

91/2021

**RAPORT DE EVALUARE**

Primăria Municipiului Deva		
Nr.	3171.	
Ziua	Luna	Anul
11	01	2022

**1. SINTEZA EVALUĂRII**

**PROPRIETATEA EVALUATA:** TEREN INTRAVILAN  
CF NR. 72923; CAD.: 72923  
S = 20 mp

**PROPRIETAR/I:** MUNICIPIUL DEVA \_ DOMENIUL PRIVAT  
Proprietar/i garaj \_ situat pe teren : FRATILESCU-FABIAN-  
CONSTANTIN-ALEXANDRU

**LOCALIZARE:** Deva, Str. Mihai Viteazu, în spatele bl. 44 și bl. 8,  
jud. Hunedoara

**SOLICITANTUL EVALUĂRII:** MUNICIPIUL DEVA

**UTILIZATORUL EVALUĂRII:** MUNICIPIUL DEVA

**DATA INSPECTIEI/EVALUĂRII:** 17.12.2021

**DATA RAPORTULUI:** 30.12.2021

**DREPTUL EVALUAT:** dreptul deplin de proprietate asupra proprietății evaluate

**SCOPUL EVALUĂRII:** vânzare

**BAZA EVALUĂRII:** valoarea echitabilă

**REZULTATUL EVALUĂRII:****VALOAREA ECHITABILĂ – obținută prin ABORDAREA PRIN PIATĂ**

Valoarea proprietății subiect unitară (lei/mp)	925,95
S =	20 mp
<b>Valoarea proprietății subiect (LEI)</b>	<b>18.519,00</b>

- fără TVA -

Cu stimă,

S.C. TMK STAFF EXPERT HD S.R.L.  
Membru Corporativ ANEVAR  
AUTORIZAȚIA NR. 0791

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



## 2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

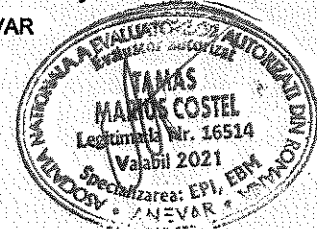
Prin prezenta certific că:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport ;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Tariful lucrării nu este influențat de rezultatul evaluării sau de declararea unor concluzii impuse de client.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Evaluatorul nu a primit consultanță din partea altor persoane în afara celor care semnează raportul.
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania).
- Raportul de evaluare a fost întocmit în concordanță cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2020.
- Raportul de evaluare poate fi verificat la cerere de către utilizatorii desemnați, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului. Verificarea se va face conform SEV 400 Verificarea Evaluării.
- Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit / îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

EVALUATOR AUTORIZAT: TAMAS MARIUS COSTEL

MEMBRU TITULAR ANEVAR

NR. LEGITIMATIE: 16514



### 3. CUPRINS

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

## 4. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 4.1. Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de TMK STAFF EXPERT HD S.R.L., MEMBRU CORPORATIV, AUTORIZAȚIA NR. 0791, prin TAMAȘ MARIUS COSTEL, MEMBRU TITULAR ANEVAR, legitimație nr. 16514, evaluator autorizat care deține specializările evaluarea proprietăților imobiliare (EPI) și evaluarea bunurilor mobile (EBM), conform legislației aplicabile în România.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, neavând nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea analizată.

Evaluatorul a îndeplinit programul de pregătire și are competența de a întocmi acest raport.

### 4.2. Identificarea clientului și a oricăror altor utilizatori desemnați

Solicitantul evaluării: MUNICIPIUL DEVA

Destinatarul evaluării: MUNICIPIUL DEVA

Având în vedere Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de solicitantul și destinatarul lucrării.

### 4.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului în vederea vânzării.

### 4.4. Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară: TEREN INTRAVILAN 20 mp. situat în Municipiul Deva, str. M. Viteazu, în spate la bl. 44 și bl. 8, Jud. Hunedoara, în proprietatea: MUNICIPIUL DEVA \_ DOMENIUL PRIVAT, dreptul evaluat fiind dreptul deplin de proprietate asupra proprietății.

## IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE, ASPECTE JURIDICE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72923 Deva

Nr. cartea 61766  
Zona 03  
Luna 11  
Anul 2021

Carte funciară

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 4036/48/52  
Nr. topografic: 3756/48/52

Adresa: Loc. Deva, Jud. Hunedoara

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	72923	20	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	72923-C1	Loc. Deva, Jud. Hunedoara	B. Construcția în alt de 20 mp; 5. Construcția în suprafață: 20 mp; Gara în cadru din beton armat sau de cărămidă din cărămida arsă P. Anul construcției: 1990. Suprafața deșeurilor: 20 mp.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12812 / 03/04/2017	
Act Normativ nr. 1352/2001, din 28/08/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI:	
B3	Inzabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legă, cota actuală 1/1
1) MUNICIPIUL DEVA, DOMENIUL PRIVAT	A1
1990 / 21/01/2020	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 47, din 21/01/2020 emis de Chindrița Elena;	
B6	Inzabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2
1) FRATELESCU FABIAN-CONSTANTIN-ALEXANDRU, necăsătorit, bun propriu	A1.1
5293 / 10/02/2020	
ACT Administrativ nr. contract de concesiune nr 42/2007, din 23/08/2007 emis de Primăria Deva; Act Administrativ nr. 1, din 06/10/2017 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA;	
B7	Inzabulare, drept de CONCESIUNEA la data de 7.10.2027
1) LUCEA ȘTEFAN PAVEL	A1

### C. Partea III. SARCINI

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

#### 4.5. Tipul valorii

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

Tipul valorii estimate este valoarea echitabilă, așa cum este ea definită în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2020:

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

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

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

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

Valoarea echitabilă estimată nu conține TVA.

#### 4.6. Data evaluării

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

Evaluarea a fost realizată la data de 17.12.2021, la un curs de 4,9492 lei/EUR.

#### 4.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

Inspekția proprietății a fost realizată în data de 17.12.2021 de către Marius TAMAȘ ca reprezentant al firmei de evaluare. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale proprietății, terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale proprietății.

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

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

⇒ Copie EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE NR. 72923 DEVA/03.11.2021;

⇒ Informații verbale.

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

b. informații internet

c. HCL DEVA

d. Surse bibliografice:

- STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2020

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

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

- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

e. alte informații

- informații preluate cu ocazia inspekției proprietății

- informații furnizate de către proprietar

#### 4.9. Ipoteze și ipoteze speciale

##### 4.9.1. Ipoteze

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



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

#### 4.9.2. Ipoteze speciale și semnificative :

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

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

#### 4.10. Restricții de utilizare, difuzare, publicare

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

prealabil al evaluatorului.

#### **4.11. Declararea conformității evaluării cu SEV**

Am respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2020:

- Standardele generale:
  - ✓ SEV 100 Cadrul general;
  - ✓ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării;
  - ✓ SEV 102 Implementare;
  - ✓ SEV 103 Raportare;
  - ✓ SEV 104 Tipuri ale valorii;
  - ✓ SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- Standarde pentru active  
Bunuri imobile:
  - ✓ SEV 120 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
  - ✓ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.
- Raportul poate fi verificat la cerere de către utilizatori desemnați, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului. Verificarea se va face conform SEV 400 Verificarea Evaluării.

#### **4.12. Abordarea în evaluare și raționamentul**

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

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

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

#### **4.13. Valoarea sau valorile obținute**

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

#### **4.14. Data raportului de evaluare**

Data raportului de evaluare este: 30.12.2021.

## **4. 5. PATRIMONIUL EVALUAT**

### **5.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII**

#### **5.1.1. Amplasament**

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în Deva, str. M. Viteazu \_ în spate la bl. 44 și bl. 8, jud. HUNEDOARA.

Terenul este situat într-o zonă rezidențială.



### 5.1.2. Acces

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

### 5.1.3. Utilități

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

### 5.1.4. Descrierea proprietății

Adresa : Str. Mihai Viteazu, în spatele bl. 44 și bl.8

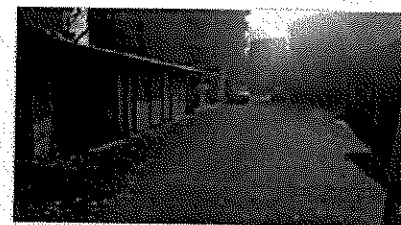
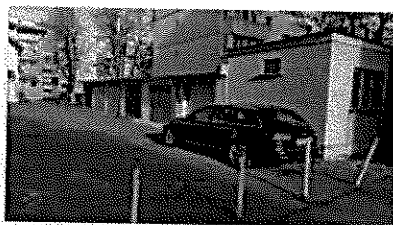
Teren în suprafață de 20 mp, CF nr. 72923 DEVA

Terenul este plat.

Terenul evaluat este ocupat de un garaj pentru autoturism, garajul este proprietatea lui FRATILESCU-FABIAN-CONSTANTIN-ALEXANDRU

Există mai multe terenuri în proprietatea municipiului Deva (unele s-au vândut la proprietarii garajelor), pe care sunt construite garaje.





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

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

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

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

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

Terenul este construit \_ garaj autoturism, proprietar persoană fizică.

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

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

### 5.3. Analiza pieței

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

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

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

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

#### 5.3.1. Analiza cererii

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

#### 5.3.2. Analiza ofertei

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

Oferta poate fi segmentată astfel:

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

Oferta este mică \_ ofertele/prețurile terenurilor similare variind între 800 lei/mp și 950 lei/mp.

### 5.3.3. Analiza echilibrului pieței

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

## 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 6.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este definită în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2020 - SEV 100 Cadru general, para. 56 astfel: „ Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proprietățile comparabile sunt:

#### Comparabila „A”

Teren situat pe str. M. Viteazu \_ bl. 44, în suprafață de 20 mp.

Conform HCL 233/2020 Deva, terenul a fost evaluat la 837,50 lei/mp \_ fără TVA

#### Comparabila „B”

Teren situat pe str. M. Viteazu \_ bl. 44, în suprafață de 20 mp.

Conform HCL 234/2020 Deva, terenul a fost evaluat la 837,50 lei/mp \_ fără TVA

#### Comparabila „C”

Teren situat pe str. M. Viteazu \_ bl. 47, în suprafață de 20 mp.

Conform HCL 339/2020 Deva, terenul a fost evaluat la 837,50 lei/mp \_ fără TVA

#### Comparabila „D”

Teren situat pe str. I. L. Caragiale \_ bl. 7, bl. 9, în suprafață de 20 mp.

Conform HCL 32/2021 Deva, terenul a fost evaluat la 925,95 lei/mp \_ fără TVA

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

Pentru ca aceste valori de tranzacționare să poată fi considerate comparabile, este necesar să fie ajustate negativ cu

procentul de majorare stabilit de comisia de negociere. Practic, comparabila devine valoarea stabilită în raportul de evaluare.

## FIȘA ABORDARE PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C		Comp. D	
		Ajustări		Ajustări		Ajustări		Ajustări	
		%	lei/mp	%	lei/mp	%	lei/mp	%	lei/mp
Preț vânzare (lei/mp )									
Oferta (lei/mp )		837,50		837,50		837,50		925,95	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		837,50		837,50		837,50		925,95	
<b>Ajustări specifice tranzacției</b>									
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		837,50		837,50		837,50		925,95	
Condiții de finanțare	De piață	De piață		De piață		De piață		De piață	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		837,50		837,50		837,50		925,95	
Condiții de vânzare	Indep.	Independent		Independent		Independent		Independent	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		837,50		837,50		837,50		925,95	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		837,50		837,50		837,50		925,95	
Condiții de piață	Data eval.	2020		2020		2020		2021	
Ajustare		2,00%	16,75	2,00%	16,75	2,00%	16,75	0,00%	0,00
Preț ajustat		854,25		854,25		854,25		925,95	
<b>Ajustări specifice proprietății</b>									
Localizare	I. L. Caragiale	M. Viteazu		M. Viteazu		M. Viteazu		similar	
Ajustare		5%	42,7125	5%	42,7125	5%	42,7125	0%	0
Preț ajustat		896,96		896,96		896,96		925,95	
Suprafața	19	20		20		20		20	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		896,96		896,96		896,96		925,95	
Acces auto/pietonal	asfalt	Similar		pamant		Similar		Similar	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		896,96		896,96		896,96		925,95	
Caracteristici economice	Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		896,96		896,96		896,96		925,95	
Utilizare	rezidential	Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat		896,96		896,96		896,96		925,95	
Utilizabil	DA	DA		DA		DA		DA	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0

Preț ajustat		896,96	896,96	896,96	925,95
Tip	Intravilan	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0
Preț ajustat		896,96	896,96	896,96	925,95
Teren în pantă	NU	Similar	Similar	Plan	Plan
Ajustare		0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0
Preț ajustat		896,96	896,96	896,96	925,95
Utilități	da	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		896,96	896,96	896,96	925,95
Ajustare totală netă absolută (LEI/mp)		59,46	59,46	59,46	0,00
Ajustare totală brută absolută (LEI/mp)		59,46	59,46	59,46	0,00
Număr ajustări		2	2	2	0
Valoarea proprietății subiect (lei/mp)		925,95			

## 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 7.1. Analiza rezultatelor

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

### 7.2. Concluzia asupra valorii

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

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

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

