



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA



HOTĂRÂREA

nr.320 din 27.07.2023

privind vânzarea prin negociere directă a unui teren în suprafață de 20 mp, înscris în C.F. nr. 66693, proprietatea privată a municipiului Deva, situat în Deva, strada Mihai Eminescu, în spatele blocului T1-ANL, județul Hunedoara

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Art.129 alin.2 lit."c", alin.6 lit."b", 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.64477/27.06.2022 la Primăria municipiului Deva, completată de cererea nr.78626/08.08.2022, prin care domnul Gulea Remus Florentin solicită cumpărarea terenului în suprafață de 20 mp, situat în municipiul Deva, str. Mihai Eminescu, în spatele blocului T1-ANL, teren pe care este edificat un garaj aflat în proprietatea solicitantului,

Verificările făcute de către Serviciul cadastru, fond funciar, în urma cărora, conform adresei nr.72232/20.07.2022, se adeverește că pentru terenul în suprafață măsurată de 20 mp, situat în intravilan, municipiul Deva, str. Mihai Eminescu, în spatele blocului T1-ANL, înscris în C.F. nr.66693 Deva, cu id 66693, este identificat pe harta de carte funciară veche cu nr. topo vechi (3184,3188,3189/2,3190/1,3191/1)/60/2, înscris în C.F vechi 3063 - Deva, a făcut obiectul Legii nr.18/1991, fiind emis titlu de proprietate pe alt amplasament, și nu a făcut obiectul legilor proprietății - Legea nr.10/2001, Legea nr.169/1997, Legea nr.1/2000, Legea nr.247/2005,

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

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.337/2023, Referatul de aprobare nr.337/2023 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Nicolae-Florin Oancea din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind vânzarea prin negociere directă a unui teren în suprafață de 20 mp, înscris în C.F. nr.66693, proprietatea privată a municipiului Deva, situat în Deva, str. Mihai Eminescu, în spatele blocului T1-ANL, județul Hunedoara,

Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat nr.75799/19.07.2023,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.1211/82281/26.07.2023, avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.908/82285/26.07.2023, precum și de avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.1058/82282/26.07.2023,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA
întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. - Își însușește Raportul de evaluare nr.5214/17.01.2023, al terenului în suprafață de 20 mp, întocmit de către S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L, prin evaluator autorizat domnul Șendroni Mihai, membru ANEVAR, prezentat în Anexa, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă vânzarea prin negociere directă cu domnul Gulea Remus Florentin, a terenului în suprafață de 20 mp, situat în municipiul Deva, str. Mihai Eminescu, în spatele blocului T1-ANL, județul Hunedoara, înscris în CF nr.66693 Deva, nr. cadastral 66693, aflat în proprietatea privată a municipiului Deva.

Art.3. - Prețul de pornire a negocierii este de 8.578,00 lei, respectiv 428,90 lei/mp, la care se adaugă T.V.A.

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

Art.5. - Încetează de drept Contractul de concesiune nr.30/2006, la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Art.6. - 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.7. - Împuternicește Primarul municipiului Deva pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.8. - Prezenta poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.9. - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Serviciul administrarea domeniului public și privat.

Art.10. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Serviciului financiar, contabilitate;
- Domnului Gulea Remus Florentin.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Aurica LĂȘCONI



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

Anexă la HCL 320/2023

GAMA Eval Invest
Hunedoara S.R.L.
Peștișu Mare, nr. 203A
38750972 J20/107/2018

email: gamaevalinvest@gmail.com



Nr. raport 166, data 17.01.2023

Primăria Municipiului Deva
Nr. 5219
Ziua 17 Luna 01 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE **TEREN INTRAVILAN – 20 mp CF 66693 Deva**

*Deva, Strada Mihai Eminescu, spate Bl. ANL,
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	7
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.....	8
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	12
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	13
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	17
5.4. ANALIZA OFERTEI	17
5.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	17
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	18
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	19
7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI.....	19
7.1.1 METODA ALOCĂRII.....	20
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	21
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII	21
9. ANEXE	22

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 20 mp.

Client: Primăria Municipiului Deva

Proprietar asupra terenului: Municipiul Deva

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

Localizare proprietate: Municipiului Deva, Strada Mihai Eminescu, spate Bl. ANL, Județul Hunedoara

Data inspecției: 12.01.2023

Data evaluării: 12.01.2023

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață pentru vânzare

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat respectiv teren intravilan în suprafață de 20 mp, deținut de către Municipiul Deva. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 66693 Deva, nr. cadastral 66693 din 07.06.2022.

Sarcini înregistrate: 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 2023.

Evaluator autorizat: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635 valabilă în anul 2023.

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

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN
8.578 lei (428,90 lei/mp)

Întocmit: Șendroni Mihai,
Membru titular ANEVAR
12.01.2023

2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – teren intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 66693 Deva din 07.06.2022 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 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

12.01.2023



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, Strada Mihai Eminescu, spate Bl. ANL, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 66693, CF nr. 66693 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, Strada Mihai Eminescu, spate Bl. ANL, județul Hunedoara, având o suprafață totală de 20 mp, având număr cadastral 66693, întabulat în Cartea funciară nr. 66693 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. 66693 a localității Municipiului Deva din 07.06.2022.

3.5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în lei. Conversia valorii s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9359 lei, valabil pentru data de 12.01.2023. Exprimarea valorii este valabilă la momentul exprimării opiniei.

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Deva pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobile în vederea valorificării, respectiv teren intravilan în suprafață totală de 20 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 și euro. 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 12.01.2023 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului proprietarului. 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 12.01.2023.

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 12.01.2023 și a fost realizată de către evaluatorul Șendroni Mihai în prezența reprezentatului proprietarului, 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. 66693 a localității Municipiului Deva din 07.06.2022.

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 - vânzători 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 terenul era ocupat de construcție (garaj).

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 teren se află o construcție tip garaj care este în proprietatea persoanei fizice Gulea Remus-Florentin, și nu face obiectul prezentului raport de evaluare. Solicitarea clientului a fost făcută doar pentru evaluarea terenului de sub construcție în vederea vânzării acestuia.

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 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, VECINĂȚĂȚI 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 apreciat 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 Primăriei Deva 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 reformati, 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%), reformati (2,34%), baptiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

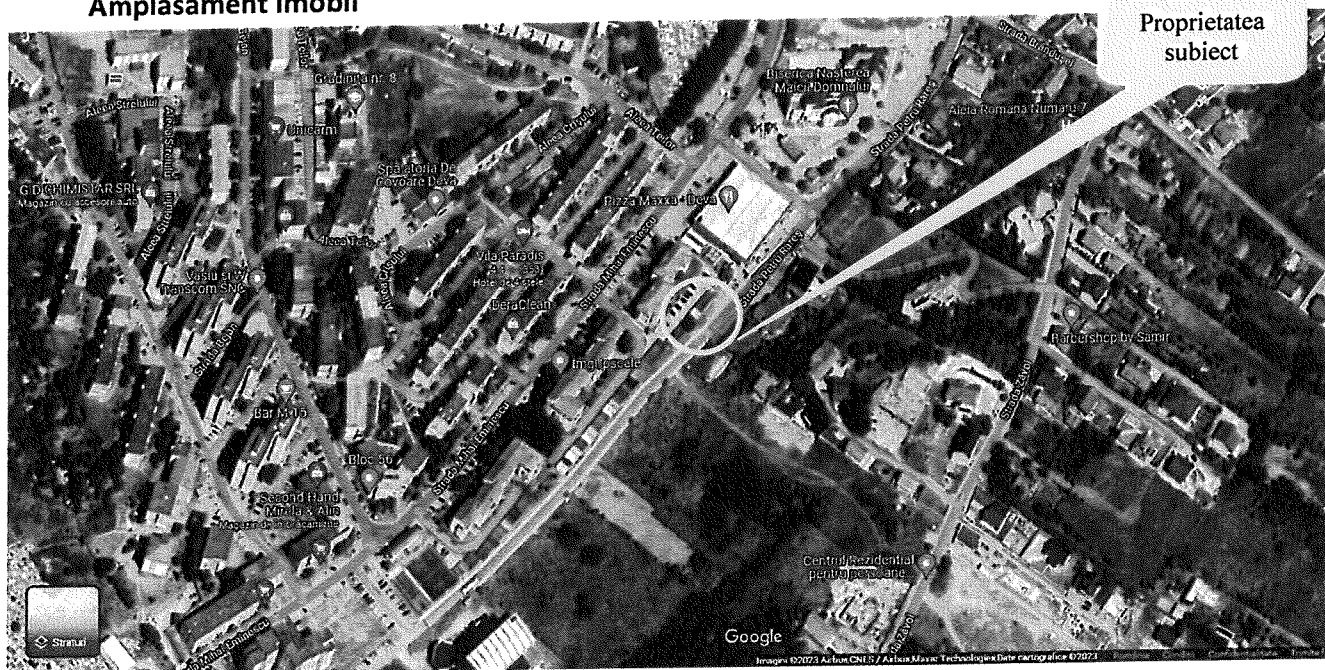
Prima atestare documentară a cetății Deva datează din anul 1269, fiind menționată prin cuvintele latine castro Dewa. Pe hărțile medievale ea apare fie sub numele de Deva sau Dewan.

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



4.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren intravilan în suprafață de 20 mp, aflat în proprietatea Municipiul Deva, conform actelor juridice prezentate, asupra terenului există un drept de concesiune pe o durată de 25 ani începând cu data de 12.07.2006 în favoarea lui Gulea Remus-Florentin.

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 (...)”.

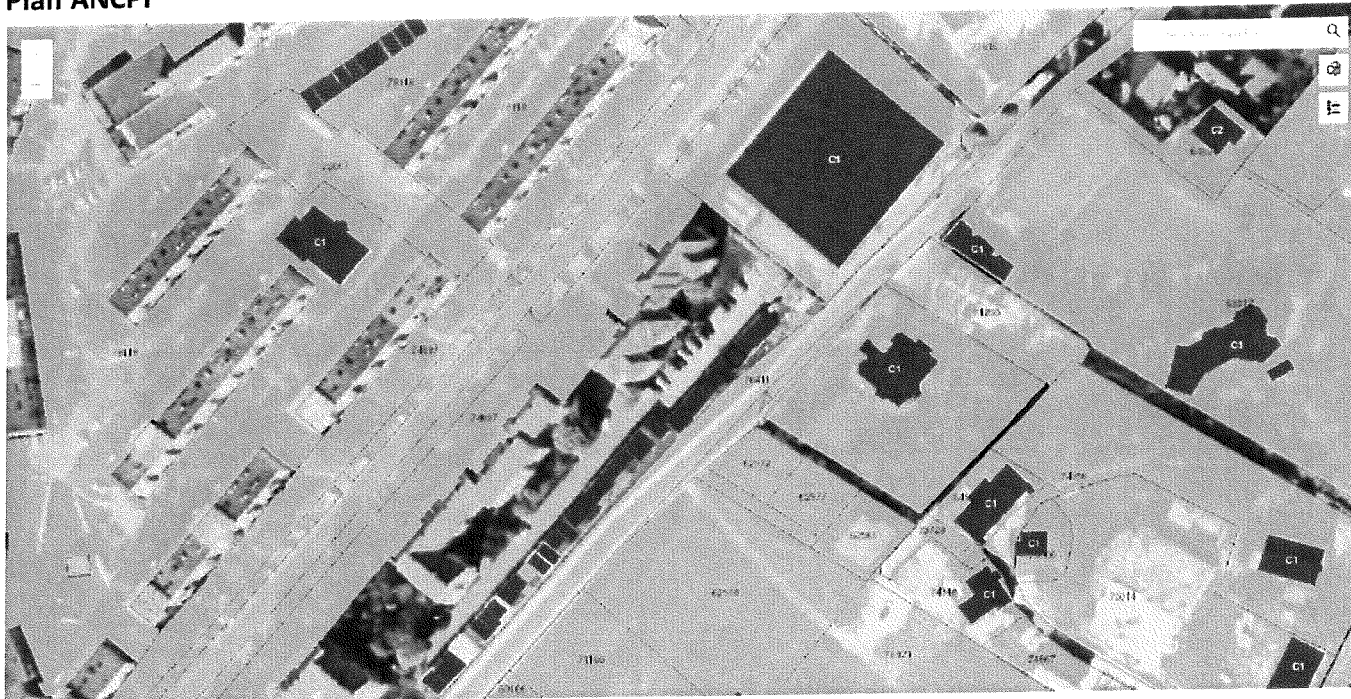
Municipiul Deva în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiului Deva, Strada Mihai Eminescu, spate Bl. ANL, Jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 20 mp, înscris în CF nr. 66693 Deva. Construcția edificată pe teren nu face obiectul prezentului raport de evaluare, aceasta fiind în proprietatea persoanei fizice Gulea Remus-Florentin.

Există o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului 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 07.06.2022, 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 deplin și nu este afectat de sarcini.

Plan ANCP**4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT**

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea Municipiului Deva, situată în Municipiul Deva, Strada Mihai Eminescu, spate Bl. ANL, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 20 mp, pe care este edificat un garaj aflat în proprietatea persoanei fizice Gulea Remus-Florentin.

Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială a Municipiului Deva. Terenul are ieșire la Strada Mihai Eminescu, domeniu public, fiind poziționat între alte garaje. Accesul la teren se efectuează din Strada Mihai Eminescu, accesul este facil și asigură intrarea mai multor garaje din zona respectivă, aflate între blocuri de locuințe.

Descrierea și analiza amplasamentului**Caracteristici ale amplasamentului:**

Amplasament: zona B;

Suprafață: 20 mp teren - curți construcții;

Topografie: teren plan;

Formă: regulată;

Utilități: toate utilitățile.

Acces: accesul se realizează către proprietate din drumul public de acces (drum asfaltat) Strada Mihai Eminescu.

Deschidere: 4 ml la stradă;

Situația actuală a terenului: teren construit, este edificată o construcție de tip garaj aflată în proprietatea persoanei fizice Gulea Remus-Florentin.

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 Municipiului Deva, conform documentelor puse la dispoziție prin act Administrativ nr. 195 din 12.05.2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Deva.

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 B.

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 rezultantă a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, fiind situat în zona periferică a Municipiului Deva, zona Micro 15.

În zonă, se află preponderent construcții rezidențiale (locuințe colective), spații comerciale cu magazine situate la parter de bloc sau în clădiri independente, dar și locuri de parcare și garaje. 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. 66693 a localității Deva.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 20 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasat se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă pentru tipul de construcție edificată pe acesta, respectiv garaj.

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 pentru construcția de proprietăți destinată transporturilor și anume construcția de garaje. 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 și anume zona întregului oraș. Oferta de astfel de proprietăți este variată.

5.2.1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor intravilane având ca scop construcția de proprietăți destinată transporturilor și anume construcția de garaje, situate în Municipiului Deva.

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 20 mp, situat în Municipiul Deva, regimul acestuia fiind de teren intravilan. Accesul la proprietate se realizează din Strada Mihai Eminescu, stradă amenajată (asfaltată), topografia este plană, iar utilitățile disponibile în apropiere sunt energie electrică, gaz, apă-canal. Utilizatorii finali sunt persoane fizice sau juridice care vor să dețină o astfel de proprietate în scopuri persoanele.

5.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află pe Strada Mihai Eminescu, spate Bl. ANL, a Municipiului Deva și este amplasată în zona periferică a orașului, zona Micro 15.

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 de interes a evaluării și anume zona periferică, în piață nu există parcele de teren libere, construibile cu utilizări permise, utilizări privind cea mai bună utilizare de teren intravilan curți construcții. În această situație aria pieței a fost extinsă și către alte zone din municipiul Deva și au fost alese doar informațiile de piață adecvate scopului și tipului evaluării.

5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta de garaje este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, însă cea mai mare ofertă este doar de garaje oferite spre închiriere, deoarece în majoritatea cazurilor terenurile sunt concesionate. Există puține oferte privind garajele oferite spre vânzare cu terenul aflat în proprietatea aceleași persoane.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de construcții se observa că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea și suprafața.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect din Municipiul Deva.

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 menținere spre o ușoară creștere.

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 sunt cele uzuale necesare: apă, energie electrică, gaze. Acest tip de proprietate se adresează persoanei fizice sau juridice care doresc să dețină o astfel de proprietate destinată transporturilor și anume garaj.

Cererea este ușoară creștere datorită faptului că locurile de parcare și garajele sunt căutate în special de persoane care stau la blocuri în zone rezidențiale și doresc o astfel de proprietate în special pentru protejarea automobilului personal.

Tipul acesta de proprietăți are un număr de vizualizări pe site-urile agențiilor imobiliare, pe sit-urile de specialitate, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința utilizatorilor de pe piață.

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 astfel de construcții și-au menținut tendința de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este în menținere spre ușoară creștere.

Ofertele pentru garaje sunt variate, prețurile pornesc de la circa 6.000 euro (cele aflate în zona mediano-periferică a localității) și ajung în unele cazuri la cca. 15.000 de euro, în funcție de zonă. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților și suprafața construcției.

Oferta pentru închirierea garajelor este medie, sunt mai puține decât cererea, fapt care determină o piață a vânzătorului.

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 tendință de menținere a cererii.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate observa că există o cerere pentru astfel de proprietăți.

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 oferte/tranzacții.

Proprietatea imobiliară, subiect face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă periferică, zonă accesibilă. Creșterea cererii coroborată cu oferta actuală ne prezintă o rată de absorbție ridicată a proprietății subiect.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt interdependente și ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

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 20 mp, având formă regulată, situat în zonă periferică din Municipiul Deva, cu acces direct la strada amenajată asfaltată. Proprietatea dispune de toate utilitățile necesare.

Având în vedere forma, dimensiunile și tipul construcției edificate pe terenul subiect, **cea mai bună utilizare** este cea actuală și anume teren cu destinația construcție de tip garaj.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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 inferența 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 vor fi folosite două metode alternative și anume:

7.1.1 METODA ALOCĂRII - conform GEV 630 art. 92, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Locanarii.

Determinarea ratei de capitalizare				
COMPARABILE	A	B	C	D
Chirie lunara solicitata	60	50	80	100
Venit Brut Potential (EUR/an)	720	600	960	1.200
Grad de neocupare	10%	10%	10%	10%
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	648	540	864	1.080
Cheltuieli aferente proprietarului	5	5	5	5
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	643	535	859	1.075
Valoarea solicitata a proprietatii negociată (EUR)	12.000	9.000	15.000	19.000
Rata de capitalizare (%)	5,4%	5,9%	5,7%	5,7%
Rata de capitalizare estimata (%)	5,9%			
Rata de capitalizare = VNE/ V	5,9%			
Se alege rata de capitalizare	5,9%			
NOTA: In anexa se regasesc datele de identificare ale comparabilelor				

A. Venituri				B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	Suprafata	Chirie (€)		Procentual %	Valoare €	
		lunara	anuala			
1 GARAJ	20 mp	50 €	600 €	Rata de neocupare	10,00%	60 €
				Impozit pe proprietate	1,30%	64 €
				Asigurare cladire	1,00%	49 €
				Cheltuieli aferente proprietarului	5,00%	30,00 €
				Costuri cumulate		203 €
Venituri din chirii		50 €	600 €	B. Costuri totale		203 €
A. Venit brut din inchiriere			600 €			397 €
C. Venit net din inchiriere						5,9%
D. Rata de capitalizare						6.671 €
E. Valoare de piata						0 €
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea						
G. Valoare proprietate prin venit (construcți + teren)				32.926 lei		6.671 €
H. Valoare proprietate prin cost (construcție)				24.348 lei		4.933 €
I. Valoare de piață teren				8.578 lei	1.738 € respectiv	88 €

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 metoda alocării. 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 abordare / 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.

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

Pentru proprietatea subiect analizată din punct de vedere a selectării unei anumite abordări pentru estimarea valorii de piață, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este o anumită metodă de evaluare.

În această situație la stabilirea valori de piață s-a ales metoda alocării, deoarece proprietatea subiect în opinia evaluatorului, face parte dintr-o categorie de proprietate imobiliară specială și anume teren cu destinație construcție pentru transporturi (garaje, parcuri, etc.).

În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin selectarea metodei de evaluare, în piață s-au găsit proprietăți comparabile, în zona evaluată și în zone similare cu proprietatea de evaluat, iar în opinia evaluatorului metoda alocării prezintă o credibilitate mai mare decât cealaltă metodă datorită informațiilor relevante și credibile găsite pe piață.

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 prin a proprietății imobiliare este:

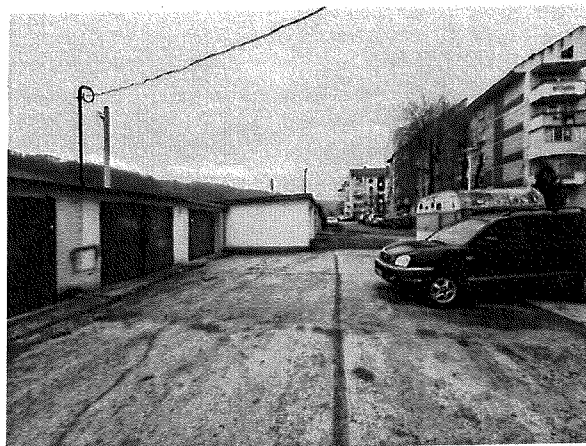
VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN
8.578 lei (428,90 lei/mp)

Evaluator autorizat ANEVAR,

 Mihai nr. legitimație 18635

9. ANEXE

TEREN INTRAVILAN
DEVA, STRADA MIHAI EMINESCU, SPATE BL. ANL, JUD. HUNEDOARA



RAPORT DE EVALUARE nr. 166

Beneficiar raport: PRIMARIA DEVA Destinatar: PRIMARIA DEVA
 Proprietate Evaluata: GARAJ
 HUNEDOARA, DEVA, DEVA STR. M. EMINESCU SPATE BL. ANL

Data evaluarii: 12.01.2023 / Curs la data evaluarii: 4,936 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 6

FISA NR. 1 - GARAJ - M. EMINESCU

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	IOFTERMO	Hidroizolatie simpla (fara termoizolatie) la acoperis garaj din zidarie cu planseu din beton armat		mp Ad	B	20	110,95	2.219,00	100,00	2.219	0	3	55
2	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuieli interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este sclivisita.		mp Ad	B	20	114,17	2.283,40	100,00	2.283	0	3	55
3	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuieli cu stropi		mp Ad	B	20	231,56	4.631,20	100,00	4.631	0	3	55
4	UMP2	Usa metalica 2,5 m x 2,1 m vopsita		buc	B	1	608,11	608,11	100,00	608	0	3	55
5	GARAJCR6	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	B	20	1.177,20	23.544,00	100,00	23.544	0	3	54
6	EILFT	Corp de iluminat incandescent		buc	B	1	68,61	68,61	100,00	69	0	3	55
TOTAL FISA								33.354		33.354	0		

Note:

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66693 Deva

Cod verificare
100115339043

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Str M Eminescu, Jud. Hunedoara, IN SPATE LA BL.ANL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66693	20	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	66693-C1	Loc. Deva, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1, S. construita la sol:20 mp: GARAJ

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32112 / 09/11/2011		
Act Administrativ nr. 195, din 12/05/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DEVA, domeniul privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 66432/Deva. inscrisa prin incheierea nr. 25991 din 14/09/2011.		
7681 / 20/02/2014		
Act Administrativ nr. 462, din 17/10/2006 emis de PRIMARIA DEVA (act administrativ nr. 18067/16-06-2008 emis de PRIMARIA DEVA.);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) GULEA REMUS-FLORENTIN		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
7681 / 20/02/2014		
Act Administrativ nr. 30, din 12/07/2006 emis de PRIMARIA DEVA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) GULEA REMUS-FLORENTIN		
OBSERVAȚII: pe o durata de 20 ani incepand din 12.07.2006		

Teren

Anexa Nr. 1 La Partea I

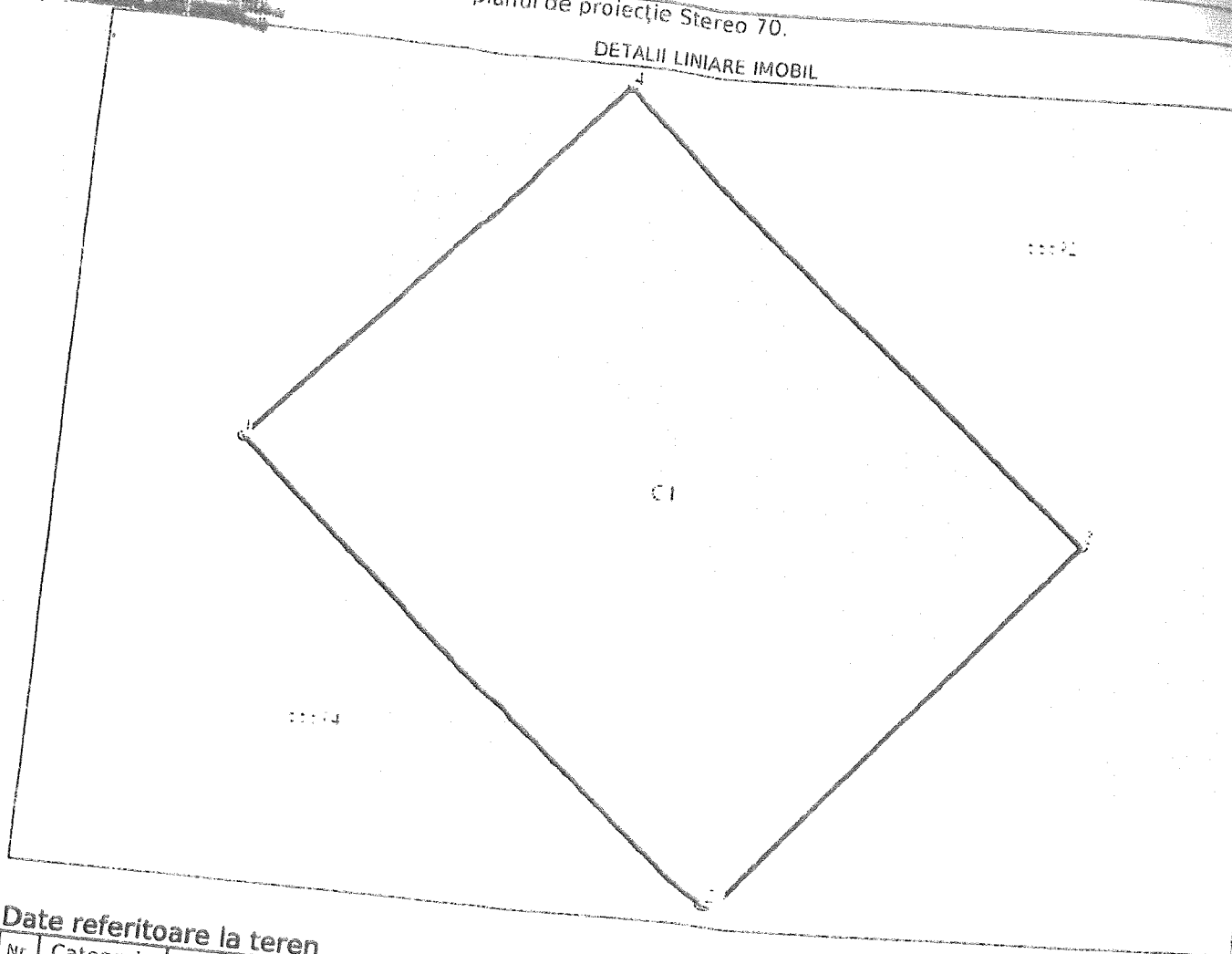
Carte Funciară Nr. 66693 Comuna Oradea

Nr cadastral	Suprafața (mp)*
66693	20

Observații / Referințe

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	20	-	-	-	LOT2

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	66693-C1	constructii anexa	20	Cu acte	S. construita la sol: 20 mp, GARAJ

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.0
2	3	4.001
3	4	4.999
4	1	4.0

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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/06/2022, 10:18



Q *Can I get a job in the U.S. if I have a criminal record?*

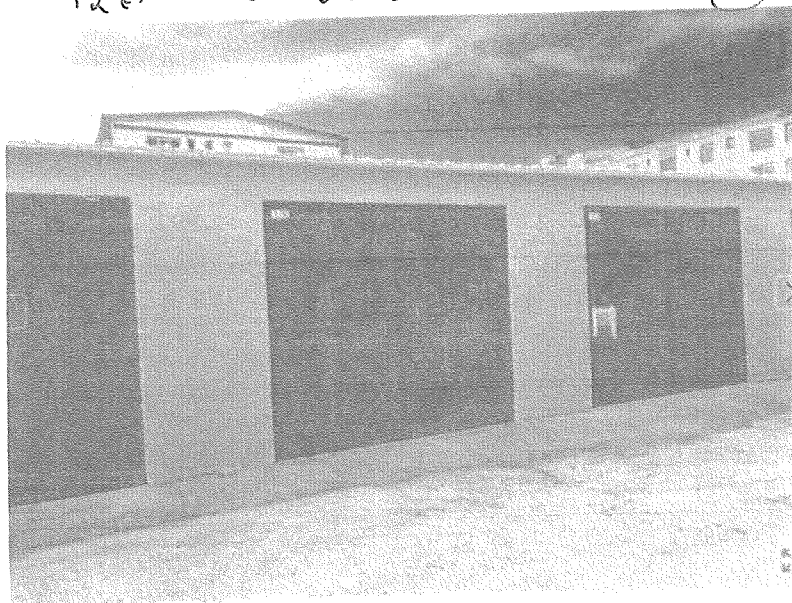
 CC BY-SACăutare

◀ Inapoi Paralela cu tabelul 4 / [Inchiderea / Incheiere](#) / [Hungerford / Hungerford](#) / [Calea / Calea](#)

PUBLISHED

$(\phi) \in / \text{lin } \rho(\text{lin}) \dots$
 $12(\text{mod}) \in \text{var} \text{ wco}$

Calculus R.T.T



VANZAYOR

simionbubble
Fe OLX din Ianuarie 2021
Activitati la 21.03
[defecte/user/qckV4/]

Suna vanzătorul?

Trinite metal

[Mai multe anunțuri de acest gen](#) [vânzător](#) >
[/oferte/user/qckV4/](#)

LOCALIZARE

Deva.
Hunedoara

附錄 8 經濟發展

Page 95 of 252

Garaj nou chire spațiu de depozitare
2€

6 PROMOVEAZĂ {/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=2361163962BS=ADPAGE„PROMOTE}

(/PURCHASE/REFRESH/PROVIDER/7AD-
C REACTUALIZEAZ&ID=236116896&PRODUCT-
ID=PUSHUP&BS=ADPAGE,,PUSHUP)

finna

Alcogole categoria Varsje

(P) a loro Branduri preferate cu 0% comision

DESCRIZIONE

Garaje: Mai de încalzit. Dimensiuni 6,2 m lungime, 4,2 m lățime și 3,3 m înălțime. Ușile au 3 m lățime și 2,8 m înălțime. Garajele au paza 24/24 ore pe zi. Au curent, apă și canalizare. Zona este în centru Deva pe strada Cuza Vodă, în curte privată.

ID: 235116826

V.2018-261; 594

□ Kacovcova

PURUCITATE



Calcul RATA (3)

Agenția imobiliară ABEL vă propune spre vânzare Garaj 24mp Deva str Mihai Eminescu-Micro 15 ANL. Garajul este cu teren concesionat până în anul 2021 cu posibilitate prelungire și beneficiază de canal pentru acces reparații auto. Pentru detalii contactați agenția imobiliară ABEL la nr 0766233809.

Detalii Proprietate:

ID oferta: HI-10857
Tip imobil: Garaje
Tip oferta: De vanzare
Camere: 1

Vânzare 9000 Euro
Chirie 500 €/lună

Garaj: 1
Suprafata: 24 m²

Detalii Adționale:

Comision cumpărător: 0%

Facilitati:

- ☐ Aer conditionat
- ☐ Bucatarie de vara
- ☒ Curent electric
- ☒ Garaj
- ☐ Internet
- ☐ Piscina
- ☐ Sauna

- ☐ Balcon
- ☐ Canalizare
- ☒ Drum acces
- ☐ Gaz
- ☐ Mansardă
- ☐ Proaspat renovat
- ☐ Supraveghere video

- ☐ Boxă
- ☐ Centrala proprie
- ☐ Fântână
- ☒ Iluminat stradal
- ☐ Necesita renovare
- ☐ Retea de apa
- ☐ Terasă

Gojdu)

Deva, Hunedoara

CACCUL DATA

80 EUR

1/3

C



Localitate	Gojdu	Numar camere	3
Suprafata totala (m2)	22	Suprafata terenului (m2)	2000
Etaj	parter	Stare	Decomandat
Tip imobil	Alte tipuri	Calitatea	Bună

Vand sau inchiriez garaj in Deva, zona Al. Paci (Posta din Gojdu), suprafata totala 22 mp, constructie din zidarie, acoperita cu tabla, utilitati; acces la sosea si curent. Este construit pe teren concesionat, concesiunea este valabila pana in anul 2027 si se plateste 170 lei/an. Pret vanzare: 6000 euro. Pret inchiriere: 400 lei/luna. Tel: 0724 293226. Mai multe poze si detalii la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

Confort: 1

Tip imobil: Alte tipuri

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).

Localizare anunț

← [Înapoi la listă](#)

[Depozit / H&A de vânzare](#) > [Hunedoara](#) > [Deva \(comitat\)](#) > [Deva](#) > [Garaj zona Dorobanti, cu CF pro](#)



1/1



SCORAI

Garaj zona Dorobanti, cu CF propriu, 21mp

♀ [Hunedoara \(judet\)](#) [Deva](#) [Hunedoara \(judet\)](#) [Deva](#) [Hunedoara \(judet\)](#)

15 000 €

714 C/m²

[Propune mi pri!](#)

Rata estimată: 326 RON / luna

Avans: 11.138 RON (15%)

Perioada timp ci ratelor: 30 ani

[Folosește calculatorul de credit](#)

Calul DATA C

Prezentare generala

Suprafata construita	21 m²
Suprafata utila	21 m²
Tip proprietate	Care informati
Suprafata teren (m²)	Care informati
Stare	utilizat
Tip vanzator	agentie
Vizionare la distanta	Care informati
Tip locuinta	Care informati

Descriere

Garaj de vanzare zona Dorobanti, cu CF propriu, suprafata utila 21mp.

Pret: 15.000 euro

Coraf Imobiliare

Sediu agentie: Deva, B-dul Decebal, ul. 15, parter

Telefon: 0723 658241, 0729 034638

case deva.ro

14x putin.ro

Particularitati

Vand garaj

19.000 €

LILI DANAILA

IMMOB



0744 754 900

0354 114 452



Trimite mesaj

Open House Calendar

Adaugă în calendar



Vezi hartă

Specificații

Suprafata totala

25 mp

Tipul mazi

garaj suprafata totala

25 mp

La care se poate

garaj inghetare si uscator

3 m

Notițe

Adaugă

RECOMANDARE

Un singur utilizator poate

ALTE DETALII

Vand garaj si 25 mp parte cu proprietate casa
unde se poate intra cu SUV.

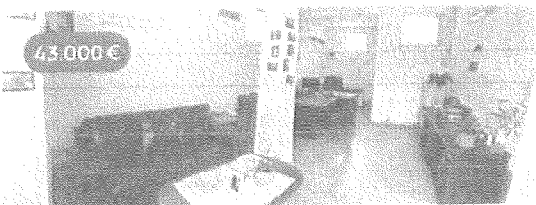
CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetica B

Anunțuri din aceeași zonă

Imobiliare Danaila

43.000 €



Q I have been told that I should take a daily supplement of vitamin E to help my heart health. Is this true?

 Taylor & Francis

Căutare Q

[illegible]

Calcutta Decr 1.



cdi
Fe-OLX din Iunie 2013
Actiune 1159
/user/cdOLX/)

Suna vanzeteru!

Trinite meşaj

Mai multe anunțuri de acest vânzător >
([oferte/user/ceOT/](#))

LOCALIZARE

Deva,
Hamedwara

PUBLICITY

Inchirierez garaj zona Dorobani - Deva
100 €

5: PROMOVEAZA (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/7AD-
ID=237759660869=ADPAGE_PROMOTE)

[[PURCHASE/REFRESH/PROVIDER/PAD-
C REACTUALIZEAZ&ID=237759660&PRODUCT-
ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_PUSHUP]]

Persone fisiche

Alene Calquhoun, Gateje

DESCRIVERE

Inchinez gara!
 Zona dorobani - Deva
 Gara! este proaspăt zugrăvit și vopsit
 27 m2 construit
 Nu are utilitati
 Pretul nu este negociabil

63 237753959

Page 218

B Raportyż

PUBLICLY

0 [Mensaje/myaccount/answers/](#)

 <https://www.ojs.ro/observed/>

```
{https://www.ox.ro/content/refer[0]}params}
Contenturl=https%3A%2F%2Fwww.ox.ro%2F2fd%2Foforta%2Ffinchitez-
nou_garaj-zens-dorobani-deva-IDG58ZH.html&ref[0]
[action]=redirector&ref[0]&method=index}
```

Adauga
cunt
nou

19

Inchiriez garaj

Deva, Deva, Progresul

70 € / lună

Specificații

Tip imobil

Depozitare

Suprafață totală a spațiului

25 mp

Dotări și mobilier

Garaj

Suprafață totală a spațiului

300 mp

Notițe

Adaugă

ALTE DETALII

Ofertă spre închiriere garaj, 25 mp pentru depozitare (R).

Căpitan Eneșcu

Subspații

garaj

Suprafață închiriată

25 mp

Cu costuri mp / mp

2.8 EUR/mp (total 70 EUR/lună)

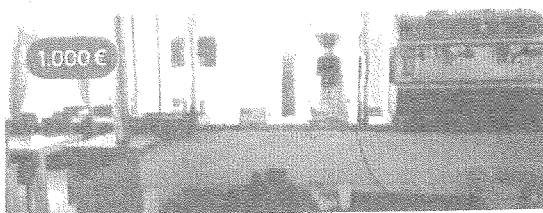
Înălțimea spațiului

4 m

Locuri

Anunțuri din aceeași zonă

Imobilul este în Deva, Progresul

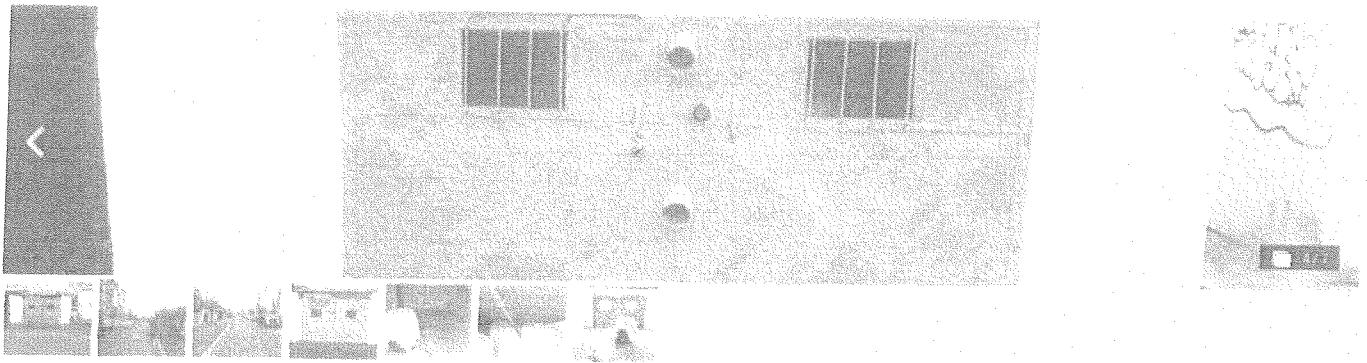


Deva, Progresul

200 mp 100 Spatiu stradal

← Înapoi la listă

Trăiește în orașul tău de vis > Hunedoara > Deva (comuna) > Deva > Vand garaj in Deva, zona Dorob



Vand garaj in Deva, zona Dorobanti, suprafata construita 27 mp,

📍 Hunedoara (judet) Deva, Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet)

15 000 €

556 €/m²

Proprietate un.perso

Rata estimata: 326 RON / luna

Avans: 11.138 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credit

Prezentare generala

Suprafata construita	27 m²
Suprafata utila	27 m²
Tip proprietate	Industrial
Suprafata teren (m²)	Cere informatii
Statu	utilizat
Tip vanzare	agentie
Vizitarea la domiciliu	Cere informatii
Tip locuinta	locuinta utilizata

Descriere

Vand garaj in Deva, zona Dorobanti. TEREN PROPRIETATE, suprafata construita 27 mp, constructie din zidarie, acoperit cu tablă, renovat recent atât exterior cât și interior, curent tras in garaj. Pret: 15 000 euro usor neg. Tel: 0724 293226. Mai multe poze si detalii pe apartamentdeva.ro sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva

Particularitati

Anul constructiei

2010

Instalatiuni

canalizare

Deva, 27 iulie 2023

Președinte de sedință Contrasemnat
Consilier, Secretar general,
Anuța Lăcășu Florina Dorobanțu