR 2022.**

Valoarea de piata estimata conform Standardelor de evaluare ANEVAR prin abordarea prin piata, abordare in cadrul careia s-au analizat atat tranzactii cu terenuri similare ca zonare cat si oferte de terenuri similare ca amplasare, toate ajustate pentru localizare, suprafata, acces, reglementari urbanistice, asa cum prevad Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, valabile 2022.

Dat fiind scopul evaluarii și anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea estimată (nu contine TVA), curs BNR 4.9575 este:

VALOAREA Euro rotunjită	73,000
Valoare lei	361,900

Valoarea terenului, conform Grilelor notariale, este 900 lei/mp, deci 9000 lei pentru cota de 10mp

Jur. Andrei Emilia Veronica

SC EVALMOB SRL

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

Prezentul raport este realizat de **SC EVALMOB SRL**, membru corporativ ANEVAR avand legitimatia 0528, prin **Andrei Emilia Veronica – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR** avand legitimatia 10151.

Prin prezenta se certifică faptul că, la momentul întocmirii raportului de evaluare, atât membrul corporativ cât și toate persoanele care semnează pentru acesta (amintite mai sus) îndeplinesc toate condițiile impuse de lege să întocmească în mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens în care:

- ✓ NU sunt sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție
- ✓ NU se afla în situația de conflict de interese cu clientul.

Prin prezenta se certifică faptul că informațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor deținute de evaluator.

Evaluatorul are competența de a efectua această lucrare, detinând specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare (EPI).

Se certifică de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare și de condițiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor.

De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în ceea ce privește bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării **au fost inspectate personal de către evaluator**, iar **comparabilele folosite au fost verificate telefonic de către evaluator**.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnat al raportului.

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul si utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuinte, Spatii Comerciale in baza contractului de servicii nr. 3576/09.01.2023.

1.3. Activul supus evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF 158223-C1-U16 Oradea apartament cu SU = 64.42 mp, SC = 95.55 mp si teren in cota de 10/353 mp, situat in Oradea, Str. Nufarului nr.56, bl. AN 56, et 6, ap. 24, jud. Bihor, nr cad 158223-C1-U16.

1.4. Moneda evaluării

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.9575 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea de piata a proprietății, in vederea utilizării acesteia pentru stabilirea pretului de vanzare de catre Municipiul Oradea a cotei de ½ catre coproprietarul apartamentului, dnul. Sofalvi Stefan.

1.6. Tipul valorii

Un **tip al valorii** poate fi inclus în una din urmatoarele categorii principale definite in IVS:

- (a) **Valoarea de piata** – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere;
- (b) **Chiria de piata** – este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.
- (c) **Valoarea echitabila**- este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti (aceasta definitie inlocuieste definitia valorii juste). Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Pe de alta parte, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obtenabil sau suportat de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.
- (d) **Valoarea de investitie/subiectiva** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potential, pentru o anumita investitie sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investitie este un tip al valorii specific entitatii. Desi valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egala cu suma de bani care ar putea fi obtinuta din vanzarea lui catre o alta parte, acest tip al valorii reflecta beneficiile obtinute de o entitate din detinerea unui activ si, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investitie reflecta situatiile si obiectivele financiare ale entitatii pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizata pentru cuantificarea performantei investitiei.
- (e) **Valoarea sinergiei** – reprezinta rezultatul creat in urma combinarii a doua sau mai multe active sau drepturi, atunci cand valoarea rezultata in urma combinarii este mai mare

decat suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumparator, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depășește suma valorilor individuale este cunoscută și sub numele de „valoarea de comasare”.

- (f) **Valoarea de lichidare** – reprezintă suma care s-ar realiza prin vânzarea unui activ sau grup de active în mod individual (element cu element). Valoarea de lichidare trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două ipoteze de evaluare diferite:
- a) **Vanzarea ordonată**, în urma unei activități adecvate de marketing sau
 - b) **Vanzarea forțată** cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

În prezentul raport, având în vedere scopul evaluării tipul valorii este:

Valoarea de piață :

suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 05.04.2023, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate și la care a avut loc inspecția proprietății.

1.8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului, respectiv primite de la beneficiarul lucrării;
- ✓ extragerea informațiilor necesare pentru evaluare ;
- ✓ inspecția bunului evaluat;
- ✓ stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ documentarea asupra prețurilor pentru tipul de bunuri evaluate;
- ✓ analiza tuturor informațiilor și interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunului ;
- ✓ reconcilierea valorilor și estimarea opiniei finale.

Documentarea a presupus de asemenea consultarea celorlalte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții, opțional, pentru unele abordări;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL
- Informații din mass-media aferente mișcărilor imobiliare.

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

1.9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente puse la dispoziție de către client privind:
 - dovada proprietății;
 - starea fizică a bunurilor evaluate – observate la fața locului, lucrările de întreținere-reparații efectuate;

- situația juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.
 - alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate și pe internet.
- Documentele și informațiile referitoare la bunurile evaluate în cadrul prezentului raport au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanți autorizați ai Clientului, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă 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.

1.10. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către beneficiarul lucrării;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ✓ Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut responsabil pentru existența unor servituți privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

- ✓ Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator;
- ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică, sau alte documente) puse la dispoziție de către banca și client, atasate în întregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință și se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

Urbanism:

- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Mediu

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condițiile inexistenței unor factori adversi care includ substanțele toxice sau periculoase.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✓ Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea

evaluatoarei. Evaluatoarul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

- ✓ Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatoarul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii, de informațiile disponibile și de limitele fiecăreia dintre ele;

Alte date

- ✓ Evaluatoarul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatoarul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatoarul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatoarul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatoarul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă 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. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pietei, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piața.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

1.11. Tipul raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

(1) Termenii de referință ai evaluării – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;

(2) Prezentarea datelor – capitol în care este prezentat în detaliu fiecare bun mobil,

(3) Analiza de piață;

(4) Abordarea în evaluare și raționamentul – capitol care conține aplicarea metodelor de evaluare și reconcilierea rezultatelor obținute pentru estimarea valorii finale;

(5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

I.12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

I.13. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**, compuse din:

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Documentare și conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;

Standarde pentru utilizări specifice :

SEV 400 – Verificarea evaluării

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Obiectul evaluării îl constituie Apartament cu 2 camere, situat în Oradea, str. Nufarului nr. 56, bl. AN 56, ap. 24, etaj 6/10, compus din compus din: 3 camere, bucatărie, hol, baie, baie de serviciu și balcon Su=64.42 mp; Sc= 95.55 mp, cota indiviză de teren 10/353 mp, proprietari DI. Sofalvi Stefan cota ½ și Municipiul Oradea cota ½.. Utilitățile din zonă sunt: electricitate, apă, canalizare, termoficare, telefonie/internet.

II.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea evaluată este înscrisă în CF 158223-C1-U16 Oradea, Sc = 64.42 mp , Su= 95.55 mp, cota indiviză de teren 10/353 mp, și este situată în Oradea Str. Nufarului nr.56, bl. AN 56, et 6, ap. 24, jud. Bihor, nr cad 158223-C1-U16, jud. Bihor, proprietari DI. Sofalvi Stefan cota ½ și Municipiul Oradea cota ½..

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 158223-C1-U16 Oradea



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi 2708 Selesu

Adresa: Loc. Oradea, Str. Nufarului, Nr. 56, Bl. AN 56, Et. 6, Ap. 24, Jud. Bihor
Părți comune: nespecificată

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	158223-C1-U16	95,55	64,42	1/31	10/353	Apartament nr. 24, compus din 3 camere, bucatarie, hol, wc, serviciu, baie, camera, balcon 5, U de 64,42 mp și 5 C de 95,55 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

4344 / 09/06/1983

Act nr. TP. 6318/1983.

B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin
Convenție, cota actuala 1/2

A1

1) SOFALVI STEFAN

OBSERVAȚII (provenita din conversia CF 2708 Selesu)

79498 / 09/06/2021

Act Administrativ nr. PAD vizat sub nr. 79498, din 09/06/2021 emis de OCPI Bihor; Act Administrativ nr. HCL 640 din 29.09.2015, din 29/09/2015 emis de CLMO; Act Administrativ nr. adresa nr. 61855/386, din 04/05/2021 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. HCL 1596 din 19.12.2019, din 19/12/2019 emis de CLMO; Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc cad 249, din 04/06/2021 emis de Darăstean Silviu; Inscris Sub Semnatura Privata nr. rlv, din 04/06/2021 emis de Darăstean Silviu.

B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala

A1

1) MUNICIPIUL ORADEA, CIF:4230487, domeniu privat

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

NU SUNT

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Oradea, Str. Nutsului, Nr. 56, Bl. AN 56 Et. 6, Ap. 24, Jud. Bihor
 Partii comune: nespiciate

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	158223-C1-U16	95.55	64.42	1/31	10/353	Apartament nr. 24, compus din 3 camere, bucatarie, hol, wc, serviciu, baie, camera, balcon S.U. de 64.42 mp si S.C. de 95.55 mp

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 263.

Data solutionarii,

16-05-2023

Data eliberarii,

/ /

Asistent Registrator,

CAMELIA DOROG

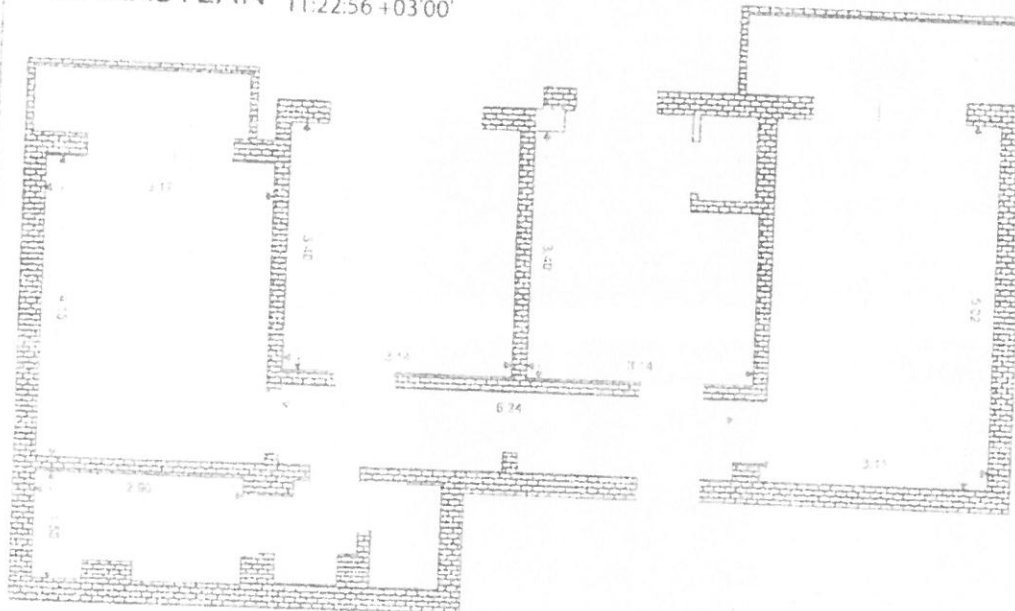
(parafa si semnatura)

Referent,

(parafa si semnatura)

Neogeografial teritoriu	15813.24	Adresa individuală	
Suprafața teren	1408.14 m ²	Mun. Cluj-Napoca, Str. Ștefan cel Mare, nr. 20, bl. CCSS, ap. 24, clădire 1000	
Cuarta funcțiune colectivă Nr.	158123.4.1	Cuarta funcțiune individuală Nr.	158123.4.1-1.16
Cuarta funcțiune individuală	1.16	LAZ	GRADINA

Digitally signed by
SILVIU-FLORIN
DARASTEAN
Date: 2023.05.08
11:22:56 +03'00'



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	13.15	5	Hai	8.52
2	Camera	10.67	6	Wc Serviciu	1.38
3	Bucatarie	10.35	7	Bale	4.14
4	Camera	15.31	8	Camera	0.9
Suprafata utila = 64.42 mp					
Suprafata construita = 95.55 mp					
9	Balcon	2.70	10	Balcon	4.07

Data: _____

Executant: Ing. Dorel Stoian Silviu Florin

Seria: RC-BII-P. Nr. 0213

Ioan-Ciprian Doble

Digitally signed by Ioan-Ciprian Doble

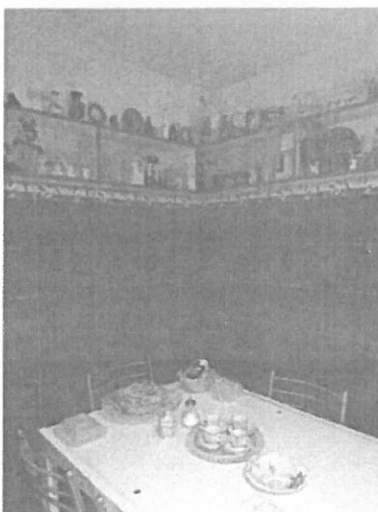
Date: 2023.05.09 21:05:07 +03'00'

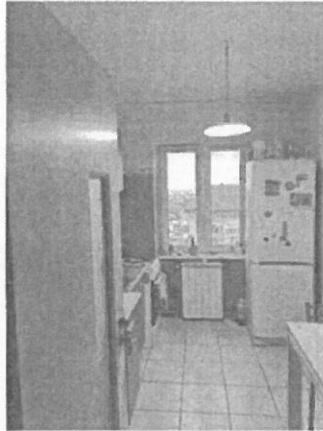
Terenul aferent este in cota indiviza de 10/353mp..

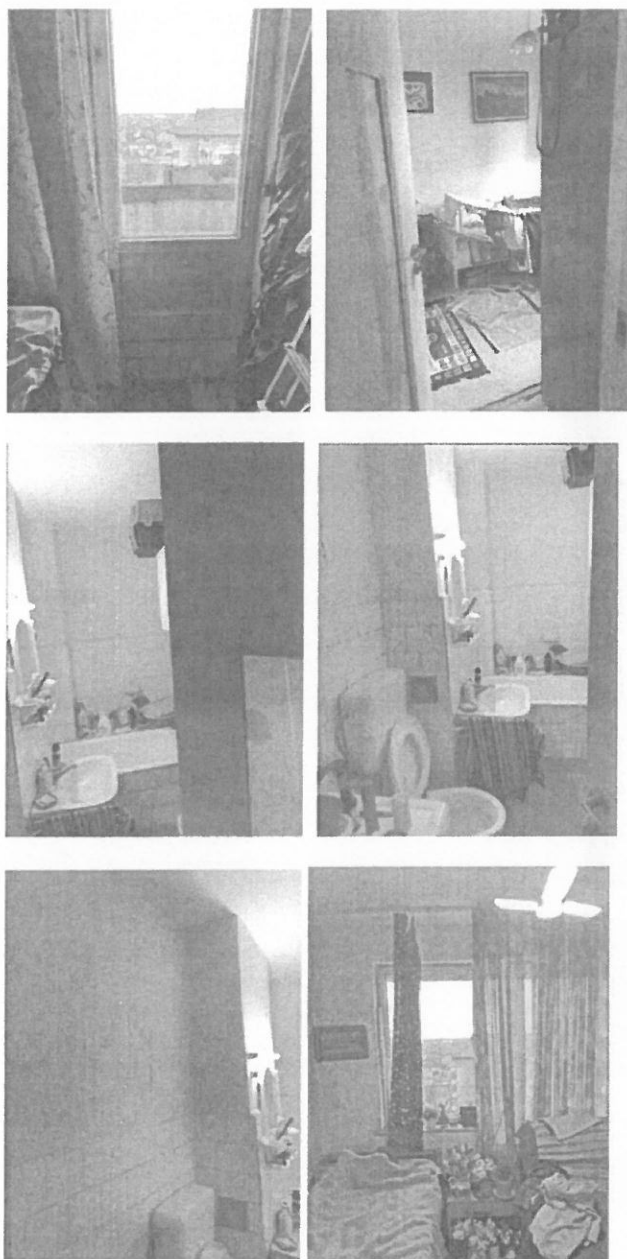
Proprietatea evaluată de tip apartament este situat pe str. Nufarului nr. 56, bl. AN 56, ap. 24, etaj 6/10. Apartamentul este compus din: 3 camere, bucatarie, hol, baie de serviciu, baie si

balcon, are usa de siguranta, faianta si gresie in baie (mai vechi si uzate) si bucatarie, linoleum in camere, usi interioare si ferestre din PVC si geam termopan sau lemn si sticla. Exista instalatii electrice, apa canal si termoficare. Mentionam ca spatiul evaluat a fost evaluat „asa cum este” la momentul inspectiei, in starea de intretinere constatata.

Poze proprietate evaluata:







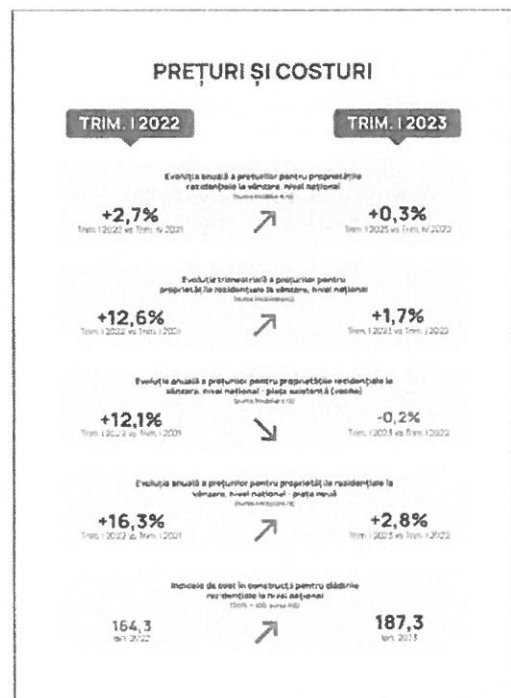
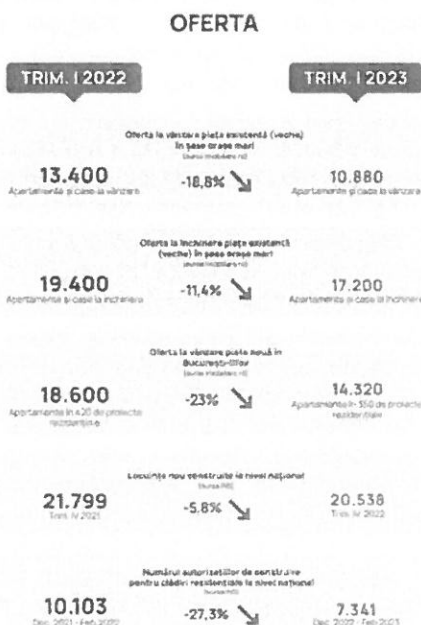
II.5. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Evaluatorul nu are cunostinta de eventuale vanzari anterioare ale spatiului de evaluat

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea și zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizari rezidențiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Există în derulare proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

Potrivit anunțurilor postate pe site-urile de specialitate prețurile cerute variază în funcție de dotările apartamentului, de zonă, dar și în funcție de disponibilitatea de a vinde rapid sau de a aștepta cumpărătorul potrivit. În zonele bune, apartamentele bine amenajate rămân la prețuri mult prea mari pentru buzunarele multora dintre potențialii cumpărători.



În cele cinci centre periferice din România, interfața de afecție și prezentare este identică în ceea ce privește simptomele și evoluția bolii. În plus, 70% dintre bolnavii din România au prezentat un nivel ridicat de contact în perioada 1970-1980, mai puțin de 20% în perioada 1980-1990.

Într-o fază de a doua generație a gradului treilea, s-a observat o scădere în medie cu 12% a intervențiilor medicale.

[illegible]

Cea mai mică scădere raportată la România a fost înregistrată în Cluj-Napoca, unde preferințele consumatorilor au generat un nivel înalt de satisfacție în urma parcurii cu 2% mai puțin în București a 2021, de creștere de 30% față de nivelul următor al anul anterior.

Ci s'ajoutent quelques départements de MEXI, en principe tous les ans, ainsi qu'une section à la fin du livre. Les 134 pages sont imprimées en 16/22 cm, 270 g, 100 % papier recyclé. 5,95 €.

Este estudo teve como objetivo avaliar a percepção dos proprietários, moradores e visitantes sobre a qualidade ambiental e a qualidade de vida no município de São Paulo, Brasil, em 2007. Os dados foram coletados por meio de questionários aplicados a 1.000 pessoas, sendo 500 proprietários, 500 moradores e 500 visitantes. Os resultados indicam que a percepção de qualidade ambiental e de qualidade de vida é positiva, mas com algumas ressalvas. Os proprietários e moradores percebem a qualidade ambiental como boa, enquanto os visitantes percebem a qualidade de vida como boa. Os resultados também indicam que a percepção de qualidade ambiental e de qualidade de vida é influenciada por fatores como a renda, a educação e a idade.

[illegible]

En suma, los datos, aunque correctos, favorecen, en su mayor medida, la posición de los defensores de la reforma. En especial, los datos muestran un crecimiento dependiente de la mayor morosidad en cumplimiento, con la excepción de un crédito bancario, el préstamo, para el cual los datos son más ambivalentes, prefiriendo a los defensores, al considerar que el crédito se va mejor, pero considerando que el préstamo se va peor. Por lo tanto, el crédito se va mejor y el préstamo se va peor. En consecuencia, la reforma se va mejor y la reforma se va peor. En suma, los datos, aunque correctos, favorecen, en su mayor medida, la posición de los defensores de la reforma.

În spitalul grădnic mediu este arătat în valoare de 150 euro în urma plății factă de încheierea anterior și a creșterii cu 0,5% față de 7.480.000 lei 2012.

Call the accident over, get phone records, send them
- get medical info in accord, instructs attorneys

Încălzirea propriu-zisă rezidențială

Capitalul nu reprezintă decât pe lângă tot în mijlocul unui
 generat, pe care îl pot da pe mâna lui, dar nu se
 poate afla în posesia lui și nu se poate da pe mâna
 lui, decât în posesia lui.

in obiliare.re

Asa cum afirma Catalin Priscornita, CEO BLITZ, "În ciuda previziunilor alarmiste din media, că piața imobiliară ar fi devastată sau că ar fi în cădere, privind lucrurile retrospectiv, la rece, constatăm că realitatea din piață a fost, de fapt, alta. Piața nu a fost în scădere, ci într-o continuă adaptare la noile condiții economice și în căutarea stării de echilibru. Anul trecut a fost un an excepțional de bun, cu foarte multe tranzacții, în ciuda contextului internațional geopolitic de război și a contextului economic de inflație. Toate însă au un cost, iar anul 2023 a debutat cu mai puține tranzacții, în ciuda prețurilor la imobiliare în scădere. Vanzătorii încă dictează prețurile. Piața imobiliară din 2023 continuă să fie, deși tot mai puțin, o "piață a vânzătorilor". Practic acest lucru înseamnă că vânzătorii încă mai pot cere prețul dorit pentru că încă-și permit și pentru că telefonul mai sună. Din cauza prețurilor și a ratelor tot mai mari însă, cumpărătorii se răresc, iar cei care se gândesc să cumpere, sunt tot mai cumpătați și mai calculați în decizia de cumpărare. Cererea este, așadar, în scădere, dar în scădere este și oferta. În timp ce cumpărătorii reflectează dacă să cumpere sau nu, dezvoltatorii își iau, la rândul lor, pauze de gândire. Din cauza creșterilor noi de prețuri la materialele de construcție și a problemei stocurilor, mulți dezvoltatori au dus costurile în zona de "apartamente ieftine" sau au pus pe "așteptare" proiectele, de teama de a nu rămâne cu banii investiți în construcții nefinalizate. Casele bat apartamentele. Surpriza debutului de an a fost, în schimb, cererea crescândă pentru case, echivalentă cu cererea de apartamente, care în anii trecuți era la jumătate. Raționamentul cumpărătorilor de case pare să fie unul previzibil - "Decât să dau 150 de mii de euro pentru un apartament, mai bine mai plusez bugetul cu încă 30-50 de mii și-mi iau o casă chiar dacă este într-o zonă limitrofă cu o suprafață utilă și de teren mai mică!" Pentru prima dată în istoria de 13 ani a companiei pe care o conduc, cererile pentru case au ajuns la paritate cu cererile de apartamente, ceea ce nu e deloc surprinzător, având în vedere contextul și tendințele tot mai clare conturate de după pandemie. Munca de acasă dictează în continuare regulile din piața imobiliară și face ca nevoia de spațiu în intimitatea propriei case să devină prioritară. O altă noutate absolută a începutului de an a fost dinamica cu totul specială de pe segmentul de business. Dacă tranzacțiile de pe segmentul rezidențial au dat semne de încetineală, pe segmentul de business, în schimb, tranzacțiile au avut o evoluție foarte bună. Pe zona de spații comerciale și industriale, multe orașe au fost pe trend de creștere. În special Vestul și Centrul au devenit extrem de atractive pentru marii retaileri și operatori în logistică, precum și corporații multinaționale, grație apropierea de graniță dar și a infrastructurii bine dezvoltate, care le asigură un mediu favorabil de dezvoltare. *** Anul trecut am avut un număr de tranzacții și prețuri record, prin urmare a fost un an fabulos și efervescent, dar numai în aparență! Adevărul este că cererea exaltată din piață a fost mult prea mare pentru oferta deficitară, care nu avea cum să țină pasul.

Acest dezechilibru putea fi rezolvat doar printr-o creștere accelerată de prețuri, ceea ce s-a și întâmplat, iar spre finele anului în mai toate orașele, prețurile la apartamente au crescut! Abia în primul trimestru al lui 2023 prețurile au decelerat și am putut simți cu toții un oarecare echilibru între cerere și ofertă, care, în piață, înseamnă un singur lucru - stabilitate de prețuri! Deci așteptările potrivit cărora prețurile ajung la jumătate din nivelul anului 2022 sunt nerealiste și e cazul să le abandonăm cu toții! La modul cum se prezintă acum lucrurile, ne mai putem aștepta la cel mult o scădere ușoară de maxim 10-15% față de prețurile record de la finele anului trecut!

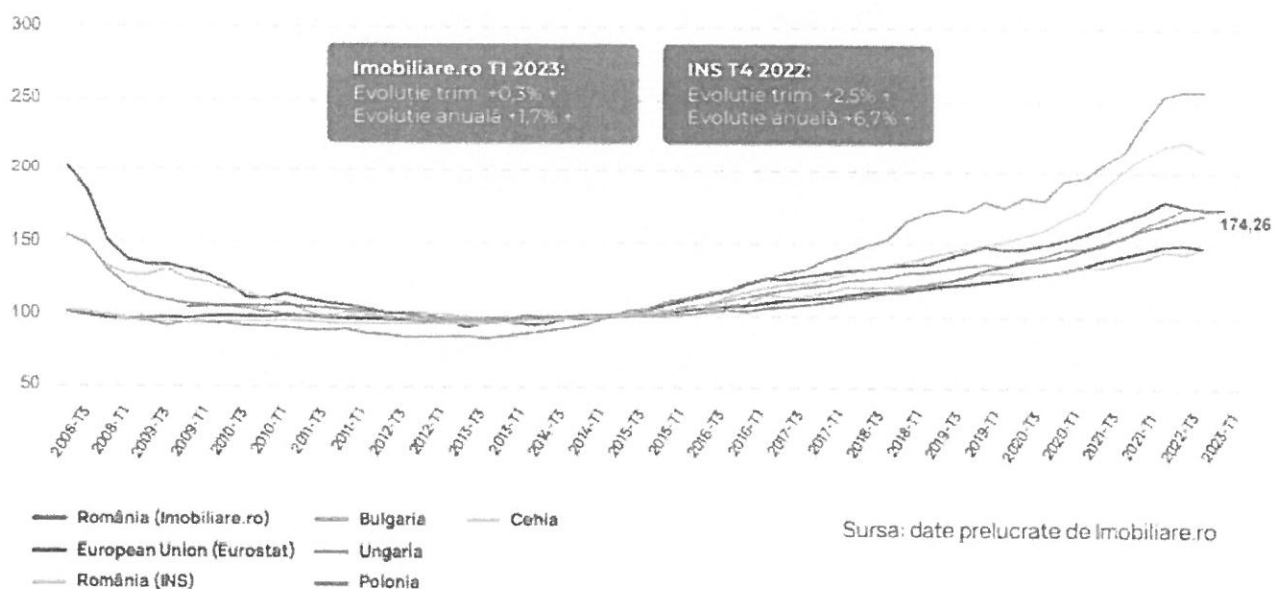
INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În primul trimestru din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat ușor, în medie, cu 0,3% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro. În ceea ce privește evoluția anuală, indicele a înregistrat o creștere de 1,7%. La nivelul Uniunii Europene, se poate observa o tendință de ușoară scădere a prețurilor.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru ultimul trimestru din 2022, o apreciere trimestrială de 2,5% și, respectiv, o creștere anuală de 6,7%.

"În primul trimestru din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat, în medie, cu 0,3% față de trimestrul anterior."

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE (2015=100), date trimestriale



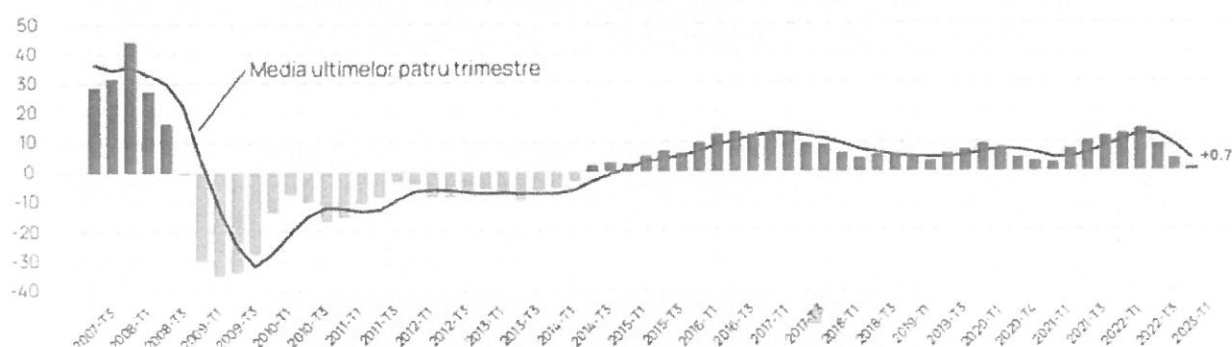
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

După ce s-a situat la -1,8% în trimestrul trei al anului 2022 și, respectiv, la -1,4% în ultimul trimestru, ritmul trimestrial al prețurilor a înregistrat în primul trimestru

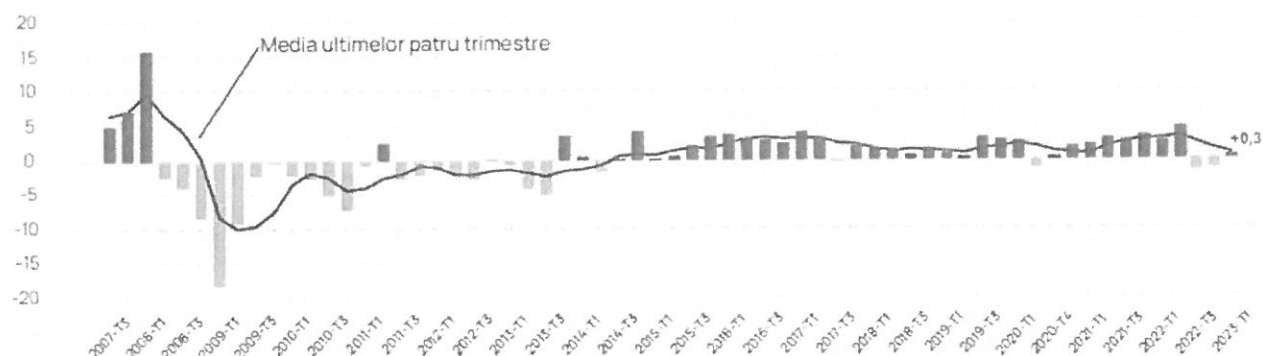
din 2023 o ușoară apreciere în valoare de 0,3%. Cu toate acestea, comparativ cu perioada similară din 2022, s-a înregistrat o creștere de 0,7%.

"Trimestrul I din 2023 se distinge printr-o creștere anuală de 0,7% a prețurilor locuințelor din România."

EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE ANUL ANTERIOR



EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



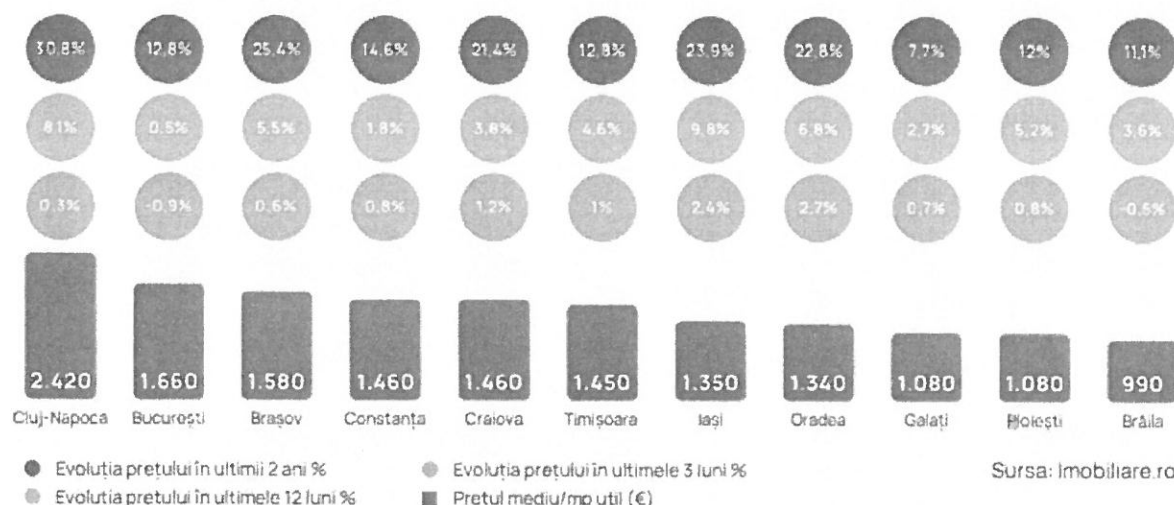
Sursa: Imobiliare.ro

SITUAȚIA ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE

Cu o valoare de 2.420 euro pe metru pătrat, Cluj-Napoca ocupă în continuare primul loc în clasamentul celor mai mari prețuri (medii) solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în principalele orașe, înregistrând în primul trimestru din 2023 o creștere ușoară de 0,3%. În plus, prețurile din acest centru regional au înregistrat un avans de 8,1% în ultimul an și un avans de 30,8% în ultimii doi ani. Pe locul al doilea în top se situează București, cu un preț mediu de 1.660 de euro pe metru pătrat util și un regres de 0,9% în primele trei luni din 2023, și respectiv un avans anual de 0,5% și o creștere de 12,8% în ultimii doi ani. După un avans de 0,6% în T1 2023 și de 5,5% în ultimul an, Brașov a ajuns la o medie de 1.580 de euro pe metru pătrat util.

Pe următoarele locuri în clasamentul național al ritmului de evoluție a prețurilor din T1 2023 se află Constanța (1.460 €/mp), Craiova (1.460 €/mp), Timișoara (1.450 €/mp), Iași (1.350 €/mp), Oradea (1.340 €/mp), Galați (1.080 €/mp) și Ploiești (1.080 €/mp). Singurul centru regional care se menține în clasamentul orașelor cu apartamente de minimum 1.000 de euro pe metru pătrat util este Brăila (990 €/mp). Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă doar majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Iași (+9,8%), urmat de Cluj-Napoca (+8,1%), Oradea (+6,8%), Brașov (+5,5%) și Ploiești (+5,2%). Pe următoarele locuri în topul scumpirilor se află Timișoara (+4,6%), Craiova (+3,8%), Brăila (+3,6%), Galați (+2,7%) și Constanța (+1,8%). Comparând prețurile actuale cu cele de acum doi ani, cea mai mare diferență de preț, respectiv +30,8%, poate fi observată în Cluj-Napoca, în vreme ce Brașov se situează pe poziția secundară în clasament, cu 25,4%. Iași ocupă poziția a treia, cu +23,9%. În București s-a înregistrat o creștere de +12,8%. 3,9% 8,8% 21,4% 3% 13,2% 17,8% 4,5% 14,8% 21,8% 3,4% 9,6% 17,1% 1,1% 4,4% 7,9% 2% 9,7% 18,2% 4,5% 10,3% 16,4% 2,4% 6,3% 12,5% 1% 7,5% 13,4% 2,4% 6,5% 10,2% -0,2% 4,8% 14,1% Cluj-Napoca 2.420 București 1.660 Timișoara 1.580 Constanța 1.460 Brașov 1.460 Craiova 1.450 Iași 1.350 Oradea 1.340 Ploiești 1.080 Galați 1.080 Brăila 990

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



PREȚURI APARTAMENTE DE VÂNZARE ÎN FUNCȚIE DE ZONE

București:

Cele mai scumpe apartamente pot fi găsite în arealul central și ultracentral, unde valoarea medie de listare se cifrează la 2.540 de euro pe metru pătrat util, după o apreciere trimestrială de 0,5% și o creștere anuală de 2,3%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.718 de euro pe metru pătrat, după o depreciere de -1,8% la trei luni și, respectiv, după o scădere de 2,5% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii este 1.484 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu -0,7% față de trimestrul anterior și, în creștere cu 2,1% față de T1 2022.

Timișoara:

În Timișoara, locuințele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.777 euro pe metru pătrat util, după o apreciere de 3,7% la trei luni, și, respectiv, o creștere de 14,6% la 12 luni. În zonele semicentrale, un apartament este disponibil spre vânzare cu 1.439 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 0,3% la trei luni și 3,9% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii se situează la 1.426 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,3% față de trimestrul anterior și, cu 4,1% față de T1 2022.

Cluj-Napoca:

Arealul central și ultracentral din Cluj-Napoca se situează, în continuare, pe prima poziție în top, cu o medie de preț de 2.868 de euro pe metru pătrat util, înregistrând în T1 2023 o apreciere de 8,3%, iar la nivel anual, o creștere de 9,1%. Acesta este urmat de zona semicentrală, unde prețurile s-au majorat la nivel trimestrial cu 1,2%, până la 2.578 de euro pe metru pătrat util. La nivel anual, zona semicentrală a avut parte de o creștere de 7,1%. În cartierele marginase ale orașului, pretențiile vânzătorilor se situează la 2.186 euro pe metru pătrat util, în scădere cu 0,7% față de cele trei luni anterioare și, respectiv, în creștere cu 7,3% față de perioada similară din 2022.

București

2,3%	-2,5%	2,1%
0,5%	-1,8%	-0,7%
2.540€	1.718 €	1.484€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Cluj-Napoca

9,1%	7,1%	7,3%
8,3%	1,2%	-0,7%
2.868€	2.578 €	2.186€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Constanța:

În Constanța, apartamentele scoase la vânzare în arealul central și ultracentral costă, în medie, 1.702 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unei aprecieri trimestriale de 9,1% și, respectiv, unui avans anual de 7,8%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință are un preț mediu solicitat de 1.502 euro pe metru pătrat, ceea ce înseamnă o ușoară creștere a prețurilor în ultimele trei luni și o creștere de 2,1% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzători ajunge la 1.341 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,8% față de trimestrul anterior și în creștere cu 4,1% la 12 luni.

Iași:

Apartamentele din zona centrală și cea ultracentrală a Iașului au o valoare medie de listare de 2.015 de euro pe metru pătrat util, după o creștere trimestrială de 3,4% și un avans anual de 7,5%. În arealul semicentral, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.365 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 1,8% la trei luni și, respectiv, 9,8% la 12 luni. În cartierele marginase, suma medie solicitată de proprietari este 1.331 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 1,9% față de trimestrul anterior și cu 10,2% față de T1 2022.

Timișoara

14,6%	3,9%	4,1%
3,7%	0,3%	0,3%
1.777 €	1.439 €	1.426€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Iași

7,5%	9,8%	10,2%
3,4%	1,8%	1,9%
2.015€	1.365 €	1.331 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Sursa: Imobiliare.ro

Oradea:

În Oradea, apartamentele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.483 de euro pe metru pătrat util, după o creștere de 9,5% la trei luni și, respectiv, o creștere de 14% la 12 luni. În zonele semicentrale, suma medie solicitată pe acest segment de piață se situează la 1.334 euro pe metru pătrat, după un avans trimestrial de 2,3% și unul anual de 7,5%. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de către proprietari este 1.268 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 4% față de trimestrul anterior și în creștere cu 5,6% față de perioada similară a anului anterior.

Braşov:

Locuinţele din zona centrală şi ultracentrală a Braşovului au o valoare medie de listare de 1.684 de euro pe metru pătrat util, după o uşoară apreciere de 1,9% la trei luni şi, respectiv, după o creştere de 4% la 12 luni. În cartierele semicentrale, un apartament poate fi achiziţionat cu 1.542 de euro pe metru pătrat, după un plus de 1% la trei luni şi 4,8% la 12 luni. În cartierele marginase, preţul mediu solicitat de vânzătorii ajunge la 1.553 de euro pe metru pătrat util, în creştere cu 0,4% faţă de trimestrul anterior şi cu 6,4% faţă de T1 2022.

Craiova:

În Craiova, vânzătorii de apartamente din zona centrală şi ultracentrală solicită, în medie, 1.756 de euro pe metru pătrat util, în condiţiile unei aprecieri trimestriale de 1,9% şi, respectiv, unei creşteri anuale de 4,5%. În zonele semicentrale, valoarea de listare pentru o asemenea locuinţă este 1.444 de euro pe metru pătrat, după un plus de 1% la trei luni şi o creştere de 3,2% la 12 luni. În cartierele de la periferie, preţul mediu solicitat ajunge la 1.559 de euro pe metru pătrat util, în creştere cu 6,4% faţă de T4 2022 şi în creştere cu 9,9% faţă de T1 2022.

Constanţa

7,8%	2,1%	4,1%
9,1%	0,1%	0,8%
1.702 €	1.502 €	1.341 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Oradea

14%	+7,5%	5,6%
+9,5%	+2,3%	+4%
1.483 €	1.334 €	1.268 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Braşov

4%	4,8%	6,4%
1,9%	1%	0,4%
1.684 €	1.542 €	1.553 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Craiova

4,5%	3,2%	9,9%
1,9%	1%	6,4%
1.756 €	1.444 €	1.559 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluţia anuală
- Evoluţia trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

Cea mai bună utilizare

În conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piaţă are scopul de a estima cel mai bun preţ pentru o proprietate în condiţiile celei mai bune utilizări.

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630*, cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: **“utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea şi care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal şi este fezabilă din punct de vedere financiar”**.

În conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- ediţia 2022, standarde ce încorporează *Standardele Internaţionale de Evaluare (IVS)*-ediţia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadru General (IVS Cadru General)*, prevede ca valoarea de piaţă a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susţine că utilizarea aşteptată este utilizarea singulară şi specifică ce **conduce la maximizarea utilizării terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietăţii, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de faţă.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerinţe:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata

- **utilizare rezidentiala - adecvata**

- utilizare comerciala- inadecvata

- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic:

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata

- **utilizare rezidentiala - da**

- utilizare comerciala- nu

- utilizare office - nu

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si al terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si, implicit, a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente, *cea mai buna utilizare* va fi determinata in situatia terenului construit.

Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala.**

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De menționat ca venitul din exploatare considerat în calcul este totuși un venit obținut de la un fost operator al rețelor care a obținut veniturile prin management propriu și în anumite condiții limitative de piață. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Dintre cele trei abordari am utilizat doar abordarea prin piata intrucat exista suficiente oferte/ date din piata si este cea mai potrivita abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piata:

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Pentru estimarea valorii de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele de vanzare cu apartamente in zona, precum si la datele si informatiile existente in publicatiile ce contin rubrici de publicitate imobiliara.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparatie intre spatii comerciale de evaluat si spatii similare tranzactionate sau ofertate curent pe piata. In cele ce urmeaza, vom analiza elementele a trei spatii din aceeaasi zona.

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/oradea/nufarul/apartament-de-vanzare-3-camere-XDSB10057?lista=97028746&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3798845333>

Apartament cu 3 camere, Nufarul, Str. Leonardo Da Vinci

70.500 €

Oradea, zona Nufarul - Vezi harta

COMISION 0%

Commission 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează

EXCLUSIVITATE

18

COMISION 0% EXCLUSIVITATE

0770 468 298

Apelată acum



ERA Imobiliare

Agentie imobiliara

ERA-9 IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Cod : #SZR

Apartament cu 3 camere de comandat în bloc tip PB la etaj 4 din 4 având acoperiș cu țigla (spațiu depozitare în pod) în Oradea - Cart. Nufarul.

Este luminos având orientare: sudică, cu amplasat pe curte motiv pentru care are liniste și proveliste panoramică spre oraș și natură.

În suprafața utilă de 65 mp + balcon 4mp respectiv construită de 81 mp.

Este compus din: 1 living, 2 dormitoare, 1 bucatărie închisă, 2 bai cu geam, 1 balcon închis (4 mp), 1 dressing, 1 debară, 1 antreu și un hol.

Dispune de: încălzire de la CET prin calorifere.

Apartament construit în anii 80, a fost renovat total prin 2019, toate ușile schimbate MDF celular, prize întrerupătoare, ferestre termopan și rolete, prezintă balcon închis în termopan, izolat, zugrăvit și gresie-faianță noi.

Se vinde mobilat și utilat cu tot ce este în el inclusiv electrocasnice și electronice.

Are loc de parcare de domiciliu în fața blocului obținută prin Asociația de Proprietari care se predă odată cu posesia apartamentului. Menționez că sunt suficiente locuri de parcare în curtea blocului.

Apartamentul are o amplasare deosebită fiind situat în centrul cartierului Nufarul, zona Lotus Center cu toate vecinătățile și facilitățile urbane de top și în același timp liniste și intimă grație orientării și curții.

Proximități:

-Centrul Comercial Lotus: Carrefour, sală de sport, restaurante, divertisment, kfc, bănci (Transilvania Raiffeisen etc), Farmacii etc - 900 metri!

-Mijloace de transport (tramvai, autobuz) 1 minut pe jos!

-Biserica Ortodoxă - 1 min;

-Petröm - 1 min;

-Parcul Salca la 2 min;

Specificații

ID Anunț: XDSB10057

Nr. camere:	3	An construcție:	1980
Suprafață utilă:	65 mp	Structură rezistență:	beton
Suprafață construită:	81 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim înălțime:	D+P+4E
Confort:	1	Nr. locuri parcare:	1
Etaj:	Etaj 4 / 4	Nr. balcoane:	1
Nr. băi:	2		

UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, CATV

Sistem incalzire: Termoficare, Calorifere

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC

Usi interior: Lemn

Usa intrare: Metal

Rulouri/Obloane: PVC

Izolatii termice: Bloc izolat termic

Podele: Gresie, Parchet

Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

DOTĂRI

Alte spatii utile: WC Serviciu, Debara

Bucatarie: Mobilata, Utilata

Contorizare: Contor caldura, Apometre

Mobilat: Complet

Electrocasnice: Cafetiera, Masina de spalat rufe, Frigider,

Cuptor microunde, Aragaz, Hota, TV

Dotari imobil: Uscatorie, Interfon, Acoperis

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate

Iluminat stradal

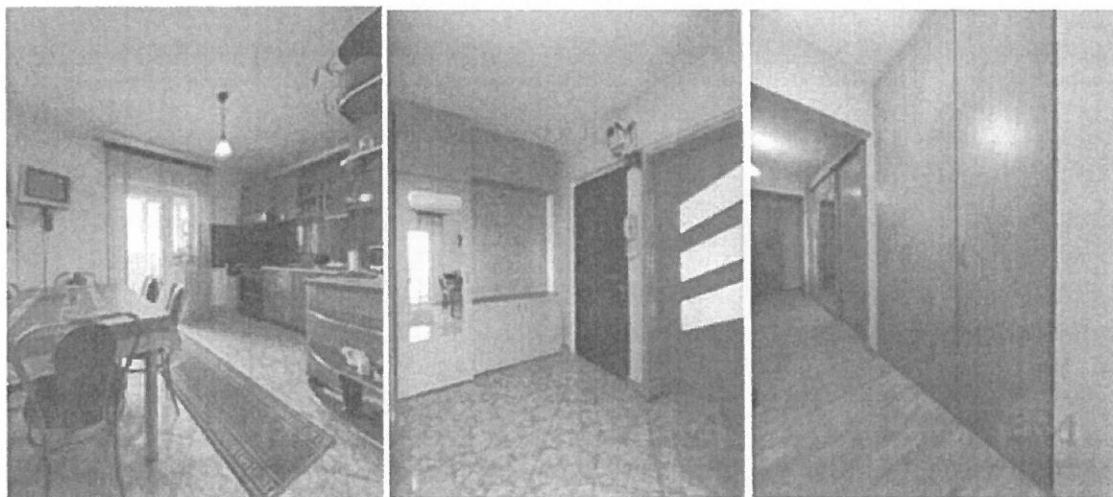
Mijloace de transport in comun

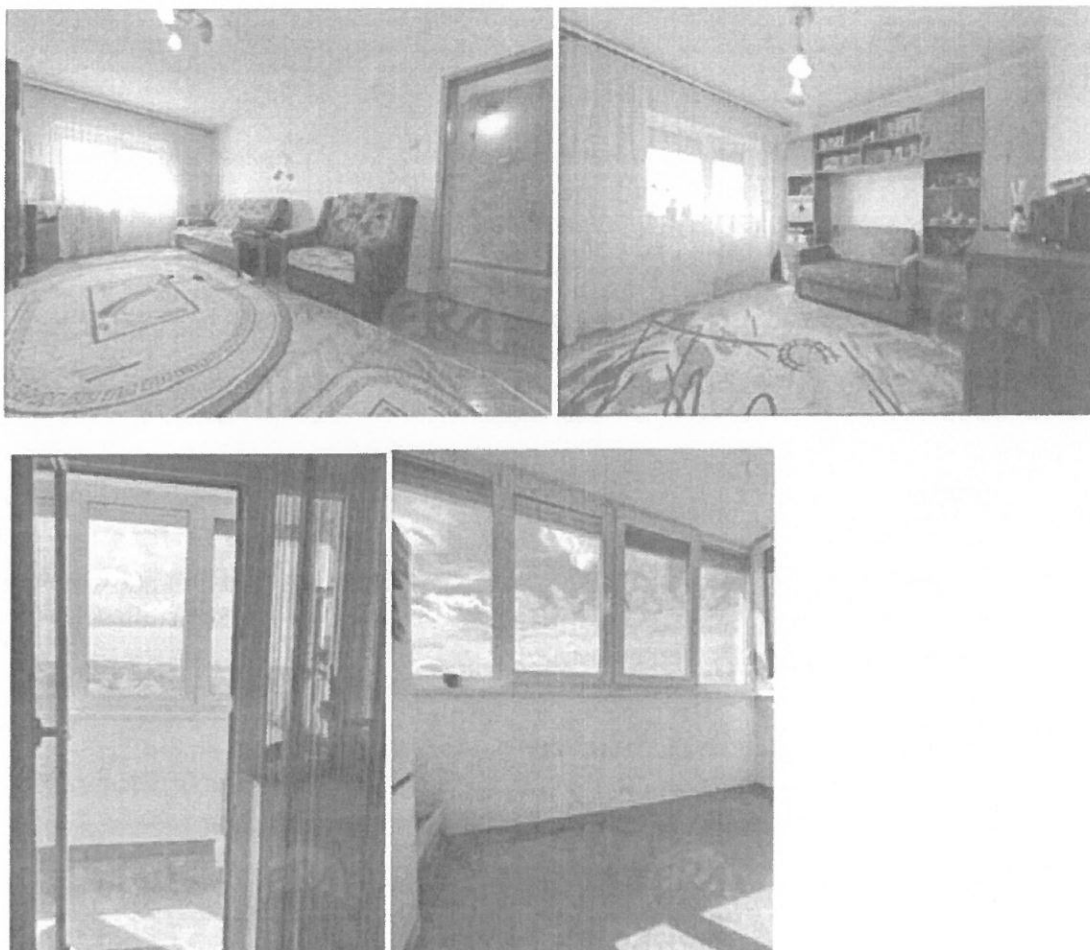
CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: C

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat





Comparabila B:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/oradea/rogerius/apartament-de-vanzare-3-camere-XV0N00AN5?lista=97028746&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3798845333>

Apartment, 3 camere, decom, dubla orientare, 2 balcoane. langa piata ...

115m.25 € c. sup. **76.000 €**

Oradea, zona Rogerius - Verzi hertzi



0744 553 136
Apartment agent

Czaholi Tibor
proprietar

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

Descriere

Vand apartament tip PB cu 3 camere, confort I decomandat, cu 2 balcoane, la etajul 4 din 4 cu acoperis, izolat termic din exterior, situat lângă Piața Rogerius. Imobilul are o suprafață utilă de 67,4 mp, are două balcoane, două bai, cel mare este cu geam. Geamurile imobilului sunt termopan cu rolouri. Camerele sunt cu parchet laminat. Apartamentul are aer condiționat. Caldura este contorizată, dacă se închide nu se plătește. Asociația de locatari este pe o singură scară, astfel cheltuielile de întreținere sunt reduse.

Apartamentul este liniștit, cu geamuri spre spațiu verde.

Foarte aproape de apartament este Piața Rogerius, la distanță de 50 metri este stația de tranvai, iar într-o rază de 100 metri se află: farmacia, spităliuri, grădinița, bănci, magazine alimentare, metalo chimice, parcul Magnolia și Orașul copiilor.

Specificații

Id. Anunt: XVONQ2AN5

Nr. camere:

3

Tip imobil:

bloc de apartamente

Suprafață utilă:

67 mp

Regim înălțime:

P+4E

Compartimentare:

decomandat

Confort:

1

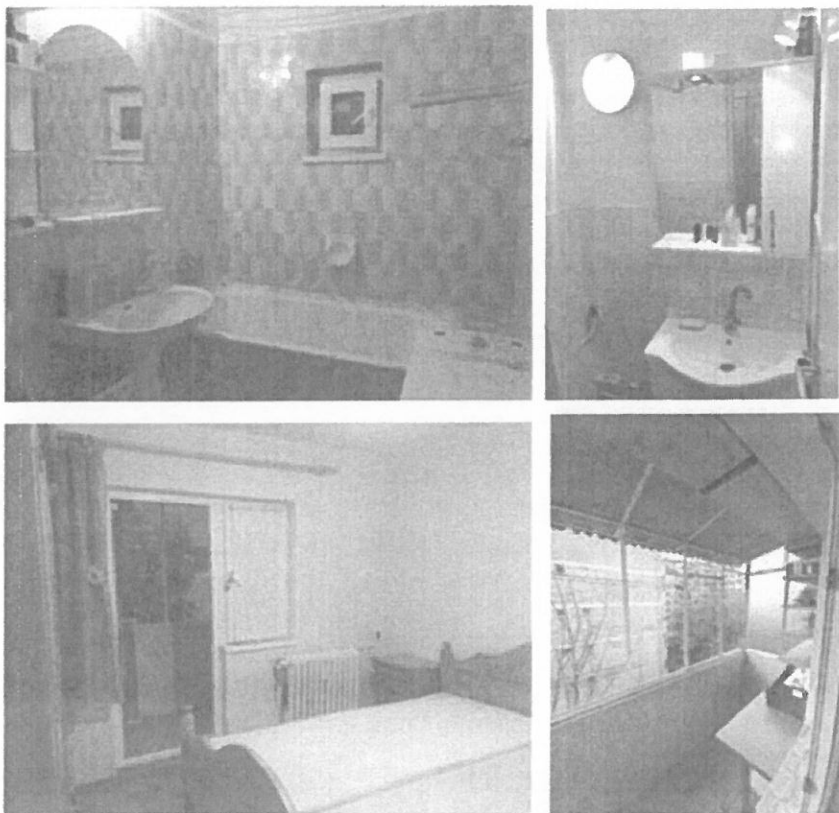
Etaj:

Etaj 4 / 4

Nr. bdi:

2





Comparabila C:

<https://www.remax.ro/anunt/107272/apartament-cu-3-camere-de-vanzare-in-zona-nufarul-1>

Apartament cu 3 camere de vânzare în zona Nufarul

Apartament 3 camere vanzare in bloc de apartamente Bihor, Oradea, Nufarul - vezi locația pe hartă



ID: RMX107272

EXCLUSIVITATE COMISIÓN 0%

PREȚ DE VÂNZARE:

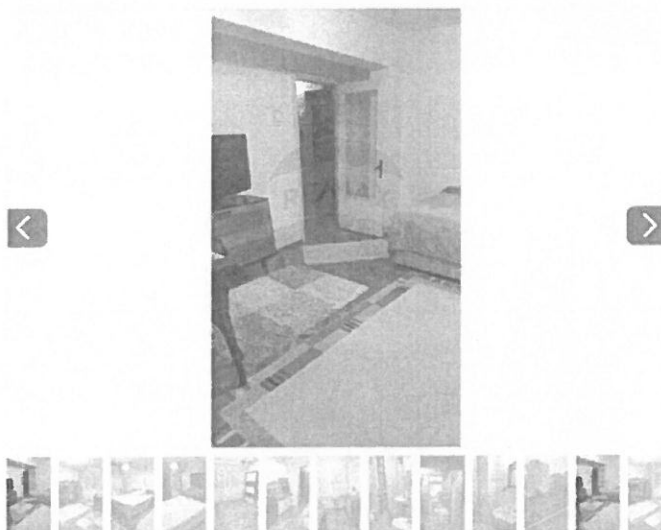
81.900 €

1250 €/mp



Claudia Monory
Sales Associate
RE/MAX Family, Oradea
T: 0371785148

CONTACTEAZĂ MA



Detalii proprietate

- Camere: 3 camere
- Supr. construită: 65 mp
- Unitate Suprafață: mp
- Confort: 1
- Dormitoare: 2
- Bucătărie: 1
- Reperi:
- Balcoane: 2 balcoane
- Bai: 2
- Comp.: Descomandat
- Imobil: Bloc de apartamente
- Disponibilitate: Imediat
- Locuri de parcare: 1
- Etaj: 4 / P+8E
- Tip apartament: Apartament
- Stare interior: Finisat clasic
- Etaje clădire: 8
- Suprafață utilă: 65 mp
- Tip construcție: Cămină
- Stadiu construcție: Finalizată
- An construcție: 1978

Facilitati

- Acces Internet: Wireless
- Alte Spații: Lift
- Amenajare străzi: Asfaltate, Iluminat stradal, Vilejane de transport în comun
- Arhitectură: Parchet
- Bucătărie: Utilată
- Dotări: Aer condiționat, Aragaz, Frigorifer, Mașină de spălat rufe
- Dotări imobil: Interfon, Videointerfon
- Ferestre: Lamin
- IT&C: Internet, Telefon
- Mobilat: Complet
- Pereți: Falanșă
- Utilități generale: Apă, Canalizare, CATV, Curent, Gaz
- Uși interior: MDF
- Ușă intrare: Lamin

Descriere proprietate

Vă propunem spre vânzare cu comision 0% la cumparator un apartament cu 3 camere, mobilat și utilat, situat în Cartierul Nufărul pe strada Nufărul Oradea.

Apartamentul este localizat la etajul 4, într-o clădire cu 8 etaje în imediata apropiere de Liceul Teoretic Onisifor Ghibu.

În proximitatea imobilului putem găsi o varietate de atracții comerciale sau școli și grădinițe:

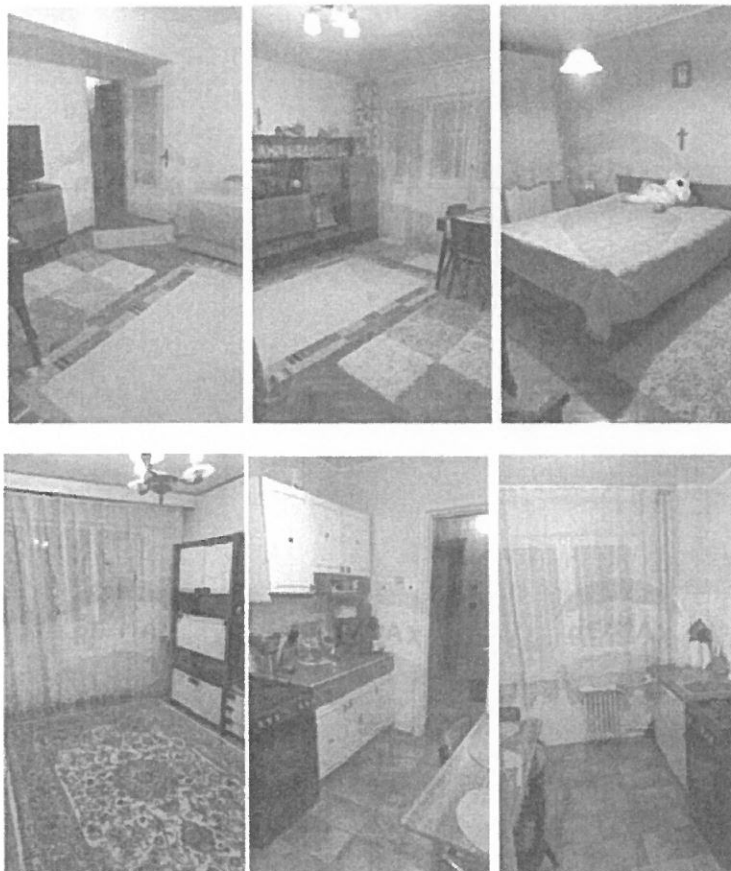
Penny Market, Selgros, Kaufland, Profi, Lotus Mall, Piața Nufărul. Mijloace de transport în comun, Liceul Onisifor Ghibu, Liceul Baptist, Liceul Pentecostal, Facultatea Emanuel, ș.a.

De asemenea accesul în zonele turistice ca și Băile Felix sau 1 Mai, este foarte facil durată medie de timp fiind de aprox 10min.

În apropiere există parcuri, iparcul Salcia e la 10 min. de mers pe jos) grădinițe, stații pentru mijloacele de transport în comun, benzinărie Petrom, Lotus Mall, farmacie.

Proprietatea are 65 mp utili și este compartimentată astfel: hol de acces, o bucatărie, living, dormitor, baie de serviciu, dormitor, baie mare și 2 balcoane închise la living și dormitorul 2. Apartamentul are finisaje clasice dar este un apartament curat. Confortul termic este asigurat de termoficare orașului. Este un apartament luminos având soare pe tot parcursul zilei, se vede răsăritul dar și apusul, o priveliște superbă.

Vă stau la dispoziție pentru programarea unei vizionări sau orice alte informații legate de proprietate.



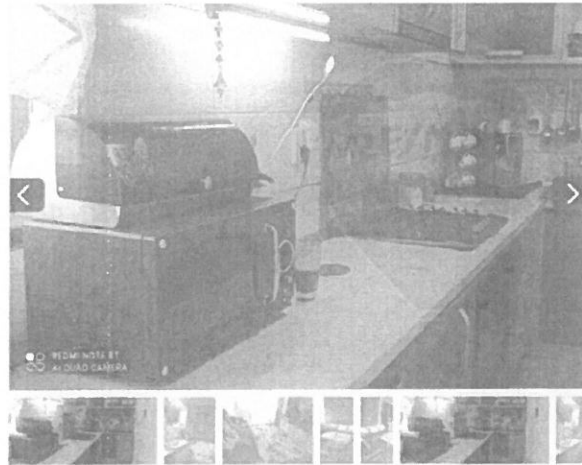


Alte comparabile:

<https://www.remax.ro/anunt/117007/apartament-27017>

Apartment

Apartment 3 camere vanzare in bloc de apartamente Bihor, Oradea, Nufarul - vezi locatia pe harta



EXCLUSIVITATE COMISION 0% NOU PE PLATA

PRET DE VANZARE:
89.500 €
1491.67 €/mp



Ghizela Repasi
Sales Associate
RE/MAX Family, Oradea
T: 0371788299

CONTACTEAZĂ-MĂ

Detalii proprietate

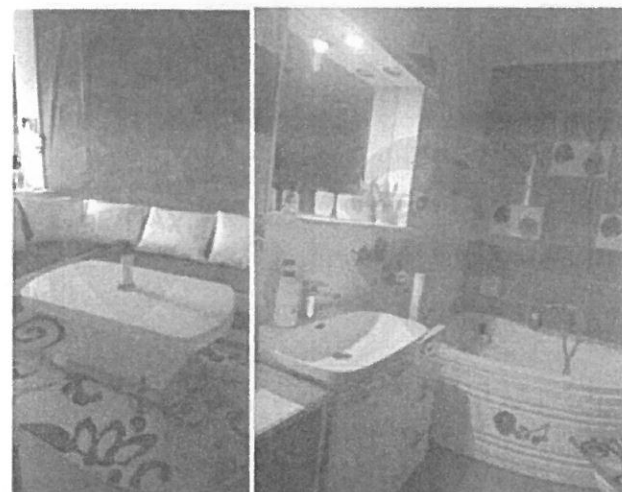
- Camere: 3 camere
- Supr. construită: 64 mp
- Unitate Suprafata: mp
- Confort: 3
- Dormitoare: 2
- Bucătărie: 1
- Reper
- Balconare: 8 balcon
- Bai: 1
- Anul finisare: 2009
- Comp.: Semnalizare, alarmat
- Imobil: Bloc de apartamente
- Disponibilitate: Imediat
- Locuri de parcare: 1
- Etaj: 4 / 9-10
- Tip apartament: Apartament
- Stare interior: Finisat modern
- Etaje cladire: 9
- Suprafata utila: 60 mp
- Tip constructie: Carpiasa
- Stadiu constructie: Finalizata
- An constructie: 2009

Facilitati

- Alte Spatiu lift
- Amenajare strazi: Asfaltate, iluminat stradal, Mijloc de transport in comun
- Arhitectură: Gresie, Parchet
- Bucătărie: Deschisa, Mobilata, Utilata
- Dotari: Air conditioner, Aragaz, Frigider, Masina de spalat rufe, TV
- Ferestre: PVC
- ITAC: Internet, Telefon
- Izolati termice: Extensior
- Mobilat: Complet
- Pereți: Faiana, Tapet, Vopsea lavabila
- Rulouri / Obleane: PVC
- Sistem incalzire: Calzifera
- Utilitati generale: Apa, Canalizare, CTV, Curent, Gaz
- Uși interior: Lamin
- Uși intrare: Metal

Descriere proprietate

Vă propunem la vânzare în exclusivitate comision 0% la cumpărător un apartament în cartierul Prima Nufarul situat la etajul 5 din 6, a unui bloc construit în 2008, prevăzut cu două lifturi, cu o suprafață construită pe 104mp și utilă 60mp.
Apartamentul este alcătuit din 2 dormitoare de comandate, living, împreună cu bucatăria, 1 baie, 1 balcon.
Apartamentul este dotat cu tâmplărie PVC cu geam termopan, uși de siguranță, parchet laminat, faianță, gresie, ca și utilități deține combină frigorifică, 3 televizoare LCD, aragaz-ductor-hotă, mașină de spălat, fiecare cameră este dotată cu aer condiționat.
Fotografarea blocului este foarte atractivă, aproape de lotus center, liceu, grădiniță, creșă, cabinete medicale, mijloc de transport în comun și spații verzi cu jocuri de joacă pentru copii. Apartamentul are și o parcare privată în fața blocului, parcare dotată cu barieră și supraveghere cu camere video.
Costurile de întreținere sunt reduse, blocul este bine izolat și sonorizarea este individuală, la fiecare apartament. Apartamentul se predă utilat, mobilat, cum se vede din fotografii și este imediat ocupabilă.
Apartamentul este ideal pentru locuit dar poate reprezenta și o investiție excelentă.



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/oradea/rogerius/apartament-de-vanzare-3-camere-XDLL1008F?lista=97028746&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3798845333>

Apartament cu 3 camere de vanzare in zona Rogerius

Oradea, zona Rogerius - Vezi hartă



1253.82 €/mp **83.900 €**

PRET MINIM

0771 173 141

0258 464 645



Marius Filip

Sales Associate

REMAX PRIME CAPITAL (PRO)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Acest apartament de vanzare de pe strada Milcovului este o alegere excelenta pentru cei care cauta o locuinta spatioasa, moderna si confortabila. Situat la parterul blocului si cu o suprafata utila de 68 de metri patrati, apartamentul este de tip PB si are 3 camere, 2 bai si o bucatarie, oferind suficient spatiu pentru o familie.

Instalatia electrica si cea sanitara au fost recent schimbate, iar mobilierul este nou si realizat la comanda, ceea ce inseamna ca noul proprietar nu trebuie sa isi faca griji in privinta acestor aspecte. Apartamentul se vinde exact ca in poze, astfel ca viitorul proprietar va putea vedea exact cum arata si ce posibilitati de amenajare are.

Amplasarea este foarte convenabila, cu supermarketuri precum Mega Image sau Profi la o distanta de doar 5 minute de mers pe jos, ceea ce face ca aceasta locuinta sa fie ideala pentru a satisface nevoile de zi cu zi si confortul.

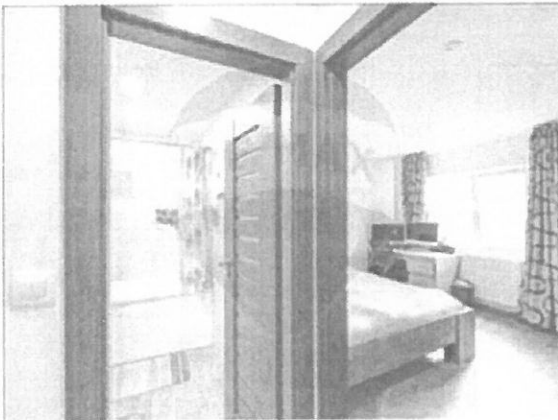
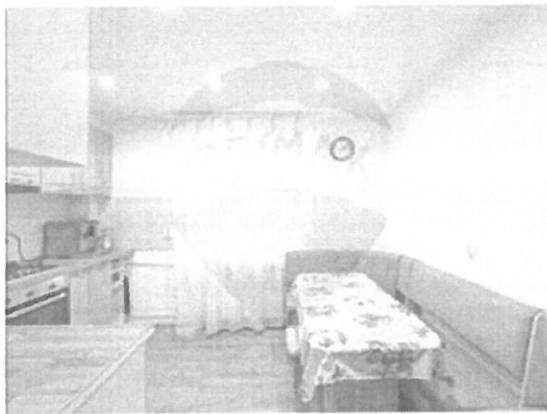
Va invitam cu drag la o vizionare, unde veti putea explora fiecare coltisor al acestei locuinte si veti putea experimenta atmosfera apartamentului. Pentru orice informatii suplimentare, nu ezitati sa ma contactati.

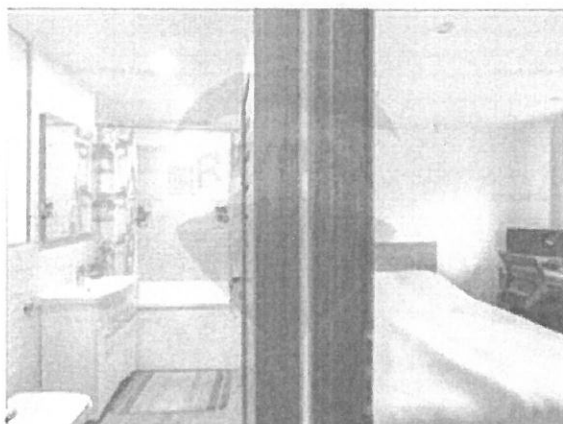
Specificatii

ID Anunt: XDILL1008P

Actualizat ieri

Nr. camere:	3	An constructie:	1970
Suprafata utila:	68 mp	Structura rezistentă:	beton
Suprafata construita:	80 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim înălțime:	P+4E
Confort:	1	Nr locuri parcare:	1
Etap:	Parter / 4		
Nr. bucatarii:	1		
Nr. bai:	2		





Anexa A				
			1 EURO =	4.9575
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ C	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare / VÂNZARE	Euro	70500	76000	81900
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VÂNZARE NEGOCIAT	5%	66975	72200	77805
*NOTA: Această diminuare nu este considerată o ajustare (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).				
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ DE VÂNZARE NEGOCIAT		66975	72200	77805
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt. dr. de propr. Transmis %		0	0	0
Ajustare pt. dr. de propr. transmis		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		66.975	72.200	77.805
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		66975	72200	77805
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare pt. condițiile de vânzare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		66975	72200	77805
Condiții de piață	mai 2023	oferta valabilă	oferta valabilă	oferta valabilă
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		66.975	72.200	77.805
cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu	nu	nu
ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		66.975	72.200	77.805
Condiții de localizare	str. Nufarului nr.56, bl.56, ap. 24, Oradea	Str. Leonardo Da Vinci, Oradea	langa Piata Rogerius, Rogerius	str. Nufarui, Oradea (langa Liceul Onisifor Ghibu)
Ajustare %		10	20	5
Ajustare		6598	14440	3690
PREȚ AJUSTAT		73673	86640	81695

Caracteristici fizice				
Data PIF	1983	similar	similar	similar
Ajustare %		0 0	0 0	0 0
Ajustare		0	0	0
Regim de înălțime	S+P +10E	S+P +4E	P +4E	S+P+8E
Etaj	6/10	4/4	4/4	4/8
Ajustare (%)		15 0	15 0	0 0
Ajustare		11051	12995	0
Suprafata utila apartament (mp)	64.42	65.00	67.00	65.00
diferenta suprafata mp		-0.58	-2.58	-0.58
Ajustare		-657	-3336	-729
valoarea ajustata intermediara		84066	96300	80966
Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Ajustare %		0	0	0
Ajustare	0	0	0	0
Finisaje	finisaje medii, geamuri PVC cu termopan, inoleum in camere, gresie in hol, baie si bucatarie, gresie, faianta in bucatarie si baie.	renovat total in 2019	ceva mai bune, gresie si faianta din bai este mai noua si in camere este parchet laminat	parchet din lemn in camere
Ajustare %		-15	-10	-5
Ajustare		-12610	-9630	-4046
Sistem incalzire	termoficare	termoficare	aer conditionat/control caldura in apartament	termoficare
Ajustare %		0	-5	0
Ajustare		0	-4815	0
Obiecte sanitare, electrice	da 2 bai	da 2 bai	da 2 bai	da. 2 bai
Ajustare		0	0	0
Ajustare		0	0	0
Termoizolatie exterioara	nu	izolat termic	izolat termic	nu
Ajustare %		-5	-5	0
Ajustare		-4203	-3610	0
Garaj/ parcare/balcon	publica, 2 balcoane	1 loc platit, 1 balcon inchis	publica, 2 balcoane inchise	1 loc platit, 2 balcoane
Ajustare %		10	-10	-5
Ajustare		8407	-7220	-3890
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		1987	-15615	-8668
PREȚ AJUSTAT		75659	71025	73028
Componente nonimobiliare	nu	complet utilizat	nu	da
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		-3000	0	0
PREȚ AJUSTAT		72,659	71,025	73,028
Nr ajustari aplicate		2	3	1
Ajustare totală brută		46.626	56.047	12.558
Ajustare totală brută în procente		69.62%	77.63%	16.14%
Numar corectii		3		5
Corectii minime efectuate	3			
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta în procente)		ajustare minima	16.14%	
VALOAREA selectata euro	73,028			
VALOAREA Euro rotunjita	73,000		valoare Euro/mp	1133
Valoare lei	361,900		valoare Lei /mp	5618

Explicatii asupra ajustarilor aplicate	
Elemente de comparatii	Ajustari:
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral
Conditii de finantare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele
Conditii de piata	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii
Conditii de localizare	s-au ajustat pozitiv toate comparabilele, proprietatea subiect fiind localizata mai central sau cu iesire la o artera intens circulata
Data PIF	nu s-au aplicat ajustari, sunt similare
Regim de inaltime	s-au aplicat ajustari pozitive estimate la 15% comparabilelor A si B care se afla la et 4/4 - mai defavorabil, fiind amplasate la ultimul etaj
Suprafata utila apartament (mp)	s-au facut ajustari pozitive si negative tuturor comparabilelor, raportat la diferenta mai mare sau egala cu aproximativ 2mp fata de cea a apartamentului evaluat (diferenta/mp); s-au calculat inmultind diferenta de suprafata cu costul pe mp determinat din valoarea corectata a fiecarei comparabile; in cazul de fata din suprafata utila mentionata in oferta de vanzare a fost scazuta suprafata balconului, care era inclusa in suprafata utila a comparabilelor.
teren cota parte	este considerat ca fiind similar, nu exista folosinta exclusiva inscrisa in CF in cazul niciunei comparabile fata de proprietatea de evaluat
Tip apartament	nu s-au aplicat ajustari
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor care au finisaje mai bune sau mai noi, spre deosebire de ale proprietatii subiect, estimare bazata ca si diferenta cost pentru a ajunge la aceeaasi stare a proprietatii subiect.
Sistem incalzire	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei B care are si sistem de aer conditionat.
Obiecte sanitare, electrice	nu s-au aplicat ajustari, se considera similare
Garaj/ parcare/ balcon	s-au aplicat ajustari: negativa comparabilei B care dispune de 2 balcoane inchise, ajustare negativa comparabilei C care dispune de loc de parcare platit si ajustare pozitiva comparabilei A care are doar un singur balcon inchis.
Termoizolatie exterioara	s-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si B, deoarece proprietatile dispun de izolatatie exterioara.
Componente nonimobiliare	s-a aplicat ajustare negativa estimate la 3000 comparabilei A care se vinde mobiliate/utilate.

MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în ron și în euro. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în euro, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,9575 ron pentru un euro, curs valabil la 26.05.2023.

CAPITOLUL V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analizarea rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut valoarea de piata a bunului evaluat estimată de către evaluator în scopul menționat, valabile la data 26.05.2023:

VALOAREA Euro rotunjită	73,000
Valoare lei	361,900

Valoarea terenului, conform Grilelor notariale, este 900 lei/mp, deci 9000 lei pentru cota de 10mp

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

