



## HOTĂRÂREA

nr.197 din 29.05.2025

*privind vânzarea prin negociere directă a unui teren în suprafață de 271 mp, proprietatea privată a municipiului Deva, situat în Deva, str. Paiului, nr.7, județul Hunedoara*

### Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Art.8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art.129 alin.2 lit."c" și alin.6 lit."b", alin.14 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.8891/29.01.2025, prin care domnul Balazs Claudiu solicită cumpărarea terenului în suprafață de 271 mp, situat în municipiul Deva, Str. Paiului, nr.7, teren pe care este edificată o locuință aflată în proprietatea acestuia,

### Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.202/2025, Referatul de aprobare nr.202/2025 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind vânzarea prin negociere directă a unui teren în suprafață de 271 mp, proprietatea privată a municipiului Deva, situat în Deva, str. Paiului, nr.7, județul Hunedoara,

Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat nr.53730/23.05.2025,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.280/110815/28.05.2025, avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.141/110818/28.05.2025, 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.193/110817/28.05.2025,

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.** - Se însușește Raportul de evaluare al terenului în suprafață de 271 mp, întocmit de către evaluator Barna Voicu Lucian – S.C. GLG EVAL COMPLEX S.R.L, membru ANEVAR, prezentat în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** - Aprobă vânzarea prin negociere directă cu domnul Balazs Claudiu, a terenului în suprafață de 271 mp, situat în municipiul Deva, str. Paiului, nr.7, județul Hunedoara, înscris în CF nr.68730 Deva, nr. cadastral 68730, aflat în proprietatea privată a municipiului Deva.

**Art.3.** - Prețul de pornire a negocierii este de 111.948 lei, respectiv 413,09 lei/mp la care se adaugă T.V.A.

**Art.4.** - La prețul de vânzare a imobilului se adaugă și suma de 1000 lei, reprezentând contravaloarea serviciilor de evaluare.

**Art.5.** - La data semnării contractului de vânzare-cumpărare încetează de drept Contractul de comodat nr.232/3532/21.05.2013.

**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 Balazs Claudiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
**Gabriel IONAȘCU**



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



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



Deva, Al. Romanilor, numărul 16, jud. Deva

CUI:26512365, J20/115/2010

EVALUĂRI de bunuri imobile si mobile

ANALIZE de risc la efracție

CONSULTANȚĂ personal

Nr. <sup>39</sup>...../03.05.2025

Primăria Municipiului Deva

Nr. 44616

Ziua 06 Luna 05 Anul 2025

EXPL. 3

## RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață a terenului intravilan in suprafață de 271 mp, amplasat pe strada Paiului, numărul 7 in municipiul Deva și înscris in extrasul de Carte Funciară numărul 68730, număr cadastral 68730- Deva, județul Deva

**CLIENT:** MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

**DESTINATAR:** MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

**PROPRIETAR :** MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

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

**INTOCMIT:** ec. BARNA VOICU- LUCIAN

expert evaluator- membru titular ANEVAR

legitimație numărul 10569/2025

**DATA EVALUĂRII : 03.05.2025**

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, și nu vor putea fi copiate parțial sau integral și nu pot fi transmise unor terți fără acordul scris în prealabil al evaluatorului și al clientului*

**Către,**

**Municipiul Deva**

Ca urmare a comenzii de evaluare numărul 13/AE din 14.04.2025, am estimat **valoarea de piață** a terenului intravilan în suprafață de 271 mp situat în municipiul Deva, strada Paiului, numărul 7, înscris în Cartea Funciară numărul 68730- Deva, numărul cadastral 68730, **în vederea vânzării**.

Am evaluat dreptul de proprietate al Municipiului Deva, domeniu privat, asupra terenului intravilan descris mai sus.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ale Bunurilor 2022, care au la baza Standardele Internaționale de Evaluare.

Astfel, ținând cont de toate cele prezentate în raport, valoarea de piață a terenului, estimată la data de 03.05.2025, este:

Valoarea redevenței anuale este:

83 euro/mp

adică,

413,09 lei/mp, respectiv 111.948 lei (rotunjit)

Valorile nu conțin TVA

Având în vedere valorile estimate, rezultă că:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării: **03.05.2025**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin metoda prin piață;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,

Ec. Barna Voicu Lucian

*Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimație numărul 10569)*



## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea bunurilor imobile supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

#### II. Prezentarea datelor

- 1 Identificarea bunului evaluat
- 2 Descriere juridică
- 3 Date despre amplasare
- 4 Istoric
- 5 Utilizarea prezentă

#### III. Analiza pieței bunului imobil

1. Definirea pieții specifice
2. Cererea solvabilă și probabilă
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieței
5. Cea Mai Bună Utilizare (CMBU)

#### IV. Analiza datelor

##### 4.1.Procedura de evaluare

- 4.1.1. Metoda prin piață-comparației directe pe perechi de date
- 4.1.2.Metoda extracției
- 4.1.3.Metoda alocării
- 4.1.4.Metoda reziduală
- 4.1.5.Metoda capitalizării rentei funciare
- 4.1.6.Metoda analizei parcelării si dezvoltării

##### 4.2.Metoda specifică de evaluare

- 4.2.1. Metoda prin piață-comparației directe pe perechi de date

#### V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VI Anexe raport

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Evaluator</b>                         | BARNA Voicu Lucian                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Autorizație</b>                       | Membru titular ANEVAR (legitimație 10569)<br>Specializarea EPI                                                                                                                                                                           |
| <b>Asigurare</b>                         | 10.000 EUR – pentru persoană fizică și 50.000 EUR pentru membru corporativ ANEVAR                                                                                                                                                        |
| <b>Bunurile imobile evaluate</b>         | Teren intravilan în suprafață de 271 mp, situat în municipiul Deva, strada Paiului, numărul 7, înscris în Cartea Funciară numărul 68730-Deva, număr cadastral:68730                                                                      |
| <b>Proprietar</b>                        | <b>MUNICIPIUL DEVA</b>                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Destinatar raport</b>                 | <b>MUNICIPIUL DEVA</b>                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Locația bunului la data evaluării</b> | Municipiul Deva, strada Paiului, numărul 7, județul Hunedoara                                                                                                                                                                            |
| <b>Data inspecției</b>                   | 01.05.2025                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Data evaluării</b>                    | 03.05.2025                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Curs de schimb</b>                    | 1 EURO = 4,9770 LEI, curs BNR la data de 03.05.2025                                                                                                                                                                                      |
| <b>Scopul evaluării</b>                  | Estimarea valorii de piață pentru vânzare.                                                                                                                                                                                               |
| <b>Tipul valorii</b>                     | Valoarea de piață.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ipoteze sau condiții speciale</b>     | ---                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Valoare de piață estimată</b>         | <b><u>111.948 lei, adică 22,493 euro</u></b><br><b><u>(Valorile nu conțin TVA)</u></b>                                                                                                                                                   |
| <b>EVALUATOR</b>                         | <div> <div>BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimația 10569</div> <div> <div>Semnătura ,</div> <div>Ștampila,</div> </div> </div> <div>  </div> |

## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII \***

### **1. Identificarea și competența evaluatorului**

Lucrarea este efectuată de către BARNA Voicu Lucian, Membru ANEVAR, legitimația 10569, specializarea EPI, administrator al S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL – membru corporativ ANEVAR CU CERTIFICATUL 0434, iar răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării sunt numai față de clientul și utilizatorul lucrării.

Declar în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ În deplina cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor ANEVAR și cu cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Sunt membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;

## **2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați**

Client : **MUNICIPIUL DEVA**

Utilizatori desemnați : **MUNICIPIUL DEVA**

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorii lucrării.

## **3. Scopul evaluării**

Scopul evaluării constă în **evaluarea terenului intravilan în suprafață de 271 mp, situat în municipiul Deva, strada Paiului, numărul 7, înscris în Cartea Funciară numărul 68730- Deva, numărul cadastral 68730, în scopul vânzării.**

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezent.

## **4. Identificarea bunurilor imobile supuse evaluării**

**Obiectul evaluării îl constituie:**

- teren intravilan în suprafață de 271 mp

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral asupra bunului, așa cum a fost indicat de către proprietar și client.

## **5. Tipul valorii**

Tipul valorii estimate, conform scopului prezentei lucrări este **valoarea de piață**

**Valoarea de piață:** Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): *"este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"*.

## **6. Data evaluării:**

**Evaluarea a fost realizată în cursul lunii mai 2025.**

Data de referință a evaluării este **03.05.2025.**

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

**Data inspecției:** Inspecția bunului supus evaluării a fost efectuată în data de 01.05.2025.

**Data finalizării raportului:** Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 03.05.2025.



## **7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării**

Inspecția a fost realizată pe teren, cu reprezentantul proprietarului, prin identificarea după numărul cadastral pe programului: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.

## **8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

- ✓ Informații puse la dispoziție de către client: informații privind situația juridică a bunului evaluat cu documente de proprietate – schițe și extrase de suprafață;
- ✓ Documente și informații puse la dispoziție de către proprietar sau client:
  - Extras de Carte Funciară, Comanda de evaluare.

*Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar și de către client care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.*

- ✓ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, privind cererea și oferta, preluate de pe site-uri de specialitate (publi24, imobiliare.ro) acestea fiind sintetizate în analiza pieței;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
  - Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
  - Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
  - Bibliografie ANEVAR și IROVAL;

## **9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale**

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut cont pe durata realizării evaluării și raportării evaluării sunt:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **client** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Deși am verificat actele de proprietate care mi-au fost puse la dispoziție, nicio informație din acest raport nu trebuie interpretată ca o opinie legală în ceea ce privește veridicitatea titlului de proprietate.
- ✓ *Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar și de către client care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește*
- ✓ *veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.*

- ✓ 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. Toate informațiile care au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate că, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu îmi asum nici o responsabilitate în cazul în care se constată că acestea au fost incorecte.
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat absolut și negrevat de sarcini.
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de limitele fiecăreia.
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare. Nici nu a efectuat verificări ale legislației tangențiale, dacă este în vigoare sau nu – atât timp cât în documentele puse la dispoziție (în speță anexa numărul 1) s-au utilizat în ipoteza că sunt valabile. Raportul de evaluare și valorile de piață estimate sunt valabile la data evaluării, în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii raportului. Dacă aceste condiții se vor modifica, valorile estimate pot fi nerelevante sau necorespunzătoare la un alt moment.
- ✓ Evaluarea nu trebuie considerată o garanție în sensul obținerii valorii prezentate privind activul supus evaluării, deși valorile au fost fundamentate riguros pe baza experienței, a studiilor și informațiilor pe care le-am avut la dispoziție. Această valoare trebuie considerată ca fiind “cea mai bună estimare”, în condițiile și ipotezele expuse în raport.
- ✓ Bunul ce face obiectul prezentului raport a fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției.

#### **10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare este confidențial și nu va putea fi copiat sau transmis terților, fără acordul scris și prealabil al **evaluatorului, clientului și al utilizatorului**.

#### **11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare ANEVAR**

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ale bunurilor 2022, care au la bază Standardele Internaționale de Evaluare.

- ✓ **SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul General)** “cuprinde definițiile, principiile și conceptele evaluării general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest Cadru general ar trebui să fie luat în considerare și aplicat în conformitate cu standardele individuale și aplicațiile evaluării”

- ✓ **SEV 101 Termenii de referință ai evaluării(IVS101)**
- ✓ **SEV 102 Implementare(IVS102)**
- ✓ **SEV 103 Raportarea evaluării (IVS103)**„Acest standard se aplică tuturor rapoartelor de evaluare, indiferent dacă acestea se tipăresc pe hârtie sau sunt transmise pe cale electronică. Pentru anumite clase de active sau aplicații pot exista variații de la acest standard sau cerințe suplimentare la raportare”
- ✓ **SEV 230 Dreptul asupra proprietăților imobiliare (IVS 230):**
- ✓ **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

## **12. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- **Sinteza** : rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- **Termenii de referință ai evaluării**, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- **Prezentarea datelor**, descrierea bunului evaluat, situația juridică și analiza pieței specifice;
- **Analiza datelor**, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- **Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii**, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- **Anexe**, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, date de piață, fotografii,etc.

*\*Termenii de referință – fac parte integrantă din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, duce la acceptarea integrală a termenilor de referință, astfel cum sunt ei înscrși în cadrul raportului.*

## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Identificarea bunurilor evaluate

| NUMĂRUL CR. T. | DENUMIRE OBIECTIV       | Descriere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1              | <b>Teren intravilan</b> | Terenul intravilan plan cu o formă aproximativ dreptunghiulară în suprafață de 271 mp este amplasat pe Strada Paiului, numărul 7, cu un front stradal de 14 m. Are acces direct din strada Paiului atât auto cât și pietonal. Toate utilitățile se găsesc la gard, locuința edificată pe teren nu este conectată la rețeaua de gaz, dar există rețea de gaz în imediata vecinătate. Terenul este construit, cu o locuință P+M proprietate a dlui Balasz Claudiu. |

**Proprietar:** Municipiul Deva - conform extrasului de Carte Funciară numărul 68730-Deva.

### 2. Descriere juridică

Situația juridică actuală: în prezent, terenul are categoria de folosință ~*curți construcții*~.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Deva și a rezultat ca urmare a întabulării Titlului de Proprietate nr. 9812 / 28/07/2006 (CF vechi 1470N) - se întabulează drept de proprietate dobândit prin convenție cota de 1/1 asupra A1, iar prin Act Administrativ nr. 232/3532, din 21/05/2013 emis de Consiliul Local al Municipiului Deva - Se notează dreptul de folosință gratuită pe durata existenței construcției, începând cu data predării-preluării 22.05.2013 d-lui Balasz Claudiu.

Terenul în suprafață totală de 271 mp, identificat cu număr cadastral 68730, înscris în Cartea Funciară numărul 68730 a municipiului Deva, este înscris în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Deva..

Sarcini de care este grevat: Conform extrasului de Carte Funciară numărul 68730, obținut cu cererea numărul 21745/03.05.2025 – nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

**Extras de carte funciară**

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 1470N  
Nr. cadastral vechi: 3883/46

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Deva, Loc. Deva, Str PAIULUI, Nr. 7

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>topografic | Nr. | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|-----------------------------|-----|-----------------|------------------------|
| A1      | 68730                       |     | 271             |                        |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                             |                                                                                                                             |  | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|
| <b>9812 / 28/07/2006</b>                                                                                                          |                                                                                                                             |  |           |
| Titlu Proprietate nr. 0;                                                                                                          |                                                                                                                             |  |           |
| B1                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1                                                      |  | A1        |
|                                                                                                                                   | 1) MUNICIPIUL DEVA DOMENIUL PRIVAT                                                                                          |  |           |
|                                                                                                                                   | OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1470N)                                                                              |  |           |
| <b>32248 / 01/04/2024</b>                                                                                                         |                                                                                                                             |  |           |
| Act Administrativ nr. 232/3532, din 21/05/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA;                                      |                                                                                                                             |  |           |
| B2                                                                                                                                | Se noteaza dreptul de folosinta gratuita pe durata existentei constructiei, incepand cu data predarii-preluarii 22.05.2013. |  | A1        |
|                                                                                                                                   | 1) BALAZS CLAUDIU                                                                                                           |  |           |
| <b>89355 / 17/12/2024</b>                                                                                                         |                                                                                                                             |  |           |
| Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 225/111143, din 14/11/2024 emis de Primaria mun. Deva; |                                                                                                                             |  |           |
| B4                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1                                                |  | A1.1      |
|                                                                                                                                   | 1) BALAZS CLAUDIU                                                                                                           |  |           |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

**3. Date despre amplasare**

Pe strada Paiului, numărul 7, zona Zăvoi, Municipiul Deva, județul Deva.

**4. Istoric**

Descrierea zonei unde este amplasat terenul :

” **Deva** (în maghiară *Déva*, în germană *Diemrich*) este municipiul de reședință al județului Hunedoara, Transilvania, România, format din localitățile componente Deva (reședința) și Sântuhalm, și din satele Archia, Bârcea Mică și Cristur.

**Geografie**

Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, la 45° 52' latitudine nordică și 22° 54' longitudine estică, la o altitudine de 187 m față de nivelul mării, pe malul stâng al cursului mijlociu al Mureșului

Orașul se învecinează cu Munții Poiana Ruscă și Munții Zarandului în vest, cu Munții Apuseni în nord, cu Măgura Uroiului în est. Spre sud, când condițiile atmosferice sunt propice, se zăresc în depărtare Munții Parâng și Munții Retezat.

Dealurile din apropierea orașului sunt ultimele ramificații nordice ale Munților Poiana Ruscă (înălțimea lor maximă este de 697 metri) și cuprind orașul ca într-un semicerc, ferindu-l de excese climatice.

Vârful Piatra Cozia (din satul Cozia) are altitudinea de 686 metri.

### **Evoluție istorică**

La recensământul din 1910 Deva avea 8654 locuitori, din care 5827 vorbeau maghiara ca limbă maternă, 2417 româna și 276 germana. După religie, 3393 erau romano-catolici, 2551 ortodocși, 1292 reformați, 791 evrei, 314 greco-catolici și 242 luterani.

### **Toponimie**

Toponimul *Deva* provine din cuvântul slav *deva*, care înseamnă „fecioară”.

Prima atestare documentară a cetății Deva datează din anul 1269, fiind menționată prin cuvintele latine *castro Dewa*. Pe hărțile medievale ea apare fie sub numele de *Deva* sau *Dewan*.

### **Clima**

Așezat la o altitudine relativ joasă, într-o depresiune, orașul Deva beneficiază de cea mai temperată climă din întreg Ardealul, fiind ferit de curenți. Aerul vine dinspre vest și nord-vest. De-a lungul culoarului Mureșului se simt influențe submediteraneene, iar masele de aer atlantic încărcate cu umezeală nu afectează orașul, fiind protejat de Munții Apuseni și Munții Poiana Ruscă. Verile nu sunt excesiv de călduroase, iar iernile sunt blânde, lipsite de geruri puternice.

### **Istorie**

Pe dealul cetății din Deva au fost găsite urme de locuire din epoca neolitică.

Cetatea Deva a fost construită în timpul regelui Béla al IV-lea al Ungariei la mijlocul secolului al XIII-lea. La sfârșitul secolului al XIII-lea cetatea devine reședința voievozilor Roland Borșa și Ladislau I Kán, de unde aceștia își exercitau autoritatea asupra voievodatului Transilvaniei. Alegerea cetății drept reședință voievodală dovedește că aceasta era puternică și dispunea de construcții suficiente pentru a satisface pretențiile curții. După 1315 cetatea reintră în stăpânirea autorității regale, sub regele Carol Robert de Anjou. Castelanii cetății Deva au fost în secolul al XIV-lea și comiți ai comitatului Hunedoara.

În anul 1871 a fost înființat Liceul Real din Deva, în prezent Colegiul Național „Decebal” din Deva.

Până în 1920 orașul a fost reședința comitatului Hunedoara, apoi a județului Hunedoara (interbelic). Tribunalul din Deva s-a aflat sub jurisdicția Curții de Apel Cluj, până la desființarea curților de apel în anul 1952. Din 1992 se află sub jurisdicția Curții de Apel Alba Iulia.

Între 1952-1968 a fost reședința Regiunii Hunedoara, una din cele 18, apoi (din 1960) una din cele 16 regiuni ale României comuniste.

### **Cultură**

Biblioteca Județeană „Ovid Densusianu” Hunedoara — Deva este o instituție cu profil enciclopedic pusă în slujba comunității județene și care permite accesul nelimitat și gratuit la colecții, baze de date și la alte surse proprii de informații.

Asociația Culturală "Casina Națională" din Deva. A fost înființată în anul 1842. Are ca scop promovarea culturii din orașul Deva, dar și din județul Hunedoara.

Teatrul de Artă Deva, renovat în 2009, este un alt reper al culturii devene, pe scena acestuia fiind prezentate celebre piese de teatru, cum ar fi "Oscar și tanti Roz", regia artistică Mihai Panaitescu, "Frida" regia artistică MC Ranin sau "Arta adulterului" regia artistică Marius Oltean iar în 2017 organizator al Festivalului Internațional de operă "Hunedoara lirică" cu ajutorul Consiliului Județean Hunedoara. De regie tehnică ocupându-se mulți ani Moraru Eugen.

### **Obiective turistice**

Ruinele Cetății Deva, de pe Dealul Cetății, au fost și rămân un obiectiv turistic important. În ultimii ani a fost conceput un program de amenajare a cetății, proiect foarte controversat, pentru a o pune în valoare și a o face accesibilă tuturor vârstelor: instalarea unui telescaun și amenajarea unei terase în incinta fortificației (idee abandonată ulterior la insistențele reprezentanților Muzeului Deva). Odată ajuns sus lângă ruinele cetății, ni se dezvăluie panorama orașului și a împrejurimilor. Se vorbește despre existența unui tunel subteran care unea Cetatea Devei de Castelul de la Hunedoara.

La poalele dealului se întinde „Parcul Cetății”. La intrarea dinspre sud a parcului se află casa lui Dr. Petru Groza („casa fără acoperiș” cum îi spun locuitorii vârstnici), care se preconizează a fi transformată în muzeu memorial. În centrul parcului rezistă de decenii chioșcul orchestrei, aflat în paragină.

În nord-vestul parcului, la marginea dinspre dealul cetății, se află castelul *Magna Curia*, construit în secolul XVI. Inițial castelul a fost conceput în stilul Renașterii, dar restaurările ulterioare (din timpul lui Gabriel Bethlen, în anul 1621, precum și cele din prima jumătate a secolului XVIII) i-au adăugat și elemente de artă barocă. În prezent complexul arhitectonic *Magna Curia* adăpostește Muzeul Județean Deva (secțiile de istorie și științe naturale).

La marginea de est a parcului se află Colegiul Național Sportiv „Cetate” din Deva, renumit pentru generațiile de gimnaste precum: Nadia Comăneci (sub îndrumarea antrenorului Bela Karolyi), Ecaterina Szabo (antrenori Octavian Belu și Mariana Bitang), Daniela Silivaș ș.a. Olimpicele au fiecare câte o statuie-bust. După sala de sport se ascunde „Stadionul Cetate”, unde evoluează echipa de fotbal „Mureșul Deva”, terenul de antrenamente, terenuri de tenis de câmp și Complexul Aqualand (țara apei). Proiectul de amenajare a cetății a fost în final realizat cu plecarea cabinei din acest punct: parcare stadionului.

De-a lungul străzii pietonale a orașului și pe străzile adiacente, încă mai rezistă clădiri caracteristice ale altor epoci: Palatul Tribunalului, Judecătoria, Parchetul Județean, Colegiul Național „Decebal” Deva, renovat în 2004, Teatrul de Artă Dramatică, fostul sediu al Băncii Naționale, Primăria, Biserica Reformată, restaurantul Casina (fostul Bachus și mai apoi cazarmă militară), Liceul Pedagogic „Sabin Drăgoi” și Școala Generală „Regina Maria”.

Mănăstirea Franciscană se află într-un cartier învecinat cu parcul orașului.

În Deva există o statuie a împăratului Traian, precum și mai multe statui ale lui Decebal. Casa de Cultură poartă numele interpretului Drăgan Muntean. Un alt obiectiv memorial este Cimitirul Eroilor Sovietici, situat pe strada Călugăreni, strada care urcă din spatele Casei de Cultură. Pe bulevardul Decebal funcționează o galerie de artă.

Foarte recent a fost construit un sens giratoriu care concurează cu cel din orașul Alba Iulia. Această lucrare este vizavi de Piața Arras sau "La Place Arras", simbolul înfrățirii Devei cu orașul Arras din Franța. Piața Arras este înfrumusețată cu un grup statuar al gimnastelor devene, iar acum este pusă în valoare de noul sens giratoriu.” \*

## **5. Utilizarea prezentă**

Terenul este utilizat de către proprietarul Construcției edificată pe acesta.

\* -sursa: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Deva>



### III. ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR IMOBILE

#### 1. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața specifică bunului evaluat este piața terenurilor intravilane din Municipiul Deva cu utilizare: rezidențială.

## **2.Cererea solvabilă și probabilă**

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unei proprietăți. Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive.

În ceea ce privește interesul pentru bunul supus evaluării, cerere este reprezentată, în special de persoane fizice, tineri și adulți, ce doresc să investească în domeniul imobiliar pentru edificarea unei locuințe.

## **3.Oferta competitivă**

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 al acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de bunuri este limitată pentru segmentul de terenuri cu suprafețe între 200 și 500 mp, dar au fost identificate pe piață câteva următoarele date și informații:

**Comparabila 1 utilizată** – Vanzare teren amplasat pe strada Paiului, în august 2024, în suprafață de 262 mp, la prețul de 59,90 euro/mp – sursa: Hotărârea Consiliului Local Deva nr. 242/2024;

**Comparabila 2 utilizată** – Vanzare teren amplasat pe strada Hortensia, în august 2024, în suprafață de 286 mp, la prețul de 59,80 euro/mp – sursa: Hotărârea Consiliului Local Deva nr. 241/2024;

**Comparabila numărul 3 utilizată** - Vanzare teren amplasat pe strada Zenitului, în 2022, în suprafață de 258 mp, la prețul de 54 euro/mp – sursa: Hotărârea Consiliului Local Deva nr. 241/2024;

**Comparabila numărul 4 utilizată** - Vanzare teren amplasat pe strada Hortensia, în anul 2022, în suprafață de 245 mp, la prețul de 64,80 euro/mp – sursa: Referat Hotărârea Consiliului Local Deva 2022;

**Comparabila numărul 5 utilizată** – Oferta parcele de teren intravilan, în viitor Complex Rezidențial – fără utilități trase la gard, zona Zavoi, parcele între 500 mp - la prețul de oferta de 60,40 euro/mp – sursa: conform anexă comparabile;

**Comparabila numărul 6 utilizată** – Oferta parcele de teren intravilan, în imediata apropiere de strada Paiului – din discuțiile telefonice cu dezvoltatorul, a rezultat că un teren mai mic, de 420 mp (ofertele fiind între 300 și 600 mp) este la 87 euro negociabil, parcelele mai mari de 500-600 mp ajungând până la 140 de euro, negociabil – sursa: conform anexă comparabile;

*Am luat legătura telefonic cu o agenție imobiliară din Deva care mi-au comunicat ca prețul de tranzacționare a terenurilor intravilane, în zona Zavoi, sunt între 60 de euro/mp (terenuri fără utilități trase la gard) și 80 de euro (terenuri cu utilități la gard, acces auto pe drum asfaltat, s.a. astfel cum este cazul subiectului de evaluat).*

#### **4.Echilibrul pieței**

Echilibrul pieței este denumită în economie situația de pe o piață, în care prețul unui bun economic conduce la o egalitate între cantitatea cerută și cantitatea oferită. Prețul este denumit preț de echilibru, iar cantitatea este denumită cantitate de echilibru.

Cu cât există mai mulți ofertanți cu atât prețul este mai mare și cu cât există mai puțini ofertanți, cu atât prețul este mai mic. Astfel piața se reglează și se formează echilibrul.

Conform celor de mai sus, echilibrul pieței nu este atins, existând o ofertă mai mare decât cererea.

#### **5.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE(CMBU)**

Cea mai bună utilizare este definită ca:

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

Utilizări posibile fizic, maxim productive, justificate adecvat și permise din punct de vedere legal sunt: comerciale, deoarece în vecinătatea terenului se găsesc: spații comerciale la parter de blocuri. Din punct de vedere al terenurilor comerciale și industriale, la o analiză a ofertelor existente pe piață se constată că terenurile cu utilizare rezidențială, cu suprafețe sub 500 mp, au prețuri de ofertă între 60 – 87 euro/mp.

Astfel, pornind de la analiza zonei, de la posibilitățile de dezvoltare posibilă, se constată faptul ca Cea Mai Buna Utilizare a terenului este: teren cu utilizare rezidențială.

**Determinarea valorii terenului in surplus/exces** – nu este cazul realizării unei astfel de analize, deoarece atât prin forma cât și prin destinația terenului nu este cazul sa fie efectuată o astfel de analiză.

## IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

### 4.1.Procedura de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

**4.1.1.Metoda prin piață – comparației directe pe perechi de date-** presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și sunt suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare, astfel că am utilizat această metodă.

**4.1.2.Metoda extracției** -are în vedere estimarii valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

**4.1.3.Metoda alocării** se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

**4.1.4.Metoda reziduală** are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

**4.1.5.Metoda capitalizării rentei funciare** constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piața rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare

pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

**4.1.6. Metoda analizei parcelării și dezvoltării** se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentului dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

## **4.2. Procedura specifică de evaluare**

Pentru determinarea valorii raportate au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe bază de informații solicitate clientului;
- inspecția bunului imobil – a fost furnizată de către client, fiind realizate fotografii reprezentative;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice activului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor și a metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorii propuse;
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;

În cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea *valorii de piață* a terenului a fost aplicată următoarea metodă în evaluare:

#### 4.2.1. Metoda comparației de piață – comparației directe pe perechi de date

Pentru a estima valoarea terenului sunt analizate, comparate și ajustate tranzacțiile, ofertele și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. Valoarea terenului este influențată atât de caracteristicile sale fizice cât și de localizare :

- suprafața, dimensiunile, forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;
- existența utilităților cum ar fi: apa, canalizare, energie termică și electrică;
- distanța de parcurs până la diferite instituții publice, administrative, centre comerciale, și altele.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între ofertă și cerere, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Pentru evaluarea terenului amplasat în intravilanul municipiului Deva, în suprafață de 271 mp, s-a folosit metoda comparației directe pe perechi de date. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre comparabilele utilizate.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențe.

Pentru a estima valoarea terenului intravilan ce are categoria de folosință curți construcții s-au folosit un număr de 6 (șase) comparabile, așa cum au fost prezentate în analiza ofertei.

Valoarea de piață estimată este de:

| ELEMENTE DE COMPARAȚIE                                                                                                                                                              | subiect  | COMPARABILE |            |            |            |           |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|------------|------------|------------|-----------|----------|
| Comparabile                                                                                                                                                                         |          | 1           | 2          | 3          | 4          | 5         | 6        |
| PREȚ (EURO)/ MP                                                                                                                                                                     |          | 59.9        | 59.8       | 54.4       | 64.8       | 60.7      | 87.0     |
| TIPUL TRANZACȚIEI                                                                                                                                                                   |          | tranzacție  | tranzacție | tranzacție | tranzacție | oferta    | oferta   |
| Marja de negociere                                                                                                                                                                  |          | 0%          | 0%         | 0%         | 0%         | -2%       | -2%      |
| Ajustare valorică                                                                                                                                                                   |          | 0           | 0          | 0          | 0          | -1.335714 | -1.914   |
| S-au efectuat ajustări la ofertele utilizate (comparabila 5 și 6) cu marja de negociere, ce a reieșit din convorbirea Telefonica cu dezvoltatorul imobiliar de la comparabila nr. 5 |          |             |            |            |            |           |          |
| Pret ajustat (EURO)                                                                                                                                                                 |          | 59.97       | 59.8       | 54.3       | 64.78      | 59.3      | 85.0     |
| DREPTURI DE PROPRIETATE                                                                                                                                                             | integral | integral    | integral   | integral   | integral   | integral  | integral |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate - %                                                                                                                                          |          | 0%          | 0%         | 0%         | 0%         | 0%        | 0%       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |                            |                              |                              |                               |                     |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ajustare valorica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | 0                          | 0                            | 0                            | 0                             | 0                   | 0                   |
| <b>Preț ajustat (EURO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | <b>59.9357</b>             | <b>59.81917</b>              | <b>54.3801487</b>            | <b>64.78601567</b>            | <b>59.37857</b>     | <b>85.086</b>       |
| <b>CONDITII DE FINANTARE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>la piata</b>           | <b>la piata</b>            | <b>la piata</b>              | <b>la piata</b>              | <b>la piata</b>               | <b>la piata</b>     | <b>la piata</b>     |
| Ajustare pentru finantare - %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           | 0%                         | 0%                           | 0%                           | 0%                            | 0%                  | 0%                  |
| Ajustare valorica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | 0                          | 0                            | 0                            | 0                             | 0                   | 0                   |
| <b>Preț ajustat (EURO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | <b>59.94</b>               | <b>59.82</b>                 | <b>54.38</b>                 | <b>64.79</b>                  | <b>59.38</b>        | <b>85.09</b>        |
| <b>CONDITII DE VANZARE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | independen t              | independen t               | independen t                 | independent                  | independent                   | independen t        | independen t        |
| Ajustare pentru vanzare- %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | 0%                         | 0%                           | 0%                           | 0%                            | 0%                  | 0%                  |
| Ajustare valorica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | 0                          | 0                            | 0                            | 0                             | 0                   | 0                   |
| <b>Preț ajustat (EURO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | <b>59.9357</b>             | <b>59.81917</b>              | <b>54.380148</b>             | <b>64.7860156</b>             | <b>59.37857</b>     | <b>85.086</b>       |
| <b>RESTRICȚII LEGALE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>nu sunt</b>            | <b>nu sunt</b>             | <b>nu sunt</b>               | <b>nu sunt</b>               | <b>nu sunt</b>                | <b>nu sunt</b>      | <b>nu sunt</b>      |
| Ajustare pentru restrictii legale %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           | 0%                         | 0%                           | 0%                           | 0%                            | 0%                  | 0%                  |
| Ajustare valorica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | 0                          | 0                            | 0                            | 0                             | 0                   | 0                   |
| <b>Preț ajustat (EURO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | 60                         | 60                           | 54                           | 65                            | 59                  | 85                  |
| <b>CONDITII DE PIATA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           | <b>Aug-24</b>              | <b>Aug-24</b>                | <b>Mai -22</b>               | <b>an 2022</b>                | <b>actual</b>       | <b>actual</b>       |
| Ajustare pentru conditii de piata- %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | 30%                        | 30%                          | 35%                          | 35%                           | 0%                  | 0%                  |
| Ajustare valorica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | 17.98071                   | 17.94575                     | 19.033052                    | 22.6751054                    | 0                   | 0                   |
| <b>Preț ajustat (EURO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | 78                         | 78                           | 73                           | 87                            | 59                  | 85                  |
| Pentru comparabilele 1,2,3 și 4 s-a utilizat o ajustare de 30, respective 35% datorită creșterii prețurilor în zona, prin analiza pe perechi de date. Creșterea la nivel național a prețurilor terenurilor intravilane cu utilizare rezidențială este de cca. 12% față de anul 2024, în zonă Zăvoi se constată o creștere semnificativă față de anii precedenți, mult peste media națională, datorită apariției dezvoltatorilor imobiliari în zona, care au achiziționat terenuri le-au parcelat și au realizat proiecte imobiliare. |                           |                            |                              |                              |                               |                     |                     |
| <b>LOCALIZAREA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Deva, str. Paiului</b> | <b>Deva - str. Paiului</b> | <b>Deva, str. Hortensiei</b> | <b>Deva - str. Zenitului</b> | <b>Deva - str. Hortensiei</b> | <b>Deva - Zăvoi</b> | <b>Deva - Zăvoi</b> |
| Ajustare pentru localizare- %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           | 0%                         | 0%                           | 0%                           | 0%                            | 0%                  | 0%                  |
| Ajustare valorica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | 0                          | 0                            | 0                            | 0                             | 0                   | 0                   |
| <b>Preț ajustat (EURO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | <b>77.92</b>               | <b>77.76</b>                 | <b>73.41</b>                 | <b>87.46</b>                  | <b>59.38</b>        | <b>85.09</b>        |
| <b>SUPRAFATA mp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>271</b>                | 262                        | 286                          | 258                          | 259                           | 420                 | 400                 |
| Ajustare pentru suprafata - %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           | 0%                         | 0%                           | 0%                           | 0%                            | -3%                 | -3%                 |
| Ajustare valorica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | 0                          | 0                            | 0                            | 0                             | -1.781357           | -2.55258            |
| <b>Preț ajustat (EURO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | 78                         | 78                           | 73                           | 87                            | 58                  | 83                  |
| <b>FRONT STRADAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 68                        | ?                          | ?                            | ?                            | ?                             | 21                  | 21                  |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           | 0%                         | 0%                           | 0%                           | 0%                            | 0%                  | 0%                  |
| Ajustare valorica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | 0.00                       | 0                            | 0                            | 0                             | 0                   | 0                   |
| <b>Preț ajustat (EURO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | 78                         | 78                           | 73                           | 87                            | 58                  | 83                  |
| <b>TOPOGRAFIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>plana</b>              | <b>plana</b>               | <b>plana</b>                 | <b>plana</b>                 | <b>plana</b>                  | <b>plana</b>        | <b>plana</b>        |
| Ajustare pentru topografie%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           | 0%                         | 0%                           | 0%                           | 0%                            | 0%                  | 0%                  |
| Ajustare valorica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | 0                          | 0                            | 0                            | 0                             | 0                   | 0                   |
| <b>Pret ajustat (EURO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | 78                         | 78                           | 73                           | 87                            | 58                  | 83                  |



|                                                                               |         |           |           |           |           |                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------------|-----------|
| <b>ALTI FACTORI</b>                                                           | liber   | similar   | similar   | similar   | similar   | similar               | similar   |
| <b>Ajustare</b>                                                               |         | <b>0%</b> | <b>0%</b> | <b>0%</b> | <b>0%</b> | <b>0%</b>             | <b>0%</b> |
| Ajustare valorica                                                             |         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                     | 0         |
| <b>Pret ajustat (EURO)</b>                                                    |         | <b>78</b> | <b>78</b> | <b>73</b> | <b>87</b> | <b>58</b>             | <b>83</b> |
| <b>Utilitati</b>                                                              | la gard | la gard   | la gard   | la gard   | la gard   | in curs de dezvoltare | la gard   |
| Ajustare pentru utilitati %                                                   |         | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | 30%                   | 0%        |
| Ajustare valorica                                                             |         | 0         | 0         | 0         | 0         | 17                    | 0         |
| <b>Pret ajustat (EURO)</b>                                                    |         | <b>78</b> | <b>78</b> | <b>73</b> | <b>87</b> | <b>77</b>             | <b>83</b> |
| Ajustare totală netă (EURO)                                                   |         | 0         | 0         | 0         | 0         | 16                    | -2        |
| Ajustare totală netă (%)                                                      |         | 30%       | 30%       | 35%       | 35%       | 25%                   | -5%       |
| Ajustare totală brută (EURO)                                                  |         | 17.98     | 17.95     | 19.03     | 22.68     | 19,6                  | 2.55      |
| Ajustare totală brută (%)                                                     |         | 30%       | 30%       | 35%       | 35%       | 33%                   | 3%        |
| <b>* pentru comparabila 6 s-a efectuat cea mai mica Ajustare totala bruta</b> |         |           |           |           |           |                       |           |

**111.948 lei, adică 22,493 euro (83 euro/mp)**

**(Valorile nu conțin TVA)**

## **V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

### **Valorile rezultate:**

În urma aplicării unei metode a fost estimată valoarea de piață:

**Metoda prin piață - 111.948 lei, adică 22,493 euro (83 euro/mp)**

**(Valorile nu conțin TVA)**

### **Fundamentarea deciziei**

Criteriile pentru estimarea finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele:

#### **Adecvarea**

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea pieței. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Din acest punct de vedere, am optat pentru metoda comparației directe – deoarece utilizează date din piață.

#### **Precizia**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile/ajustările aduse prețurilor de vânzare/ofertelor a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și

nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează. Precizia mai mare este dată de metoda prin comparație directă, datorită faptului că utilizează date de pe piață și reflectă inclusiv starea juridică a terenului.

#### **Cantitatea și calitatea informațiilor**

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile: în acest caz, cantitatea informațiilor este mai mare la metoda prin comparație.

| <b>Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii</b> |                          |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Criterii analiza</b>                               | <b>Metoda prin piață</b> |
| Cantitate și calitate informații                      | ✓                        |
| Adecvare                                              | ✓                        |
| Precizie                                              | ✓                        |
| <b>Valoare selectată</b>                              | <b>DA</b>                |

**Valoarea de piață estimată, este:**

**111.948 lei, adică 22.493 euro (83 euro/mp)**

**(Valorile nu conțin TVA)**

Barna Voicu Lucian  
*Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR*  
*(Legitimăție numărul 10569)*



## **VI. ANEXE**

Anexa 1 Comparabile oferte de vânzare

Anexa 2. Fișe de calcul

Anexa3 Acte de proprietate – Extras de Carte Funciară

Anexa 4 Comandă

Anexa 5 Fotografii

Municipiul Deva - Activitate economică  
Deva, Piata Unirii nr. 4  
Judetul Hunedoara  
CUI: RO 39125506

Ctr. nr. 37340 / 09.04.2025

## COMANDA

Nr. comanda      Data comanda  
13      / AE      4/14/2025

Catre furnizor: GLG EVAL COMPLEX S.R.L.      Localitatea: Deva  
Strada: ALEEA ROMANILOR, BL.16, SC. 4, ET. P, AP.62      Judetul: Hunedoara

| Nr. crt.      | Denumire produs                                                                                                                 | UM  | Cantitate | Pret unitar<br>fara TVA | Pret unitar<br>cu TVA | Valoarea (lei) |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|-------------------------|-----------------------|----------------|
| 1             | Evaluare teren intravilan in suprafata de 282 mp, situat in municipiul Deva, str. Hortensiei, nr. 19, in scris in C.F nr. 70363 | Buc | 1.00      | 1,000.00                | 1,000.00              | 1,000.00       |
| 2             | Evaluare teren intravilan in suprafata de 271 mp, situat in municipiul Deva, str. Paiului, nr.7, in scris in C.F. nr. 68730     | Buc | 1.00      | 1,000.00                | 1,000.00              | 1,000.00       |
| TOTAL COMANDA |                                                                                                                                 |     |           | 2000.00                 | 2000.00               | 2000.00        |

Primar,  
Lucian Ioan Rus

Directia ADPP - Director Executiv  
Lacramioara Petrutesc Boaru

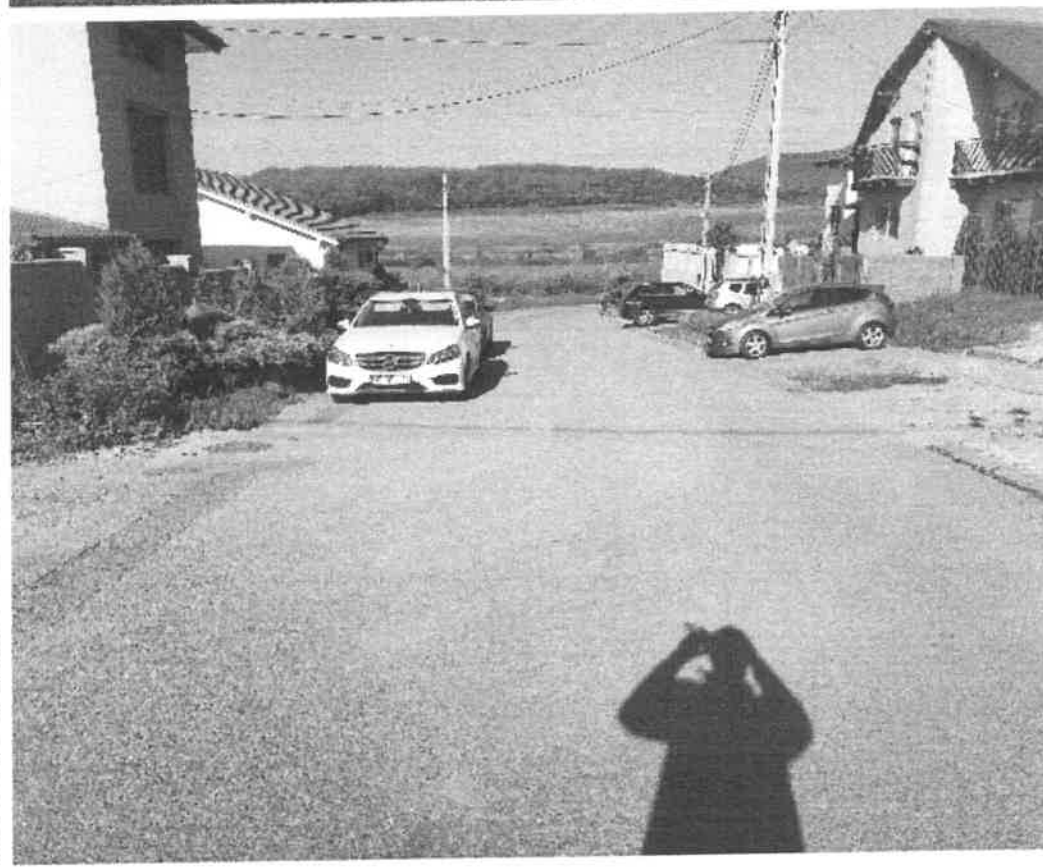
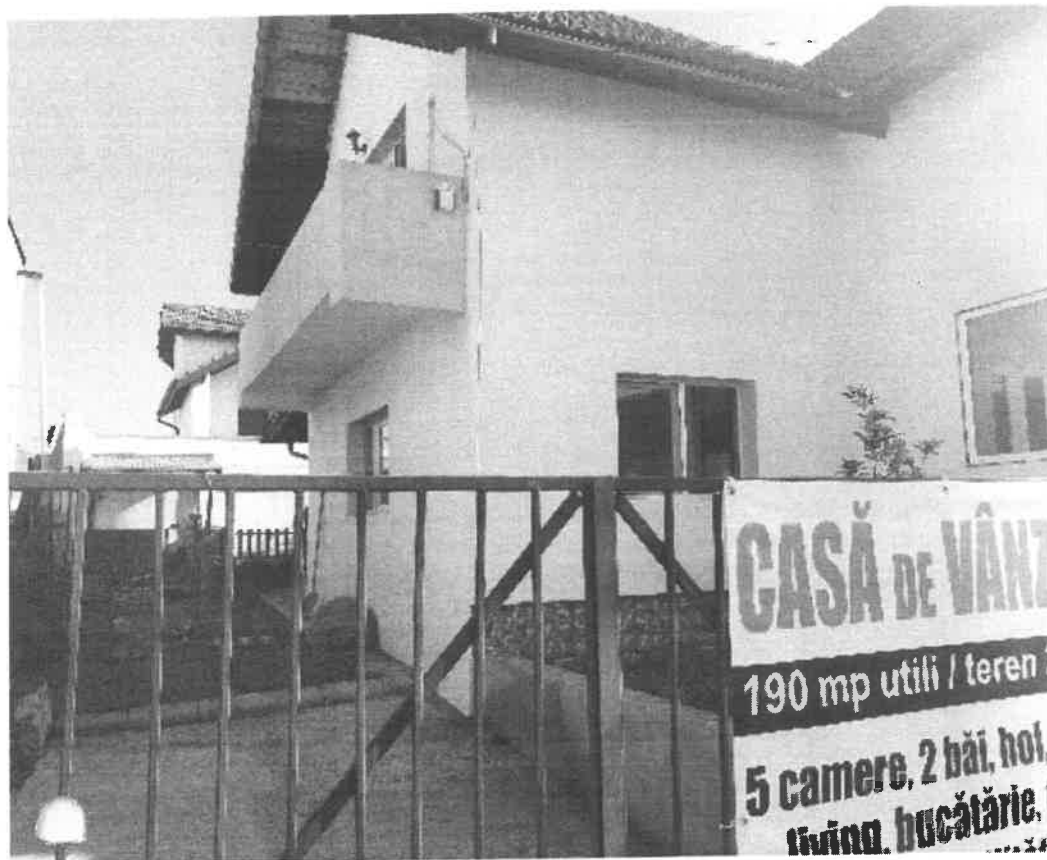
Dir. Economica - Director Executiv,  
CLAUDIA MARIA STOICA

Hotararea Consiliului local nr.158/2017 / și a fost încheiat Contractul de comodat nr.28/7375/17.05.2017, pentru parcela nr.25, Orizont II, înscrisă în C.F nr.68312, nr. Cadastral 68312.

Valoarea de inventar a terenului mai sus amintit este de 6.370,33 lei conform fișei mijlocului fix 89000159.

Municipiul Deva a vândut în anul 2021, prin negociere directă, conform rapoartelor de evaluare, terenuri similare după cum urmează: un teren în suprafață de 280 mp pe str. Paiului, fața  
COPIAȚI TRIMITE SELECTAȚI-LE PE TOATE :  
de 207 mp pe str. Zăvoii, la prețul de 120,25 lei/  
mp, iar în anul 2022 un teren în suprafață de 245  
mp situat pe str.Hortensiei la prețul de 322,44  
lei/mp.

Conform prevederilor art.8 din Legea nr.15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală republicată, cu modificările și completările ulterioare "după finalizarea





#### Comparabila nr. 4

Postat 25 aprilie 2025

Teren de vanzare Deva

**27 000 €**

**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

**DESCRIERE**

## Descoperă Green Forest Residence

- Un Nou Standard de Viață în Deva Noua - Zona Zăvoi Archia

Îți dorești să locuiești într-un cadru natural, aproape de toate facilitățile urbane, dar totuși ferit de agitația orașului?

Green Forest Residence este alegerea perfectă pentru tine!

### Detalii Proiect:

- \* Suprafață Totală: 50.000 mp
- \* Parcele teren intravilan cuprinse între 420-560 mp
- \* Prețuri începând de la 25.500€
- \* Doar primele 30 de loturi sunt disponibile vânzării
- \* Număr Parcelele: 80 parcele destinate construcției de case / zona destinată pentru construcții de spații comerciale
- \* Localizare: La liziera pădurii, oferind un peisaj natural și aer curat
- \* Infrastructură: Două drumuri principale și patru drumuri secundare ce asigură acces rapid și facil

### Facilități:

- \* Spații Verzi: Terenuri generoase pentru recreere și relaxare în natură.
- \* Grădiniță și creșă pentru copii
- \* Centru Comercial: Un nou centru comercial în apropiere, ideal pentru cumpărături și divertisment.
- \* Spital: Acces facil la servicii medicale de calitate, cu un spital modern în construcție.
- \* Centru pentru Vârstnici: Servicii și facilități de top pentru seniori.



\* Zonă Comercială: Magazine si servicii de care ai nevoie le vei avea mereu aproape.

Avantaje:

\* Locatie Centrală: Situat in zona centrală a cartierului Deva Nouă, Green Forest Residence ofera toate avantajele unui trai modern.

\* Natura Aproape: Bucura-te de linistea si frumusetea naturii, având padurea chiar la marginea cartierului.

\* Accesibilitate: Infrastructura bine dezvoltata asigura o deplasare usoara către toate facilitățile din zonă.

Nu rata oportunitatea de a deveni parte din aceasta comunitate exclusivistă

Contactează-ne astazi pentru mai multe detalii si pentru a rezerva parcela ideala pentru tine.  
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-deva-IDj0Xlu.html>

### Comparabila nr. 5.

Postat 14 aprilie 2025

Teren intravilan in ZAVOI-DEVA (DEVA NOUA )

**87 €**

**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 450 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

**DESCRIERE**

Sunteti in cautarea unui lot de casa? Nu mai stati pe ganduri.

Va oferim loturi de case incepand de la 300 mp pana la 650 mp, in cel mai exclusivist cartier, DEVA NOUA ( in spatele parcelelor oferite tinerilor de catre Primaria Deva ).

#### FACILITATI:

- Cartierul de afla intr-o zona linistita, cu o priveliste deosebita asupra Cetatii Devei la nord, iar la sud se zaresc piscurile semete ale Muntilor Retezat;
- Biserica Sf. Mare Mucenic Gheorghe, care va polariza intreaga zona (in constructie), iar vizavi se va construi un parc cu o piateta;
- Cartier modern in care sunt impuse si respectate regulile de urbanism;
- Gazul metan și curentul electric sunt la marginea cartierului, urmand sa se aduca pe proprietate in cel mai scurt timp posibil ( pe Str. Paiului și Str. Lotusului sunt toate utilitatile trase-apa/canalizare, gaz metan și curent electric );
- Licitatia pentru apă/canalizare în tot cartierul este câștigată, urmând a se implementa acest proiect anul acesta-cu camine și branșamente individuale pentru fiecare lot;
- Proiectul de iluminat stradal este realizat și se finanțează prin P.N.R.R.;
- Strazi de 10 m latime care strabat intregul cartier in suprafata de cca. 40.000 m.p.;
- In partea de Nord a cartierului se realizeaza un drum de 26 m latime care duce pana in str. Sadoveanu ( Dacia Service ), iar la Sud, se extinde actualul drum spre Macon, pe langa Baltata Romaneasca si Sala Polivalenta (proiect finantat prin C.N.I.);
- Minimarket si spatii comerciale;
- Transport facil spre centrul orasului cu ajutorul microbuzelor;
- Gradinita noua construita pe str. Viorelelor;
- Spatii verzi cu locuri de joaca pentru copii și piste de biciclete;
- Bazin de inot, cresa ( in construcție pe cca, 2 ha. ) și școala;
- Centru de echitatie Paradise Horses si Conacul Archia se afla la doi pasi;

Preturile pornesc de la 87 Euro/mp pana la 147 Euro/mp, in functie de amplasamentul lotului.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-zavoi-deva-deva-noua-IDgYtEX.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

Deva, la 29 Mai 2015

Președinte de sedință  
consilier  
Gabriel Tanasau

Contrasemnare  
secretar general  
Florina Doris Visnita