



HOTĂRÂREA

nr.179 din 25.04.2023

privind vânzarea prin negociere directă a unui teren în suprafață de 39 mp, înscris în C.F. nr.77229, proprietatea privată a municipiului Deva, situat în Deva, str. Progresului, județul Hunedoara

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Art.129 alin.2 lit."c" și alin.6 lit."b", art.363 alin.6, precum și art.364 alin.1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

Cererea înregistrată la Primăria municipiului Deva sub nr.92123/03.12.2020, prin care domnul Chezan Călin - Ioan și doamna Chezan Cornelia - Paula solicită cumpărarea terenului în suprafață de 39 mp, situat în municipiul Deva, str. Progresului, teren pe care sunt edificate două construcții aflate în proprietatea solicitanților,

Verificările făcute de către Compartimentul cadastru, fond funciar, conform adresei nr.5147/17.01.2023, prin care se adeverește că imobilul teren în suprafață de 39 mp, situat în intravilan Deva, str. Progresului, înscris în C.F. nr.77229 Deva, cu id 77229, identificat pe harta de carte funciară veche pe număr topo vechi 1357, fără Carte Funciară, conform Registrului parcelar Deva, nu a făcut obiectul legilor proprietății - Legea nr.18/1991, Legea nr.10/2001, Legea nr.247/2005, Legea nr.169/1997 și Legea nr.1/2000,

Prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Deva nr.428/2020, privind numirea comisiei de evaluare a ofertelor pentru licitațiile publice, a negocierilor directe privind vânzarea, închirierea sau concesiunea bunurilor aparținând domeniului public sau privat al municipiului Deva, precum și pentru achiziționarea de imobile și/sau închirierea, cu modificările și completările ulterioare,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.177/2023, Referatul de aprobare nr.177/2023, prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Nicolae - Florin Oancea, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind vânzarea prin negociere directă a unui teren în suprafață de 39 mp, înscris în C.F. nr.77229, proprietatea privată a municipiului Deva, situat în Deva, str. Progresului, județul Hunedoara,

Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat nr.41949/18.04.2023,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.1104/82281/24.04.2023, de avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.798/82285/24.04.2023, precum și de avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.944/82282/24.04.2023,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (2) coroborat cu 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 DEVA

Întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. - Își însușește Raportul de evaluare nr.39667/10.04.2023 al terenului în suprafață de 39 mp, întocmit de către evaluator autorizat, domnul Tamaș Marius Costel - S.C. TMK STAFF EXPERT HD S.R.L, membru ANEVAR, prezentat în Anexa, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă vânzarea prin negociere directă cu domnul Chezan Călin - Ioan și doamna Chezan Cornelia - Paula, a terenului în suprafață de 39 mp, situat în municipiul Deva, str. Progresului, județul Hunedoara, înscris în C.F. nr.77229 Deva, nr. cadastral 77229, aflat în proprietatea privată a municipiului Deva.

Art.3. - Prețul de pornire al negocierii este de 28.548,00 lei, respectiv 732,00 lei/mp, la care se adaugă T.V.A.

Art.4. - La prețul de vânzare al imobilului se adaugă și suma de 1100 lei, reprezentând contravaloarea serviciilor de evaluare.

Art.5. - În cazul în care pe terenul de sub construcție trec rețele de utilități și este necesară intervenția la aceste rețele, proprietarul va permite instituțiilor abilitate să realizeze această intervenție, în mod gratuit, reparațiile ulterioare asupra construcției fiind în sarcina proprietarului.

Art.6. - Împuternicește Primarul municipiului Deva pentru semnarea contractului de vânzare - cumpărare.

Art.7. - Prezenta poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8. - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Serviciul administrarea domeniului public și privat.

Art.9. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva
- Serviciului administrarea domeniului public și privat
- Serviciului financiar, contabilitate;
- Domnului Chezan Călin - Ioan și doamnei Chezan Cornelia - Paula.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ovidiu-Gabriel IORGA



CONTRASEMNATĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA,
Florina-Doris VISIRIN

Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 179/2023 6/2023

RAPORT DE EVALUARE

Primăria
Nr. 3
Ziua 10 Lu

23

1. SINTEZA EVALUĂRII

PROPRIETATEA EVALUATA: TEREN INTRAVILAN
CF NR. 77229; CAD.: 77229
S = 39 mp

PROPRIETAR/I: MUNICIPIUL DEVA _ DOMENIUL PRIVAT
Proprietar/i construcții _ situate pe teren : CHEZAN CALIN
IOAN/CHEZAN CORNELIA PAULA

LOCALIZARE: Deva, Str. Progresului
jud. Hunedoara

SOLICITANTUL EVALUĂRII: MUNICIPIUL DEVA

UTILIZATORUL EVALUĂRII: MUNICIPIUL DEVA

DATA INSPECȚIEI/EVALUĂRII: 24.03.2023

DATA RAPORTULUI: 05.04.2023

DREPTUL EVALUAT: dreptul deplin de proprietate asupra proprietății evaluate
SCOPUL EVALUĂRII: vânzare
BAZA EVALUĂRII: valoarea echitabilă

REZULTATUL EVALUĂRII:

VALOREA ECHITABILĂ – obținută prin ABORDAREA PRIN PIATĂ

Valoarea proprietății subiect unitară (lei/mp)	591,19
S =	39 mp
Valoarea proprietății subiect (LEI)	23.056,41

- fără TVA -

Cu stimă,

S.C. TMK STAFF EXPERT HD S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR

20/172/2023

EVALUATOR AUTORIZAT: TAMAȘ MARIUS COSTEL
MEMBRU TITULAR ANEVAR
NR. LEGITIMATIE: 16514

ANEVAR

2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta certific că:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport ;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Tariful lucrării nu este influențat de rezultatul evaluării sau de declararea unor concluzii impuse de client.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Evaluatorul nu a primit consultanță din partea altor persoane în afara celor care semnează raportul.
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania).
- Raportul de evaluare a fost întocmit în concordanță cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022.
- Raportul de evaluare poate fi verificat la cerere de către utilizatorii desemnați, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului. Verificarea se va face conform SEV 400 Verificarea Evaluării.
- Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit / îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

EVALUATOR AUTORIZAT: TAMAȘ MARIUS COSTEL

MEMBRU TITULAR ANEVAR

NR. LEGITIMATIE: 16514

3. CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII.....	1
2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	2
3. CUPRINS	3
4. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
4.1.IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	4
4.2.IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
4.3.SCOPUL EVALUARII	4
4.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUBIECT AL EVALUĂRII.....	4
4.5. TIPUL VALORII	5
4.6.DATA EVALUĂRII.....	5
4.7.DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII.....	5
4.8.NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	5
4.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	5
4.9.1. Ipoteze.....	5
4.9.2. Ipoteze speciale și semnificative.....	6
4.10.RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE, PUBLICARE	6
4.11.DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	7
4.12.ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL.....	7
4.13.VALOAREA SAU VALORILE OBȚINUTE.....	7
4.14.DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	7
5. PATRIMONIUL EVALUAT	7
5.1.DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	7
5.1.1.Amplasament	7
5.1.2.Acces.....	8
5.1.3.Utilități.....	8
5.1.4.Descrierea proprietății.....	9
5.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (C.M.B.U.)	9
5.3. ANALIZA PIEȚEI	9
5.3.1. Analiza cererii	9
5.3.2. Analiza ofertei.....	9
5.3.3.Analiza echilibrului pieței.....	9
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	10
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	12
7.1.ANALIZA REZULTATELOR.....	12
7.2.CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	12
8. ANEXE.....	13

4.5. Tipul valorii

Având în vedere că vânzarea se va face către un cumpărător identificat, valoarea estimată este valoarea echitabilă.

Tipul valorii estimate este valoarea echitabilă, așa cum este ea definită în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022:

Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui *activ* sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către *participanții* de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

Valoarea echitabilă estimată nu conține TVA.

4.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei inspecției, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de 24.03.2023, la un curs de 4,9255 lei/EUR.

4.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentele și informațiile mi-au fost puse la dispoziție de solicitantul evaluării.

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 24.03.2023 de către Marius TAMAȘ ca reprezentant al firmei de evaluare. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale proprietății, terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale proprietății.

4.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

a. Puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul prezentului de evaluare

⇒ Copie EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE NR. 77229 DEVA/14.02.2023;

⇒ Informații verbale.

Aceste surse de informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul prezentului raport de evaluare, solicitantul poartă în exclusivitate răspunderea pentru acuratețea acestor informații.

b. informații internet

c. HCL DEVA

d. Surse bibliografice:

- STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022

- "EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE", Ediția română după ediția în limba engleză originală editată de Appraisal Institute – Chicago, SUA

- Modulul 1 Bazele Evaluării (*Colectiv de autori*) - Editura Iroval, București, 2015

- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

e. alte informații

- informații preluate cu ocazia inspecției proprietății

- informații furnizate de către proprietar

4.9. Ipoteze și ipoteze speciale

4.9.1. Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Alte abordări nu s-au aplicat, deoarece datele de intrare pentru abordarea prin piață sunt suficient de relevante;
- La cererea solicitantului valoarea s-a estimat în lei, fără TVA;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate,
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Informațiile referitoare la situația juridică a proprietății imobiliare evaluate au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul raportului de evaluare. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către solicitant și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite ;
- Suprafețele luate în considerare pe cuprinsul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu îmi asum nici o răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea întabulării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul sau părți din acest raport nu poate fi publicat sau transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;
- Raportul poate fi verificat la cerere de către utilizatorii desemnați, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului. Verificarea se va face conform SEV 400 Verificarea Evaluării.

4.9.2. Ipoteze speciale și semnificative

- Există o cutumă în Consiliul Local Deva de a vinde activele cu un preț majorat, cu un procent cuprins între 10% și 20% mai mare decât valoarea evaluată . De exemplu pentru 1 mp teren evaluat la 100 lei, aplicând un procent de majorare de 15%, următoarea valoare ar fi 115 lei, a doua valoare ar fi 132,25 lei, a treia valoare ar fi 152,09 lei etc. Ca urmare, aceste tranzacții nu pot fi considerate comparabile, deoarece dacă ar fi considerate comparabile pentru evaluările ulterioare, valoarea ar crește la infinit.

Pentru ca aceste valori de tranzacționare să poată fi considerate comparabile, este necesar să fie ajustate negativ cu procentul de majorare stabilit de comisia de negociere. Practic, comparabila devine valoarea stabilită în raportul de evaluare.

4.10. Restricții de utilizare, difuzare, publicare

Raportul sau părți din acest raport nu poate fi publicat sau transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

4.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Am respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022:

- Standardele generale:
 - ✓ SEV 100 Cadrul general;
 - ✓ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării;
 - ✓ SEV 102 Documentare și conformare;
 - ✓ SEV 103 Raportare;
 - ✓ SEV 104 Tipuri ale valorii;
 - ✓ SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- Standarde pentru active
Bunuri imobile:
 - ✓ SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - ✓ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.
- Raportul poate fi verificat la cerere de către utilizatori desemnați, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului. Verificarea se va face conform SEV 400 Verificarea Evaluării.

4.12. Abordarea în evaluare și raționamentul

Pentru estimarea valorii de piață s-a folosit o singură abordare: abordarea prin piață.

Raportul a fost întocmit pe baza datelor obținute prin inspectarea proprietății imobiliare, a informațiilor, documentelor puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant.

Informațiile obținute de la terți se consideră autentice dar nu se acordă garanții privind acuratețea lor. Toate documentațiile tehnice se consideră a fi corecte.

4.13. Valoarea sau valorile obținute

Valoarea este prezentată în moneda convenită: lei _ fără TVA.

4.14. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este: 05.04.2023.

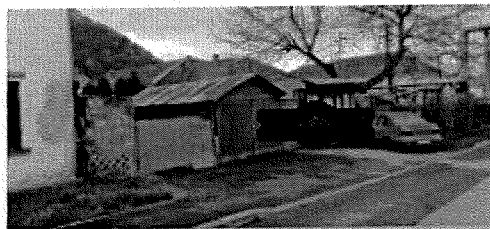
5. PATRIMONIUL EVALUAT

5.1. Descrierea proprietății

5.1.1. Amplasament

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în Deva, Str. Progresului, jud. HUNEDOARA. Pe teren se află o construcție _ garaj.

Terenul este situat într-o zonă rezidențială, zona mediană.





5.1.2. Acces

Accesul la proprietate se face pietonal și auto pe drum asfaltat.

5.1.3. Utilități

Proprietatea are acces la energie electrică, apă, canalizare și gaz.

5.1.4. Descrierea proprietății

Adresa : Str. Progresului

Teren în suprafață de 39 mp, CF NR. 77229 DEVA

Terenul este plat.

Pe terenul evaluat sunt două construcții, proprietatea lui CHEZAN CALIN IOAN/CHEZAN CORNELIA PAULA.

5.2. Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)

Definiția celei mai bune utilizări: „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost următoarele:

- permisă legal - utilizări permise de lege;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar – dacă este posibilă obținerea unui venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului;
- maxim productivă.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Terenul este construit _ garaj autoturism, proprietar persoană fizică.

Din formațiile permise de la solicitant, vânzarea acestui teren se va face către un cumpărător identificat _ proprietarul garajului.

Ca urmare, utilizarea va fi cea curentă, proprietate rezidențială.

5.3. Analiza pieței

Analiza de piață presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice unui anumit tip de proprietate. Analiza de piață constă în examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru acel tip de proprietate.

Analiza de piață trebuie să fie individualizată în mod corespunzător pentru fiecare proprietate evaluată și trebuie să facă referire la piața proprietății subiect. Prin compararea cererii cu oferta competitivă se identifică situația curentă și cea de perspectivă a echilibrului pieței (sau dezechilibrului).

Raționamentul utilizat pentru delimitarea ariei de piață trebuie să fie prezentat în raport. Evaluatorul trebuie să identifice tipul/tipurile specific(e) de proprietate/proprietăți imobiliare luat(e) în considerare și să prezinte relația existentă între cererea și oferta de pe piața specifică, precum și factorii potențiali care ar putea influența această relație.

Analiza de piață va trebui să furnizeze informații suport pentru elementele care vor fi utilizate în aplicarea abordărilor în evaluare care, fără a se limita la acestea, pot fi: nivelul chiriilor, gradul de neocupare, ratele de capitalizare, prețurile proprietăților comparabile, costurile de construire.

5.3.1. Analiza cererii

Cererea este medie pentru astfel de proprietăți, cumpărătorii achiziționând astfel de terenuri în scopuri rezidențiale.

5.3.2. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta poate fi segmentată astfel:

- Ofertanți _ municipiul Deva, persoane fizice și mai puțin juridice.

Oferta este mică _ ofertele/prețurile terenurilor similare variind între 500 lei/mp și 800 lei/mp.

5.3.3. Analiza echilibrului pieței

Se poate considera ca piata este o piață a vânzătorilor, având în vedere cele spuse mai sus.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este definită în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022 - SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 20.1 astfel: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.”

Valoarea echitabilă a proprietății evaluate este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

În abordarea prin piață, valoarea echitabilă este estimată prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietăți imobiliare similare care au fost recent vândute sau cu proprietăți similare care sunt propuse spre vânzare ori sunt contractate.

Analiza comparativă din cadrul abordării prin piață se concentrază pe similitudinile și diferențele constatate între proprietățile comparabile și proprietatea subiect și care au impact asupra valorii celei din urmă.

Acestea se numesc elemente de comparație și includ diferențele între drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după vânzare, condițiile de piață precum și diferențe de localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente non-imobiliare.

Toate aceste elemente de comparație se regăsesc în „Grila datelor de piață.”

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit bunuri imobile comparabile identice cu cel în cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobile asemănătoare vândute pentru a asigura comparabilitatea între acestea pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale numite elemente de comparație. Elementele pe baza carora se fac comparațiile și ajustările sunt luate de pe piață și reflectă ceea ce cumpărătorii consideră a fi cauza diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

Dacă bunurile imobile comparabile sunt superioare subiectului într-o anumită caracteristică a lor, atunci prețul acestor bunuri imobile este ajustat în jos. Invers, dacă prețul acestor bunuri imobile este inferior subiectului, se va face o ajustare pozitivă.

Pentru evaluarea proprietății se va aplica metoda comparațiilor directe. În acest scop se analizează tranzacții sau oferte cu proprietăți comparabile în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

Se analizează asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care pot să influențeze valoarea.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și pertinentă abordare pentru estimarea valorii de piață.

Proprietățile comparabile sunt:

Comparabila „A”

Teren situat pe str. G. Enescu, în suprafață de 18 mp.

Conform HCL 77/2021 Deva, terenul a fost evaluat la 695,52 lei/mp _ fără TVA

Comparabila „B”

Teren situat pe b-dul Decebal, în spate la bl. P, în suprafață de 20 mp.

Conform HCL 66/2022 Deva, terenul a fost evaluat la 925,95 lei/mp _ fără TVA

Comparabila „C”

Teren situat pe str. I. L. Caragiale, în suprafață de 20 mp.

Conform HCL 295/2022 Deva, terenul a fost evaluat la 925,95 lei/mp _ fără TVA

NOTĂ: Există o cutumă în Consiliul Local Deva de a vinde terenurile cu un preț majorat cu un procent cuprins între 10% și 20%. De exemplu pentru 1 mp teren evaluat la 100 lei, aplicând un procent de majorare, următoarea valoare ar fi 115 lei, a doua valoare ar fi 132,25 lei, a treia valoare ar fi 152,09 lei etc. Ca urmare, aceste tranzacții nu pot fi considerate comparabile, deoarece dacă ar fi considerate comparabile pentru evaluările ulterioare, valoarea ar crește la infinit.

Pentru ca aceste valori de tranzacționare să poată fi considerate comparabile, este necesar să fie ajustate negativ cu procentul de majorare stabilit de comisia de negociere. Practic, comparabila devine valoarea stabilită în raportul de evaluare.

FIȘA ABORDARE PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C	
		Ajustări		Ajustări		Ajustări	
		%	lei/mp	%	lei/mp	%	lei/mp
Preț vânzare (lei/mp)							
Oferta (lei/mp)		695,52		925,95		925,95	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		695,52		925,95		925,95	
Ajustări specifice tranzacției							
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		695,52		925,95		925,95	
Condiții de finanțare	De piață	De piață		De piață		De piață	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		695,52		925,95		925,95	
Condiții de vânzare	Indep.	Independent		Independent		Independent	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		695,52		925,95		925,95	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		695,52		925,95		925,95	
Condiții de piață	Data eval.	2020		2020		2020	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Preț ajustat		695,52		925,95		925,95	
Ajustări specifice proprietății							
Localizare	Progresului	G. Enescu		b-dul Decebal, bl p		I.L. Caragiale	
Ajustare		-15%	104,328	-30%	277,785	-30%	277,785
Preț ajustat		591,19		648,17		648,17	
Suprafața	22	18		20		20	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		591,19		648,17		648,17	
Acces auto/pietonal	asfalt	Similar		Similar		Similar	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		591,19		648,17		648,17	
Caracteristici economice	Nu	Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		591,19		648,17		648,17	
Utilizare	rezidential	Similar		Similar		Similar	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		591,19		648,17		648,17	
Utilizabil	DA	DA		DA		DA	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		591,19		648,17		648,17	
Tip	Intravilan	Similar		Similar		Similar	
Ajustare		0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0
Preț ajustat		591,19		648,17		648,17	
Teren in pantă	NU	Similar		Similar		Plan	

Ajustare		0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0
Preț ajustat		591,19		648,17		648,17	
Utilități	da	Similar		Similar		Similar	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		591,19		648,17		648,17	
Ajustare totală netă absolută (LEI/mp)		-104,33		-277,79		-277,79	
Ajustare totală brută absolută (LEI/mp)		104,33		277,79		277,79	
Număr ajustări		1		2		2	
Valoarea proprietății subiect (lei/mp)		591,19					

S = 39 mp

Valoarea proprietății subiect (LEI)	23.056,41
-------------------------------------	-----------

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări, a abordărilor și metodelor folosite, la verificarea calculelor pentru a avea siguranța că datele disponibile obținute, tehnicile, raționamentul și logica aplicată au dus la judecăți corecte.

7.2. Concluzia asupra valorii

Criteriile care au stat la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor folosite.

Având în vedere scopul evaluării, datele de pe piață disponibile despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este : **valoarea echitabilă a terenului** este cea estimată prin abordarea prin piață.

EVALUATOR AUTORIZAT: TAMAȘ MARIUS COSTEL

MEMBRU TITULAR ANEVAR

NR. LEGITIMATIE: 16514



8. ANEXE

- ANEXA 1 _ EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE NR. 77229
DEVA/14.02.2023;

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

ANCIPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 77229 Deva

Nr. carte 8902
Fol. 14
Lata 02
Anul 2023

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN interzicari

Adresa: Loc. Deva, Str. Progresului, jud. Hunedoara

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77229-01	39	Teren împrejmuit. Teren împrejmuit parțial cu reșea între pct. 5-7-8-9-1-2, adresa reșea pct. 7-04

Construcții

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	77229-01	Loc. Deva, Str. Progresului, jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 1. S. construită la sol 22 mp. S. construită desfasurată 22 mp. Anexa: P. Anul construcții: 2000. Suprafața desfasurată: 22 mp.
A1.2	77229-02	Loc. Deva, Str. Progresului, jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 1. S. construită la sol 15 mp. S. construită desfasurată 15 mp. Anexa: P. Anul construcții: 2000. Suprafața desfasurată: 15 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3962 / 03/02/2020 Act Administrativ nr. 634 B/s. din 26/02/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI.	
81 Se înființează cartea funciară nr. 77229 Deva. Imobilul s-a adus din CF 4806 cu nr. top. 13502x/7/4/2/11	A1
82 Inscrisoare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1 1) MUNICIPIUL DEVA, domeniul privat	A1/8.4
45881 / 29/10/2020 Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 79732, din 20/10/2020 emis de MUNICIPIUL DEVA. Act Notaril nr. Declarație notarială nr. 854, din 02/09/2020 emis de BNP MANE SIGARTAU MIRONA.	
83 Inscrisoare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1 1) CHEZAN CALIN - IOAN 2) CHEZAN CORNELIA-PAULA	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

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

Document care conține date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Legii nr. 677/2021.

Pagina 1 din 2

Cadastrul Nr. 77229 Comuna Chisla, Municipiul Deva

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
77229	39	teren impremut parțial cu teala între pct. 6-7-8-9-1-2, și date între pct. 2-3-4

Suprafata este determinată în planul de proiectie Stereografic 70.

DETALII LINIARE MOȘI

Date referitoare la teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
77229	39			1350/k/7/4/a/10	

Date referitoare la constructii

Ci	Numar	Destinatie constructie	Supraf (mp)	Situatie linica	Observatii / Referinte
C1	77229-C1	constructie anexa	22	Ca acte	1. constructia la sol 22 mp. 1. constructia desfasurata 22 mp. Anexa P. Anul constructiei 2000. Suprafata desfasurata 22 mp.
C2	77229-C2	constructie anexa	17	Ca acte	2. constructia la sol 17 mp. 2. constructia desfasurata 17 mp. Anexa P. Anul constructiei 2000. Suprafata desfasurata 17 mp.

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	6.39
2	3	5.3

Pagina 2 din 3

Carte Funciară Nr. 77228 Comuna Craiva, Municipiul Deva

Punct Anterior	Punct Următor	Longime segment m (m)
1	2	0.036
2	3	2.24
3	4	3.400
4	5	0.241
5	6	2.302
6	7	1.514
7	8	0.340

• Lungimile segmentelor sunt determinate în plan și se prezintă în decimale de milimetri.
 • Distanțele dintre puncte sunt formate din segmente consecutive care sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Conținutul prezentei extrase corespunde cu conținutul înregistrat în cartea funciară originală, păstrată de agent
 public.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil în prezent, în ceea ce privește starea de fapt a terenului, dar nu este valabil pentru
 modificările care apar în timpul procesului de înregistrare a actelor de drept, în special în ceea ce privește modificările
 de drept de proprietate sau de drept de uzufruct, care sunt înregistrate în cartea funciară originală.
 La solicitarea de 0.002, pentru servicii de publicitate imobiliară cu numărul 7510-241.

Data înregistrării: 21.02.2023
 Data extragerii: 21.02.2023
 Locul extragerii: Deva

Agentul Registrului: FLORENTINA DORNEA
 Funcția: Secretar general
 Data: 21.02.2023
 Locul: Deva

Deva, la 25 aprilie 2023
 Președinte de sedință
 Comitet
 Ovidiu Găbriel

Contabil mareș
 Secretar general
 Florina Dornea