



HOTĂRÂREA

nr.318 din 20.08.2025

privind vânzarea prin negociere directă a unui teren în suprafață de 69 mp, proprietatea privată a municipiului Deva, situat în Deva, b-dul Decebal, între Complex Comercial Deva Mall și bl.109, județul Hunedoara

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Art.129 alin.2 lit."c" și alin.6 lit."b", art.139 alin.6, precum și art.364 alin.1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

Cererea înregistrată sub nr.32494/27.03.2025 la Primăria municipiului Deva, prin care domnul Ciora Adrian, în calitate de împuternicit al societății AXA OMEGA SRL, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 69 mp, situat în municipiul Deva, b-dul Decebal, între complex Deva Mall și bl.109, teren pe care este edificat un magazin de desfacere produse de panificație și patiserie aflat în proprietatea societății,

Adresa nr.84915/05.08.2025, prin care se adeverește că imobilul teren în suprafață măsurată de 69 mp, situat în intravilan, municipiul Deva, ce face obiectul Contractului de concesiune nr.202/2020 cu modificările ulterioare, înscris în C.F. nr.80966 Deva, nr. cadastral 80966, identificat prin documentația întocmită de autorizat cadastru, Țene Răzvan Norocel, pe harta de carte funciară veche cu nr. topografic vechi 914/3, înscris în C.F. vechi 1953 Deva, a făcut obiectul Legii nr.10/2001, notificare soluționată prin Dispoziția Primarului nr.507/2005 și nu face obiectul legilor proprietății - Legea nr.18/1991, Legea nr.247/2005, Legea nr.169/1997, Legea nr.1/2000,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.343/2025, Referatul de aprobare nr.343/2025 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 69 mp, proprietatea privată a municipiului Deva, situat în Deva, b-dul Decebal, între Complex Comercial Deva Mall și bl.109, județul Hunedoara,

Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat nr.88785/13.08.2025,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.387/110815//20.08.2025, avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.212/110818//20.08.2025, 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.283/110817//20.08.2025,

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 extraordinară, adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Își însușește Raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Deva sub nr.80031/23.07.2025, pentru terenul în suprafață de 69 mp, întocmit de către evaluator Șendroni Mihai - S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L, membru ANEVAR, prezentat în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă vânzarea prin negociere directă cu societatea AXA OMEGA S.R.L, a terenului în suprafață de 69 mp, situat în municipiul Deva, b-dul Decebal, între Complex Comercial Deva Mall și bl.109, județul Hunedoara, înscris în CF nr.80966 Deva, nr.cadastral 80966, aflat în proprietatea privată a municipiului Deva.

Art.3. - Prețul de pornire a negocierii este de 75.372 lei, respectiv 1.092,35 lei/mp la care se adaugă T.V.A.

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

Art.5. - Se numesc trei reprezentanți ai Consiliului local al municipiului Deva în comisia pentru vânzarea terenurilor prin negociere directă, aparținând domeniului privat al municipiului Deva, după cum urmează:

1. Domnul Bădin Ion - consilier local, membru;
2. Domnul Faur Irinel Ioan - viceprimar, membru;
3. Domnul Pogocsan Ferdinand Zoltan - consilier local, membru;

Membri supleanți:

1. Domnul Mareș Cosmin Răzvan - consilier local, membru;
2. Doamna Indrei Alexandra Andreea - consilier local, membru;
3. Doamna Grecu Marcela Georgeta - consilier local, membru.

Art.6. - La data semnării contractului de vânzare-cumpărare încetează de drept Contractul de concesiune nr.202/2020, cu modificările ulterioare.

Art.7. - În cazul în care pe terenul de sub construcție trec rețele de utilități și este necesară intervenția la aceste rețele, proprietarul va permite instituțiilor abilitate să realizeze această intervenție, în mod gratuit, reparațiile ulterioare asupra construcției fiind în sarcina proprietarului.

Art.8. - Împuternicește Primarul municipiului Deva pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.9. - Prezenta poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.10. - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Serviciul administrarea domeniului public și privat.

Art.11. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Serviciului financiar, contabilitate;
- Societății AXA OMEGA S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ferdinand-Zoltan POGOCȘAN

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

Nr. raport 379, data 22.07.2025

RAPORT DE EVALUARE **TEREN INTRAVILAN – 69 mp CF 80966 Deva**

*Deva, Bulevardul Decebal, FN,
Jud. Hunedoara*



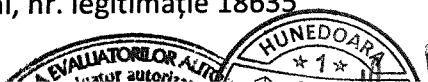
Client: Primăria Municipiului Deva

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: Municipiul Deva

Membru corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.

Evaluator: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2. CERTIFICARE	4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	5
3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)	5
3.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
3.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII	5
3.5. MONEDA EVALUĂRII	6
3.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	6
3.7. TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	6
3.8. DATA EVALUĂRII.....	6
3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	7
3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	7
3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	8
3.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	9
3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI	9
3.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	10
4. PREZENTAREA DATELOR.....	11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	14
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	14
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
5.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....	15
5.2. DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE	15
5.3. ANALIZA CERERII	16
5.4. ANALIZA OFERTEI	17
5.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	18
5.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ.....	18
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	21
7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI.....	21
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	26
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII	26
9. ANEXE	27

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 69 mp.

Client: Primăria Municipiului Deva.

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA.

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva.

Localizare proprietate: Municipiului Deva, Bulevardul Decebal, FN, Județul Hunedoara.

Data inspecției: 09.07.2025.

Data evaluării: 09.07.2025.

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a activului subiect.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către Municipiul Deva. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 80966 Deva, nr. cadastral 80966.

Sarcini înregistrate: Sunt.

Ipoteze speciale: Sunt.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2025.

Evaluator autorizat: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635 valabilă în anul 2025.

Concluzia asupra valorii: în urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață (fără TVA) estimată este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN
75.372 lei (1.092,35 lei/mp)



Întocmit: Șendroni Mihai,

Membru titular ANEVAR

09.07.2025



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **teren intravilan în suprafață de 69 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 80966 Deva din 27.05.2025 certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

Șendroni Mihai, Membru titular ANEVAR

09.07.2025



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizație 0796, cu sediul în Hunedoara, cartier Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, adresa de email gamaevalinvest@gmail.com, prin evaluator Șendroni Mihai, membru titular ANEVAR nr. legitimație 18635. Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)

Primăria Municipiului Deva prin reprezentantul legal, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare, respectiv teren intravilan localizat în Municipiului Deva, Bulevardul Decebal, FN, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 80966, CF nr. 80966 Deva.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv Primăria Municipiului Deva în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare Primăria Municipiului Deva prin reprezentanții legali.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip teren intravilan - curți construcții, situat în Municipiului Deva, Bulevardul Decebal, FN, Județul Hunedoara, lângă Piața Agroalimentară Deva, având o suprafață totală de 69 mp, având număr cadastral 80966, intabulat în Cartea funciară nr. 80966 a localității Municipiului Deva, conform extrasului de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara.

A fost evaluat întregul dreptul de proprietate asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte

funciară și situația identificată de către evaluator. Proprietatea privată reprezintă, *"dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege"*(Codul Civil Român, art.555(1)).

Pentru proprietatea imobiliară de tip teren intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciară nr. 80966 a localității Municipiului Deva din 27.05.2025.

3.5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în LEI.

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Deva pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru valorificare, respectiv teren intravilan în suprafață totală de 69 mp, având categoria de folosință curți construcții.

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

3.7. TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile” și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30.1 definiția valorii de piață este următoarea: „*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât 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*”.

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată în lei. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

3.8. DATA EVALUĂRII

Inspekția a fost efectuată în data de 09.07.2025 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 09.07.2025.

3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Inspekția proprietății a avut loc în data de 09.07.2025 și a fost realizată de către evaluatorul Șendroni Mihai în prezența reprezentatului clientului cu această ocazie s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea în baza numărului cadastral, dar și cu ajutorul planului extras din georportalul ANCPI. Locația indicată și limitele proprietății precizate de acesta se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru.

Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extras de carte funciară nr. 80966 a localității Municipiului Deva din 27.05.2025.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspekția proprietății și zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspekția proprietăților comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzatori ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspekției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspekției pe terenul intravilan este edificată o construcție tip magazin.

3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- Informații din Extrasul de Carte Funciară;
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Reprezentantul clientului pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- Presa de specialitate;
- Informații existente pe site-urile de profil;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- Baza de date a evaluatorului;
- Interviuurile cu părțile implicate în tranzacții;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Reviste de profil.

3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
- Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

- Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale semnificative:

- Pe terenul intravilan în suprafață de 69 mp înscris în CF nr. 80966 Deva se află edificată o construcție de tip magazin de desfacere produse de panificație și patiserie, care se află în proprietatea persoanei juridice AXA OMEGA SRL. Valoarea de piață estimată de către evaluator este dată doar pentru terenul intravilan aflat în proprietatea Municipiul Deva - domeniul privat.

3.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului Primăria Municipiului Deva și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile

estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele specificate în raport;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea.

3.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)”
- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”.

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 102 – „Documentare și informare (IVS 102)”,

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)”

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 104 „Tipuri ale valorii” (IVS 104)
- SEV 105 „Abordări și metode de evaluare”
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)”,
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”,
- SEV 400 – „Verificarea evaluării”

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul *wikipedia* și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

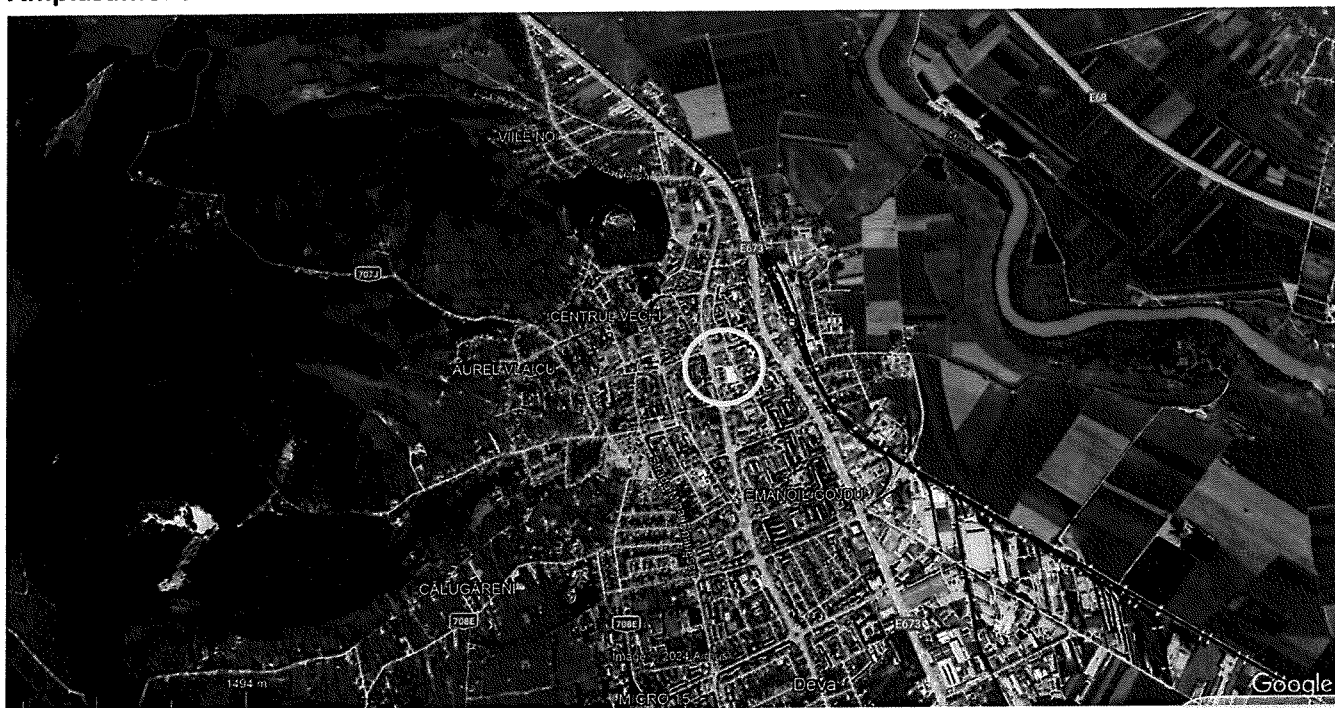
DEVA este municipiul de reședință al județului Hunedoara, format din localitățile componente Deva (reședință) și Sântuhalm, și din satele Archia, Bârcea Mică și Cristur.

Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, 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 m.

La recensământul din 1910 Deva avea 8654 locuitori, din care 5827 vorbeau maghiară 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. Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.257 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,98%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (7,21%) și romi (1,24%). Pentru 7,84% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,5%), dar există și minorități de romano-catolici (6,46%), penticostali (2,68%), reformați (2,34%), baptiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența confesională. 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. 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 unui teras 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. 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 i-au adăugat și elemente de artă barocă. În prezent complexul arhitectonic Magna Curia adăpostește Muzeul Județean Deva.

Amplasament imobil



Proprietatea
subiect

4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren intravilan, aflat în proprietatea MUNICIPIUL DEVA-domeniul privat, conform actelor juridice prezentate, asupra terenului există un drept de concesiune până la data de 23.08.2045, în favoarea persoanei juridice AXA OMEGA SRL. Conform **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** „Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)”.

MUNICIPIUL DEVA în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiului Deva, Bulevardul Decebal, FN, Jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 69 mp, înscris în CF nr. 80966 Deva. Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 27.05.2025, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Deva partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate este deplin și există sarcini.

Plan ANCPI



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea Municipiului Deva, situată în Municipiul Deva, Bulevardul Decebal, FN, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 69 mp, neîmprejmuit, pe care este edificată o construcție de tip magazin.

Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială și comercială a Municipiului Deva. Terenul este amplasat lângă Piața Agroalimentară Deva, accesul la Bulevardul Decebal se efectuează pietonal, fiind poziționat între un bloc rezidențial și un complex comercial. Accesul la teren este facil, se efectuează pietonal direct din Bulevardul Iuliu Maniu, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică, iar proprietatea are toate utilitățile necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaz.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Amplasament: zona A;

Suprafață: 69 mp teren curți construcții;

Destinație: teren cu destinație comercială;

Topografie: teren plan;

Formă: regulată;

Utilități: utilități existente (apă-canal, energie electrică, gaz).

Acces: accesul se realizează către proprietate din drumul public de acces (drum asfaltat) Bulevardul Decebal și pietonal.

Situația actuală a terenului: pe teren se află edificată o construcție de tip magazin care este intabulată în cartea funciară.

Puncte de interes: terenul este amplasat în zona rezidențială a Municipiului Deva, având o poziție bună din punct de vedere al amplasamentului față de unele unități comerciale și administrative.

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea Municipiul Deva, conform documentelor puse la dispoziție. Terenul a intrat în proprietatea Municipiul Deva prin Act Normativ nr. 1352/2001 din 28.08.2001 emis de Guvernul României, Act Administrativ nr. 11464 din 14.09.2017 emis de SCCA Deva, dobândit prin Lege.

4.5 DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Deva. Terenul se află în categoria terenurilor intravilane de impozitare, fiind situat în subzona A.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultată a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona centrală a Municipiului Deva. În zonă, se află preponderent construcții rezidențiale (locuințe colective) și comerciale la parter de bloc sau în spații independente. Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze.

Imobilul este intabulat în Cartea Funciară nr. 80966 a localității Deva. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 69 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă.

5.2. DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Municipiului Deva. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor intravilane din zonele preponderent rezidențial și comerciale. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală – zona centrală, dar poate fi extinsă la nivelul întregului oraș. Oferta de astfel de proprietăți este limitată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate.

5.2.1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor intravilane libere, situate în Municipiului Deva, zona centrală, dar și alte zone din oraș.

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 69 mp, situat în Municipiul Deva, regimul acestuia fiind de teren intravilan cu construcție. Accesul la proprietate se realizează pietonal din Bulevardul Decebal, stradă amenajată (asfaltată), topografia este plană, utilitățile disponibile sunt energie electrică, gaz, apă-canal.

5.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în Municipiului Deva, lângă Piața Agroalimentară Deva, și este amplasată în zona centrală a orașului.

Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Gradul de ocupare al terenului în zona de interes a evaluării este mare, suprafețele libere fiind destinate căilor de acces, spațiilor verzi și parcurilor.

În zona respectivă nu există parcele de teren libere, construibile cu utilizări permise conform certificatului de urbanism, utilizări privind cea mai bună utilizare de teren cu destinație comercială. În această situație aria pieței a fost extinsă și către alte zone din municipiul Deva și au fost alese informații de piață având doar aceeași cea mai bună utilizare de teren cu destinație comercială/rezidențială.

5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor libere este limitată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă foarte mică prin ofertele afișate.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri terenuri se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, utilitățile existente și suprafața terenului. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect din zona analizată.

5.3. ANALIZA CERERII

Cererea pieții reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anumit tip de proprietate. Puterea de cumpărare este în stagnare în această perioadă, datorită efectelor economice la nivel global.

Disponibilitatea facilităților din această zonă și accesul facil reprezintă unul din factorii importanți în analiza cererii pe piața terenurilor libere și a terenurilor cu construcții, care pot aduce un plus valoare proprietății subiect.

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță foarte mică. Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă, energie electrică, gaze.

Cererea este în stagnare datorită schimbării creditării și acordării de împrumuturi bancare, care au devenit mai greu de obținut. Terenurile ocupate de către proprietari sunt mai multe decât cele închiriate, fiind o cerere crescută pentru cumpărări de terenuri și o cerere mai scăzută pentru închirieri de terenuri libere. Tipul acesta de proprietăți (teren intravilan) au un număr mare de vizualizări pe site-urile agențiilor imobiliare, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința utilizatorilor de pe piață, dar puterea de cumpărare se regăsește doar la acei utilizatori cu disponibil bănesc care pot investi în afaceri de tip rezidențial/comercial.

Incertitudinea în evaluare nu ar trebui confundată cu riscul, acesta poate fi generat de factori diverși care afectează fie activul propriu-zis, fie piața pe care acesta este tranzacționat. Incertitudinea în evaluare poate fi dată de factori diferiți, care pot fi împărțiți în trei categorii: perturbarea pieței, disponibilitatea datelor de intrare și alegerea metodei sau a modelului. Aceste categorii ale incertitudinii evaluării nu se exclud reciproc.

De exemplu, perturbarea pieței poate afecta disponibilitatea datelor relevante, ceea ce poate conduce implicit la incertitudine cu aceea la alegerea celei mai adecvate metode sau model. Prin urmare, este probabil să existe o interdependență și corelare între cauzele incertitudinii și trebuie să ținem seama de acest fapt în timpul procesului de evaluare.

La data evaluării, considerăm că putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente în piață iar în ceea ce privește tipul de proprietate analizată la nivelul municipiului, putem concluzia că prețurile terenurilor intravilane au fost în creștere în ultimii ani.

5.4. ANALIZA OFERTEI

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Pe parcursul ultimilor ani, pretențiile vânzătorilor de terenuri libere și-au menținut tendința de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este în ușoară creștere. Ofertele pentru închirierea terenurilor libere chiar inexistente, sunt mai puține decât cererea, fapt care determină o piață a vânzătorului.

Negocierea prețurilor la nivelul municipiului este cuprinsă între 3-5% din prețul de ofertă al proprietății. Timpul de vânzare mediu al proprietăților de tipul celei evaluate este între 6-12 luni, în funcție de condițiile de vânzare.

Grila datelor de piață

Element de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț de ofertă (€)		57.000	38.500	254.880	264.996
Localizare	Deva b-dul Decebal - P-ta Agroalimentara	Deva str. G. Enescu	Deva str. C. Porumbescu	Deva Aleea Pacii	Deva str. C. Porumbescu - langa P-ta Arras
Suprafata (mp)	69	287	191	1593	900
Utilități	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile
Intravilan	da	da	da	da	da
Acces drum	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
CMBU	comercial	comercial/rezidential	comercial/rezidential	rezidential	comercial/rezidential

5.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendința de creștere a cererii.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate observa că există o cerere pentru un număr mai mare de terenuri comerciale.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

5.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mare, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba despre o piață în ușoară dezvoltare, caracterizată printr-o ușoară creștere a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mediu de tranzacții.

Proprietatea imobiliară, subiect – teren intravilan face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă centrală, zonă accesibilă, dar având în vedere suprafața mică de 69 mp putem concluziona că aceasta este destinată pentru scopul edificării unei construcții comerciale. Creșterea cererii coroborată cu oferta actuală ne prezintă o rată de absorbție mare a proprietății subiect.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „**cea mai bună utilizare**” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - SEV 104 „Tipuri ale valorii”, para.140.1: „*utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ*”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața terenurilor intravilane, din Municipiul Deva.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. *permisibilitatea legală*: se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. *posibilitatea fizică*: se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. *fezabilitatea financiară*: se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării este un teren cu suprafața de 69 mp, având formă regulată, situat în zonă centrală din Municipiul Deva, cu acces pietonal direct la strada amenajată asfaltată. Proprietatea dispune de toate utilitățile necesare.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile construite și terenurile libere (puține la număr) din zona de amplasare și de pe străzile din imediata apropiere.

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

- toate terenurile construite sunt ocupate de construcții de tip rezidențial (locuințe colective) și clădiri comerciale (la parter de bloc sau în clădiri independente) la mică distanță;
- în zonă nu s-au identificat construcții cu alte utilizări, în afara celei pentru proprietate rezidențial/comercial. De altfel, se apreciază că este puțin probabilă apariția unor proprietăți

industriale într-o astfel de zonă.

Având în vedere că pe terenul intravilan de 69 mp este edificată o construcție de tip magazin, putem concluzia că utilizarea terenului poate fi doar comercială.

Testul de permisivitate legală

Evaluatorul a dedus faptul că a fost permisă construirea imobilului de tip magazin, astfel că utilizarea terenului este permisă legal pentru acest tip construcții.

De asemenea, observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea comercială. Ca urmare, consider că dezvoltarea pentru construcție comercială este permisă legal. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate construcții comerciale aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi construit de proprietari comerciale. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei construcții de tip comercial.

Drept urmare, apreciez că dezvoltarea este fizic posibilă. Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.

Testul fezabilității financiare

Construcția posibilă și permisă tipică este o construcție de tip comercial – magazin. Nu sunt necesare amenajări ale terenului constând în nivelare, îndreptare, etc.

Așa cum s-a prezentat anterior, analiza pieței a relevat tranzacții recente cu amplasamente către utilizatori finali. Astfel de construcții se pot realiza deoarece este o zonă activă, iar amplasamentul este ideal pentru astfel de construcții comerciale. Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este fezabilă financiar. O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Testul valorii maxime

Întrucât există doar o utilizare permisă legal, fizică posibilă, fezabil financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai bună utilizare.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite a fost identificată ca fiind **CMBU teren intravilan comercial**.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate de tip comercial;
- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit – nu a fost aplicată;
- c) abordarea prin cost – nu a fost aplicată;

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Am considerat relevantă abordarea prin piață pentru terenul extravilan, deoarece persoanele sunt interesate mai mult să devină proprietari pentru astfel de proprietăți decât să le închiriereze. Nu putem aplica abordarea prin venit pentru această proprietate deoarece nu se regăsesc pe piață destule informații cu privire la închirierea terenurilor, astfel că am considerat abordarea de piață cea mai adecvată pentru acest tip de proprietate.

7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea abordării prin piață.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
 - Extracția de piață;
 - Alocarea (proporția);
 - Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzarilor (GEV 630, para. 44) este procesul de obținere a unei

indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, para. 43) ori sunt contractate.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferență statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice: suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;
- utilități disponibile;
- zonarea.

Primele cinci sunt elemente de comparație specifice tranzacționării, iar următoarele șapte sunt specifice proprietății. În cadrul abordării prin piață a fost analizată oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării, situate în aceeași arie cu proprietatea subiect. Oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare a fost preluată de pe site-urile OLX.ro, imobiliare.ro, storia.ro, agenții imobiliare, site-urile primăriilor etc. Pentru a stabili veridicitatea informațiilor prezentate în ofertele de vânzare, proprietarii sau reprezentanții acestora au fost contactați telefonic.

În urma discuțiilor telefonice, s-a stabilit că toate proprietățile comparabile analizate sunt reale și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

Din analiza pieței imobiliare a rezultat faptul că, pe piața imobiliară specifică, prețurile de ofertare pentru terenurile intravilane nu au suferit modificări semnificative în ultimul an.

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Element de comparatie					
Valoare de oferta		38.500 €	254.880 €	57.000 €	264.996 €
Suprafata (mp)	69 mp	191 mp	1.593 mp	287 mp	900 mp
Pret oferta / vanzare (€/mp)		201,6 €/mp	160,0 €/mp	198,6 €/mp	260,0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzatie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Explicatie ajustare		În urma discutiilor telefonice cu proprietarii/agenții imobiliare din Deva-Hunedoara, marja de negociere din prețul inițial se situează în intervalul 5-10 %. Marja recunoscută la nivelul județului Hunedoara.			
Cuantum ajustare (€/mp)		-10,1 €/mp	-8,0 €/mp	-9,9 €/mp	-13,0 €/mp
Pret estimat de tranzatie (€/mp)		191 €/mp	152 €/mp	189 €/mp	247 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		191 €/mp	152 €/mp	189 €/mp	247 €/mp
RESTRICTIILE LEGALE	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		191 €/mp	152 €/mp	189 €/mp	247 €/mp
CONDITII DE FINANATARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		191 €/mp	152 €/mp	189 €/mp	247 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			

Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		191 €/mp	152 €/mp	189 €/mp	247 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		191 €/mp	152 €/mp	189 €/mp	247 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE					
Comparativ cu subiectul	Deva, b-dul Decebal - P-ta agroalimentară	Deva str. C. Porumbescu	Deva str. Pacii zona Gojdu	Deva str. G. Enescu	Deva str. C. Porumbescu - langa P-ta Arras
Cuquantum ajustare (%)		20%	35%	20%	0%
Explicatie ajustare		Ajustarea tine cont de diferența de cotație de preț datorata amplasării imobilului de evaluat față de proprietatea subiect (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). În cazul de fata s-a aples perechea de date C4/C1, C4/C2 si C4/C3.			
Cuquantum ajustare (€/mp)		38,3 €/mp	53,2 €/mp	37,7 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		230 €/mp	205 €/mp	226 €/mp	247 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp) / parcela medie	69,00 mp	191 mp	1.593 mp	287 mp	900 mp
		122 mp	1.524 mp	218 mp	831 mp
Cuquantum ajustare (%)		-1,36%	24,1%	-5,16%	-14,0%
Explicatie ajustare		Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorata suprafeței loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cât o suprafața de teren este mai mare cu atât prețul unitar tinde să scadă. În cazul de fata s-a aplicat o ajustare negativa, direct proporțioanală cu diferența dintre suprafața comparabilei și proprietatea subiect			
Cuquantum ajustare (€/mp)		-3,13 €/mp	49,43 €/mp	-11,68 €/mp	-31,80 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%

Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
FORMA IN PLAN & Raport laturi	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-1%	24%	-5%	-14%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-3 €/mp	49 €/mp	-12 €/mp	-32 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		226,66 €/mp	254,63 €/mp	214,73 €/mp	215,20 €/mp
CMBU	comercial	comercial/rezidential	comercial/rezidential	rezidential	comercial/rezidential
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		226,66 €	254,63 €	214,73 €	215,20 €
Ajustare totala netă absolută (€)		35 €/mp	103 €/mp	26 €/mp	-32 €/mp
Ajustare totala netă procentuală (%)		19%	59%	15%	-14%
Ajustare totala brută absolută (€)		41 €/mp	103 €/mp	49 €/mp	32 €/mp
Ajustare totala brută procentuală (%)		22%	68%	26%	13%
Număr ajustări		3	3	3	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		226,7 €/mp	254,6 €/mp	214,7 €/mp	215,2 €/mp
Valoarea de piață	Curs euro	5,0759 lei/€	215,2 €/mp	1.092,35 lei/mp	
Valoarea de piață	75.372 lei				

Valoarea de piață prin comparația directă = 75.372 lei

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață, utilizată în evaluarea proprietății imobiliare. În cadrul datelor de intrare au fost utilizate oferte de vânzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere. Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este abordarea / metoda, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor, informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordarea în evaluare utilizată, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o categorie de proprietate imobiliară de tip teren, situată într-o zonă rezidențială și comercială. În ceea ce privește precizia rezultatului la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață au fost găsite proprietăți comparabile, situate în zone similare cu proprietatea de evaluat, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări.

Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietăților imobiliare este:

**VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN
75.372 lei (1.092,35 lei/mp)**



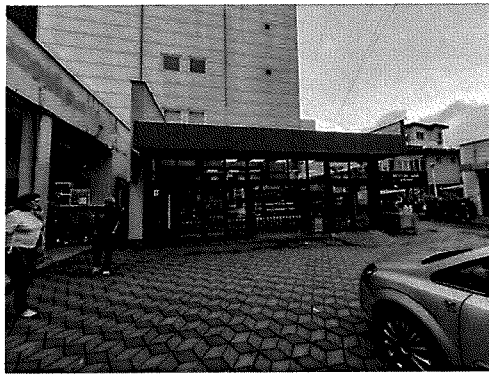
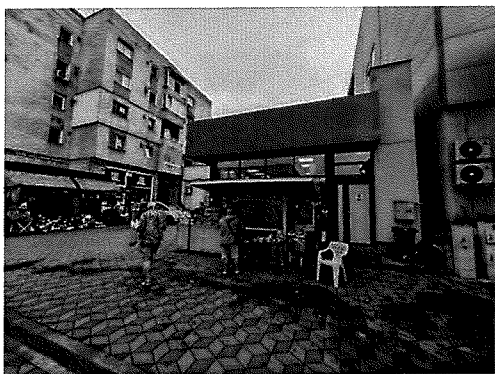
evaluator autorizat ANEVAR,
Sendroni Mihail nr. legitimație 18635

Legitimația Nr. 18635

pag.26

9. ANEXE

TEREN INTRAVILAN
DEVA, BULEVARDUL DECEBAL, FN, JUD. HUNEDOARA





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80966 Deva

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Deva, Loc. Deva

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	80966	69	Teren neimprejmuit; LOT 2

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	80966-C1	Jud. Hunedoara, UAT Deva, Loc. Deva	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:69 mp; S. construita desfasurata:69 mp; Magazin de desfacere produse de panificatie si patiserie P. Anul construirii: 2021. Suprafata desfasurata: 69mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32876 / 04/04/2024		
Act Notarial nr. DECLARATIE DE DEZMEMBRARE AUT 1040, din 02/04/2024 emis de Stef Ovidiu Ioan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 80966 a imobilului cu numarul cadastral 80966 / UAT Deva, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 75372 inscris in cartea funciara 75372;	A1
Act Normativ nr. 1352/2001, din 28/08/2001 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 11464, din 14/09/2017 emis de SCCA Deva;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEVA DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75372/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 37553 din 14/09/2017;	A1
Act Administrativ nr. 229, din 05/08/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA; Act Administrativ nr. 259, din 30/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA; Act Administrativ nr. 78737, din 02/08/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) AXA OMEGA S.R.L., CIF:25373390 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75372/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 39070 din 12/08/2021;	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
32876 / 04/04/2024		
Act Administrativ nr. 202, din 24/08/2020 emis de MUNICIPIUL DEVA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE durata concesiunii pana la data de 23.08.2045 1) S.C. AXA OMEGA S.R.L., CIF:25373390 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75372/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 33634 din 26/08/2020;	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Contract de garantare nr. OUG110 95239, din 06/05/2021 emis de FNGCIMM - SA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Act adițional nr. 1 la contractul de garantare nr. OUG110 95239, din 24/11/2021 emis de FNGCIMM - SA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:354025 LEI proporțional cu procentul de garantare	A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
	1) STATUL ROMÂN REPREzentat DE MINISTERUL FINANTELOR, CIF:14367083	
	2) BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI EXIMBANK S.A., CIF:361560	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75372/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 58420 din 13/12/2021;	

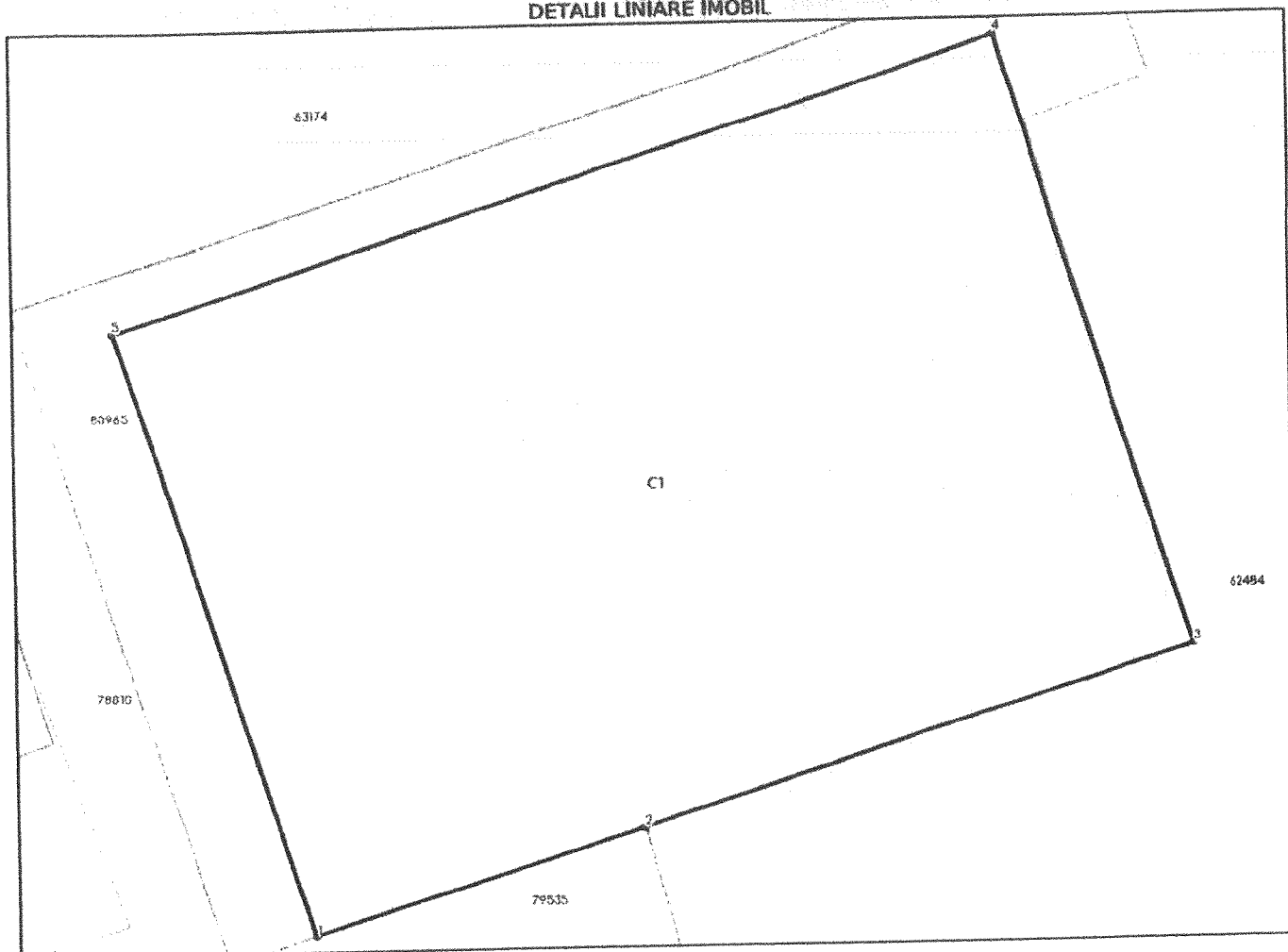
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
80966	69	LOT 2

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	69	-	-	-	LOT 2

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	80966-C1	construcții industriale și edilitare	69	Cu acte	S. construita la sol: 69 mp; S. construita desfasurata: 69 mp; Magazin de desfacere produse de panificație și patiserie P. Anul construirii: 2021. Suprafata desfasurata: 69 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.742
2	3	6.258
3	4	6.9

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	10.0
5	1	6.9

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

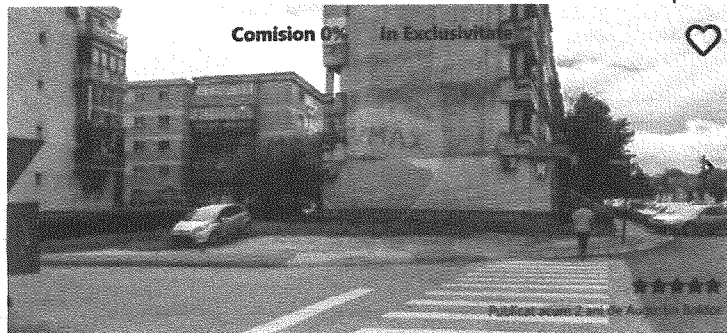
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
27/05/2025, 12:54

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



38.500 € 40.000 € (-20%)
<https://compariimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/deva/teren-191mp-str-ciprian-porumbescu-deva-1842480#mapSection> Salvează alertă preț 🔔

Teren 191mp str. Ciprian Porumbescu, Deva, jud. Hunedoara

Suprafață
191 mp

Preț / MP
201 €

👍 Like

💬 Comentează

🔗 Share

Caracteristici

- ✓ Amenajare străzi: Asfaltate
- ✓ Iluminat stradal
- ✓ Mijloace de transport în comun

COMPARĂ

CERE DETALII

SUNĂ

Descriere

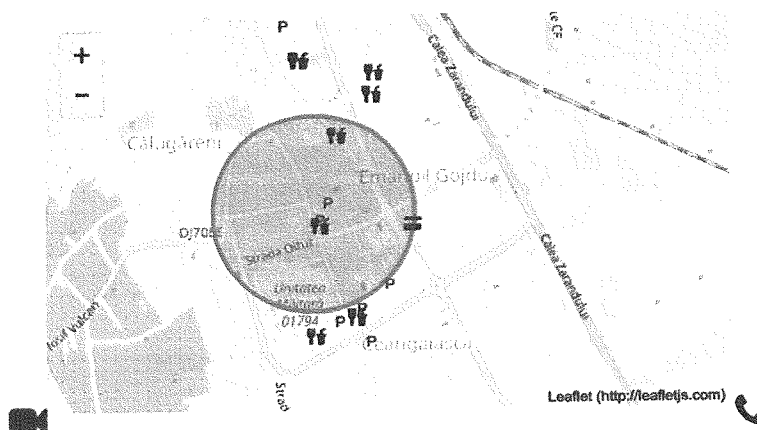
Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 191mp, 3 fronturi stradale, certificat urbanism pentru P+4, zona rezidentiala.

Toate utilitățile sunt în proximitatea terenului. Acte la zi.

Grăbește-te! Încă 32 persoane s-au interesat de acest imobil!

Solicită Vizionare

Localizare pe hartă





57.000 € (https://compariimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/deva/vand-teren-intravilan-287mp-in-deva-cent-1819690#mapSection) [Salvează alertă preț](#)

Vand teren intravilan 287mp in Deva, central-str. G. Enescu, f.s. 20ml

Suprafață
287 mp

Preț / MP
198 €

👍 Like

💬 Comentează

🔗 Share

Caracteristici

- ✓ Acces asfalt
- ✓ Apa
- ✓ Canalizare
- ✓ Curent electric
- ✓ Drum de acces
- ✓ Gaz
- ✓ Iluminat stradal

COMPARĂ

CERE DETALII

SUNĂ

Descriere

ANUNȚ POSTAT DE AGENȚIA UNIK IMOBILIARE.

Vand teren intravilan 287mp in Deva, central-str. G. Enescu, f.s. 20ml, toate utilitatile, acces auto cat si pietonal, iluminat stradal, acces asfalt etc.

Terenul se preteaza la construirea unui imobil cu locuinte colective (bloc), cu regim de inaltime cuprins intre P+3-P+10 si/sau spatii comerciale.

PREȚ: 57.000 EURO NEGOCIABIL!

Pentru a viziona toate anunturile cu terenuri de vanzare din mun. Deva, vizitati site-ul nostru apasand AICI



Agentia Imobiliara Ovidiu Deva >

< Înapoi



Toate imaginile (5)

Vand teren intravilan in Deva, pretabil pentru constructie bloc

254 880 € 160 €/m²

Deva, Hunedoara

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1593 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat

Mesaj

Sună

- ☒ gaz
 - ☒ canalizare
 - ☒ apă curentă
- agenție

Tip vânzător:

Descriere

Vand teren intravilan in Deva, pretabil pentru constructie bloc de locuinte, zona Pacii, suprafata totala 1593 mp, deschidere la strada de 22,94 metri liniari, toate utilitatile la strada langa teren. Este pretabil pentru constructie locuinte colective cu spatii comerciale la parter. Pret: 160 euro/mp neg. (254 880 euro neg). Tel: [Contactează](#). Mai multe poze si detalii pe [.apartamentedevas.ro](#) sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

Mai mult 

ID: 7475317

 Raportează

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 26.06.2025

Data

Modificare

Preț



vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Sună



Teren intravilan Deva, Strada Ciprian Porumbescu, jud. Hunedoara

264 996 € 294 €/m²

Rata lunară de la 5.917 RON >

📍 Deva, Hunedoara

Teren de vânzare

📏 900m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	900 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren intravilan, in suprafata de 900mp, plan, toate utilitatile, certificat urbanism(P+6).

Actualizat: 17.08.2024

Publicat: 18.07.2024

ID: 8791757

ID în birou: CP2066977

🚩 Raportează

🔔 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Harta

Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.

Țărnăvița
 Camera de Jos
 Bejan Pauliș
 Boholt
 Varmaga

Deva, 20 august 2025
 Președinte de sedință,
 Conșilier,
 Ferdinand Zoltan Pogăcean

Contrasemnatura,
 Secretar General,
 Florina-Denis Vîrșin