

Primăria Municipiului Deva

Nr. 55391.

Ziua 23 Luna 05 Anul 2023.

**GAMA Eval Invest**

**S.R.L.**

**Hunedoara**

Peștișu Mare, nr. 203A

38750972

J20/107/2018

email: [gamaevalinvest@gmail.com](mailto:gamaevalinvest@gmail.com)



Nr. raport 205, data 22.05.2023

## RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN ȘI CONSTRUCȚII INDUSTRIALE/ADMINISTRATIVE

*Deva, Strada Depozitelor, nr. 14,  
Jud. Hunedoara*



23-55391-PDV Primaria Deva 23.05.2023

**Client:** Primăria Municipiului Deva

**Utilizator desemnat:** Primăria Municipiului Deva

**Proprietar:** METAL AUTOCOM SA

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

**Evaluator:** Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635



## CUPRINS

<b>1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE</b> .....	<b>3</b>
<b>2. CERTIFICARE</b> .....	<b>4</b>
<b>3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b> .....	<b>5</b>
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 AMPLAREA 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 .....	10
3.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	10
<b>4. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>11</b>
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE .....	11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT .....	14
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT .....	17
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE .....	17
<b>5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b> .....	<b>18</b>
5.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII .....	18
5.2. DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE .....	18
5.3. ANALIZA CERERII.....	20
5.4. ANALIZA OFERTEI.....	20
5.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI .....	21
<b>6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI</b> .....	<b>23</b>
<b>7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII</b> .....	<b>25</b>
7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI – ABORDARE PRIN PIAȚĂ .....	25
7.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	28
<b>8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII</b> .....	<b>31</b>
<b>9. ANEXE</b> .....	<b>32</b>

## 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

**Obiectul raportului de evaluare:** Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan având categoria de folosință curți construcții și arabil, în suprafață totală de 13.024 mp, construcțiile industriale și administrative: magazie, atelier, vestiar, hală reparații, stație carburanți, casă poartă și birouri administrative.

**Client:** Primăria Municipiului Deva

**Proprietar:** METAL AUTOCOM SA

**Utilizator desemnat:** Primăria Municipiului Deva

**Localizare proprietate:** Municipiului Deva, Strada Depozitelor, nr. 14, Județul Hunedoara

**Data inspecției:** 15.05.2023

**Data evaluării:** 15.05.2023

**Scopul evaluării:** Stabilirea valorii de piață privind închirierea terenului intravilan și a construcțiilor.

**Tipul valorii estimate:** Valoarea de piață a chiriilor proprietăților subiect.

**Dreptul de proprietate:** În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilelor analizate, deținute de către METAL AUTOCOM SA. Dreptul de proprietate asupra terenului intravilan și construcțiilor industriale sunt înscrise în Cartea Funciară nr. 80392 Deva, nr. cadastral 80392 și în Cartea Funciară nr. 80378 Deva, nr. cadastral 80378.

**Sarcini înregistrate:** Nu sunt.

**Ipoteze speciale:** sunt.

**Moneda în care se exprimă valoarea estimată:** Opinia finală a evaluării este prezentată LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (15.05.2023) este cel afișat de BNR, anume 4,9365 lei/euro.

**Membrii corporativi 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 a chiriilor (fără TVA) este:

**VALOARE PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚILOR ANALIZATE:**

Teren intravilan ST- 13.024 mp = 3,5 lei/mp/luna

Chirie construcții industriale/depozitare = 14,80 lei/mp/lună

Chirie birouri administrative = 17,28 lei/mp/iună

Întocmit: Șendroni Mihai,

Titular ANEVAR

15.05.2023



## 2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – teren intravilan, construcții industriale și administrative, înscrise în Cartea Funciară nr. 80392 Deva și Cartea Funciară nr. 80378 Deva certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

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

Semnătura și data certificării

Șendroni Mihai, Membru titular ANEVAR

15.05.2023



### **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 privind închirierea proprietății imobiliare, respectiv teren intravilan, construcții industriale și administrative localizate în Municipiului Deva, Strada Depozitelor, nr. 14, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 80392 în CF nr. 80392 Deva și nr. cadastral 80378 în CF nr. 80378 Deva, aflate în proprietatea METAL AUTOCOM SA.

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, respectiv: teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții (9.437 mp) și arabil (3.185 mp) cu o suprafață totală de 12.622 mp și construcții industriale: Magazie – Sd = 128 mp; Atelier – Sd = 255 mp; Vestiar – Sd = 48 mp; Hală reparații – Sd = 265 mp; Stație carburanți – Sd = 24 mp; Casă poartă – Sd = 9 mp, având număr cadastral 80392, respectiv 80392-C1, 80392-C2, 80392-C3, 80392-C4, 80392-C5, 80392-C6, întabulate în Cartea funciară nr. 80392 a localității Deva, și teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții cu o suprafață de 402 mp și Birouri administrative – Sd = 544 mp, având număr cadastral 80378, respectiv 80378-C1, întabulate în Cartea funciară nr. 80378 a localității Deva, conform extraselor de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara.

A fost evaluat întregul dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile prezentate 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 extrasele 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 proprietățile imobiliare de tip teren intravilan și construcții industrială ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciară nr. 80392 a localității Municipiului Deva;
- Extras de carte funciară nr. 80378 a localității Municipiului Deva;
- Planuri de amplasament și delimitate a imobilului.
- Planuri cadastrale.

### 3.5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în LEI. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9365 lei, valabil pentru data de 15.05.2023.

### 3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Deva pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare în vederea închirierii. 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 chiriei de piață pentru proprietățile subiect.

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

### **3.8. DATA EVALUĂRII**

Inspecția a fost efectuată în data de 15.05.2023 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 15.05.2023.

### **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. Inspecția proprietății a avut loc în data de 15.05.2023 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, adresei poștale, dar și cu ajutorul planului extras din geoportala ANCP. 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 bunurile imobiliare evaluate, 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. 80392 a localității Municipiului Deva;
- Extras de carte funciară nr. 80378 a localității Municipiului Deva;
- Planuri de amplasament și delimitate a imobilului.
- Planuri cadastrale.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspecția proprietăților și zona din care fac parte proprietățile inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspecția proprietăților comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice – vânzători/chiriași 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 inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilelor și situația lor 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 inspecției proprietatea era folosită.

### 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 Extrasele 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 proprietarului 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;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind oferte/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 privind închirierea terenului pe o perioadă cuprinsă între trei și cinci ani, conform celor declarate de către reprezentanți. 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:**

- Pentru imobilul compus din: teren intravilan în suprafață de 402 mp și birouri administrative P+E înscrise în Cartea Funciară nr. 80378 Deva, nu a fost pus la dispoziția evaluatorului documente din care să reiese accesul la stradă. La momentul inspecției pe lângă imobilul anterior amintit există un drum care face legătura cu Strada Depozitelor și cu proprietatea înscrisă în CF nr. 80392, pentru acesta nu au fost puse la dispoziție documente din care să reiese regimul juridic al drumului de acces. Din declarația reprezentantului proprietarului drum respectiv este considerat drum public, deoarece deservește și alte proprietăți din zona respectivă.

**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 chiriilor nu sunt valide 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, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE

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

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

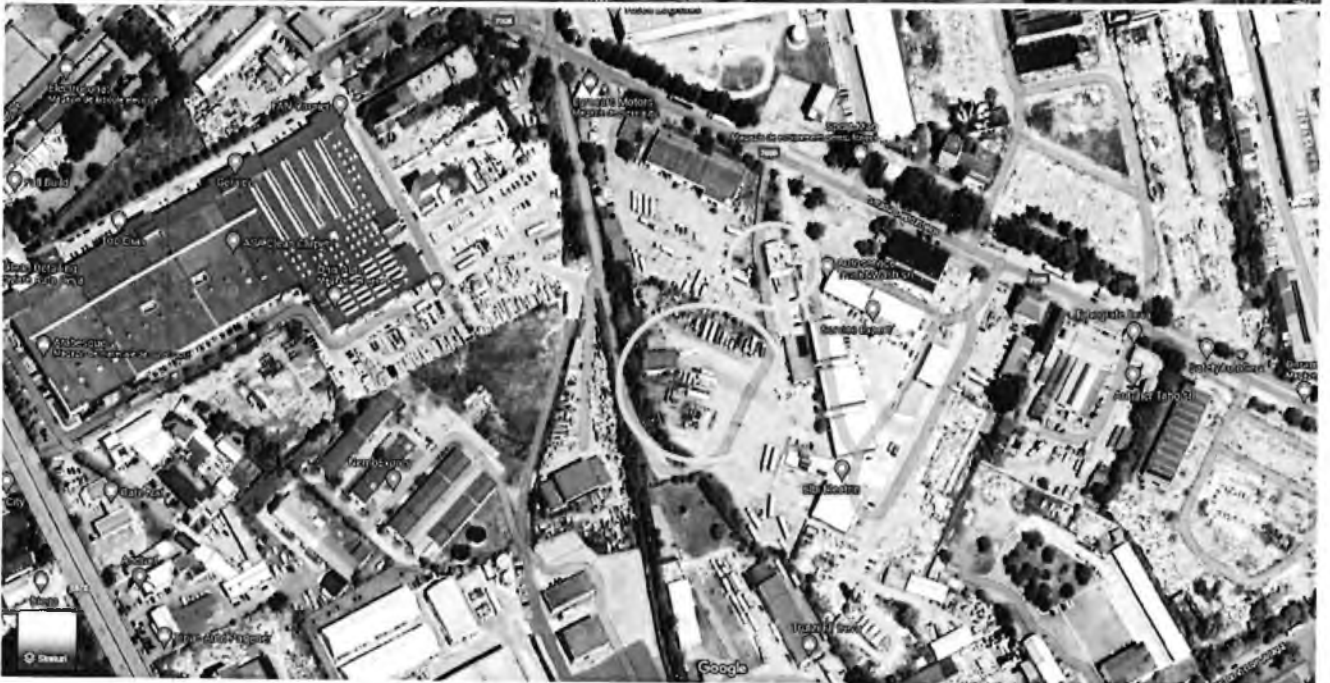
Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei Deva și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

**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 Pietra Cozia (din satul Cozia) are altitudinea de 686 m. La recensământul din 1910 Deva avea 8654 locuitori, din care 5827 vorbeau maghiară ca limbă maternă, 2417 româna și 276 germana. După religie, 3393 erau romano-catolici, 2551 ortodocși, 1292 reformați, 791 evrei, 314 greco-catolici și 242 luterani. Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.257 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,98%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (7,21%) și romi (1,24%). Pentru 7,84% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,5%), dar există și minorități de romano-catolici (6,46%), penticostali (2,68%), reformați (2,34%), baptiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența confesională. Prima atestare documentară a cetății Deva datează din anul 1269, fiind menționată prin cuvintele latine castro Dewa. Pe hărțile medievale ea apare fie sub numele de Deva sau Dewan. Ruinele Cetății Deva, de pe dealul Cetății, au fost și rămân un obiectiv turistic important. În ultimii ani a fost conceput un program de amenajare a Cetății, proiect foarte controversat, pentru a o pune în valoare și a o face accesibilă tuturor vârstelor: instalarea unui telescaun și amenajarea unui terse 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 SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra proprietății, respectiv: teren intravilan, construcții industriale și administrative, aflate în proprietatea persoanei juridice METAL AUTOCOM SA, conform actelor juridice prezentate, nu există sarcini asupra imobilelor descrise în extrasele de carte funciară. 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 (...)”.

METAL AUTOCOM SA în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilelor din Municipiului Deva, Strada Depozitelor, nr. 14, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 13.024 mp și construcțiile industriale și administrative: magazie, atelier, vestiar, hală reparații, stație carburanți, casă poartă și birouri administrative, înscrise în Cartea Funciară nr. 80392 Deva și Cartea Funciară nr. 80378 Deva. Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

##### Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasele de carte funciară, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexate prezentului raport și considerate 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 ANCPİ – CF 80392**



**Plan ANCPPI – CF 80378**

**4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT**

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea METAL AUTOCOM SA, situată în Municipiul Deva, Strada Depozitelor, nr. 14, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan, construcții industriale și administrative.

Proprietățile sunt amplasate într-o zonă industrială a Municipiului Deva cunoscută de zona Depozitelor. Terenul și construcțiile au ieșire la Strada Depozitelor, accesul fiind facilitat de drumurile de acces din interiorul incintei industriale. Accesul este facil, iar proprietățile dispun de toate utilitățile necesare la limită: apă-canalizare, energie electrică, gaz.

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

**Amplasament:** zona C;

**Suprafață:** 12.622 mp - teren curți construcții și arabil și 402 mp – teren curți construcții;

**Destinație:** teren cu destinație industrială;

**Topografie:** teren plan;

**Formă:** regulată;

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

**Acces:** accesul se realizează din Strada Depozitelor prin drumul de acces care deservește incinta industrială.

**Deschidere:** circa 43 ml la drumul de acces cu legătură la Strada Depozitelor;

**Situația actuală a terenului:** teren construit și liber, situat în Municipiului Deva, zonă cunoscută sub denumirea de Zona Depozitelor;

**Puncte de interes:** Terenul este amplasat în zona industrială a Municipiului Deva, având o poziție bună față de principalele proprietăți complementare (Dedeman, Shopping City Deva, Metro Cash&Carry, Boromir, CT Park Deva, Arabesque).

**Caracteristici ale construcțiilor:**

**CF 80392-C1 MAGAZIE**

**Amplasament:** zona C;

**Suprafață desfășurată:** 128 mp;

**Regim de înălțime:** P;

**An construcție:** 1980.

**Structura de rezistență:** structură metalică.

**Închideri:** zidărie cărămidă și BCA.

**Planșee:** fără.

**Învelitoarea:** tablă.

**Pardoseli:** pământ.

**Finisajele interioare:** fără.

**Finisajul exterior:** pereți tencuiți cu zugrăveli simple, tâmplărie metalică.

**Dotări și instalații:** nu există.

**CF 80392-C2 ATELIER**

**Amplasament:** zona C;

**Suprafață desfășurată:** 255 mp;

**Regim de înălțime:** P;

**An construcție:** 1980.

**Structura de rezistență:** structură metalică.

**Închideri:** zidărie BCA.

**Planșee:** fără.

**Învelitoarea:** tip șarpantă metalică cu învelitoare din tablă.

**Pardoseli:** beton.

**Finisajele interioare:** zugrăveli simple, tâmplărie metalică.

**Finisajul exterior:** pereți tencuiți cu zugrăveli simple, tâmplărie metalică.

**Dotări și instalații:** instalație electrică.

**CF 80392-C3 VESTIAR**

**Amplasament:** zona C;

**Suprafață desfășurată:** 48 mp;

**Regim de înălțime:** P;

**An construcție:** 1980.

**Structura de rezistență:** cadre din beton armat.

**Închideri:** zidărie BCA.

**Planșee:** beton.

**Învelitoarea:** tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică.

**Pardoseli:** beton.

**Finisajele interioare:** zugrăveli simple, gresie și faianță la zona de dușuri.

**Finisajul exterior:** pereți tencuiți cu zugrăveli simple, tâmplărie lemn cu geam simplu.

**Dotări și instalații:** instalație electrică, instalație de încălzire cu centrală termică proprie pe gaz cu calorifere din oțel.

#### **CF 80392-C4 HALĂ REPARAȚII**

**Amplasament:** zona C;

**Suprafață desfășurată:** 265 mp;

**Regim de înălțime:** P;

**An construcție:** 1980.

**Structura de rezistență:** cadre din beton armat.

**Închideri:** zidărie BCA.

**Planșee:** beton armat.

**Învelitoarea:** hidroizolație peste prefabricate.

**Pardoseli:** beton.

**Finisajele interioare:** tencuieli și zugrăveli simple.

**Finisajul exterior:** pereți parțial tencuiți, zugrăveli simple.

**Dotări și instalații:** instalație electrică.

#### **CF 80392-C5 STAȚIE CARBURANȚI**

**Amplasament:** zona C;

**Suprafață desfășurată:** 24 mp;

**Regim de înălțime:** P;

**An construcție:** 1980.

**Structura de rezistență:** beton armat.

**Închideri:** zidărie BCA.

**Planșee:** beton.

**Învelitoarea:** terasă necirculabilă peste planșeu de beton.

**Pardoseli:** beton.

**Finisajele interioare:** tencuieli simple.

**Finisajul exterior:** fără tencuieli.

**Dotări și instalații:** instalație electrică.

#### **CF 80392-C6 CASĂ POARTĂ**



**Amplasament:** zona C;  
**Suprafață desfășurată:** 9 mp;  
**Regim de înălțime:** P;  
**An construcție:** 1980.  
**Structura de rezistență:** beton armat.  
**Închideri:** zidărie cărămidă.  
**Planșee:** beton.  
**Învelițoarea:** tablă.  
**Pardoseli:** beton.  
**Finisajele interioare:** tencuieli și zugrăveli simple.  
**Finisajul exterior:** tencuieli și zugrăveli simple.  
**Dotări și instalații:** instalație electrică.

#### **CF 80378-C1 BIROURI ADMINISTRATIVE**

**Amplasament:** zona C;  
**Suprafață desfășurată:** 544 mp;  
**Regim de înălțime:** P;  
**An construcție:** 1985.  
**Structura de rezistență:** cadre din beton armat.  
**Închideri:** zidărie cărămidă.  
**Planșee:** beton armat.  
**Învelițoarea:** terasă necirculabilă hidroizolată.  
**Pardoseli:** gresie pe holuri și grupurile sanitare, parchet laminat în birouri.  
**Finisajele interioare:** zugrăveli lavabile, tâmplărie PVC, tâmplărie lemn.  
**Finisajul exterior:** tâmplărie PVC cu geam termopan, tencuieli și zugrăveli simple.  
**Dotări și instalații:** instalație electrică, instalație de încălzire cu centrală termică proprie pe gaz cu calorifere din oțel.

#### **4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT**

Proprietățile imobiliare subiect se află în proprietatea METAL AUTOCOM SA, conform documentelor puse la dispoziție, dobândite prin Lege, cotă actuală 1/1.

#### **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 C.

## 5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

### 5.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare favorabilă, zona industrială a Municipiului Deva. În zonă, se află preponderent construcții industriale. 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, energie electrică, gaze.

Imobilele sunt întabulat în Cartea Funciară nr. 80392 Deva și Cartea Funciară nr. 80378 Deva.

Ținând cont de caracteristicile imobilelor supuse evaluării, teren intravilan cu suprafața totală de 13.024 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente), construcții industriale și administrative, precum și de zona din care acestea sunt amplasate se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă.

### 5.2. DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Municipiului Deva, dar și zona județului Hunedoara. Piața specifică a acestor proprietăți este cea a proprietăților de tip teren intravilan, construcții industriale și administrative, din zonele preponderent industriale. Caracteristicile predominante ale proprietăților, enumerate anterior, sunt cele care le 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 poate fi extinsă la nivelul întregului județ. Oferta de astfel de proprietăți la nivelul este

variata, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietăți. Proprietățile cu o atractivitate mai mare, ce concurează cu proprietățile subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă mică prin oferte, o parte din ele regăsindu-se și în grila datelor de piață.

#### **5.2.1. Tipul proprietății imobiliare**

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor libere cu destinație industrială, respectiv a construcțiilor industriale și administrative, situate în Municipiul Deva, zona Depozitelor, dar și alte zone din oraș.

#### **5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare**

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 13.024 mp, construcții industriale și administrative, situate în Municipiul Deva, regimul acestora fiind de teren intravilan liber cu destinație curții construcții și arabil, respectiv construcții industriale și edilitare, construcție administrativă și social culturale. Accesul la proprietate se realizează direct din Strada Depozitelor prin drumul de acces, topografia este plană, utilitățile disponibile sunt energie electrică, gaz, apă-canal. Utilizatorii finali sunt persoane fizice sau juridice cu potențial bănesc care vor o afacere de tip industrial.

#### **5.2.3. Aria pieței**

Proprietățile imobiliare supuse descrierii, se află pe Strada Depozitelor, nr. 14, a Municipiului Deva și sunt amplasate în zona industrială a orașului, zona Depozitelor. Aria pieței din care fac parte proprietățile subiect este una locală. Zona a urcat rapid în preferințele dezvoltatorilor de tip industrial datorită avantajelor: acces facil, spații mari pentru desfășurarea activității, acces ușor la utilități, zonă care poate deservi și accesul feroviar.

#### **5.2.4. Proprietăți substitut disponibile**

Oferta terenurilor libere este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă mică prin ofertele afișate. În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri terenuri se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, utilitățile existente și suprafața terenului.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect din zona analizată (zona Depozitelor), care au suprafețe a terenurilor cuprinse între circa 3.371 mp și 8.438 mp. Aceste dimensiuni sunt recunoscute pe piața proprietăților imobiliare de tip industrial.

Pentru construcțiile industriale și administrative oferta este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de construcții se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea localizarea și suprafața construcției. În aria pieței au fost identificați dezvoltatori care să construiască imobile cu caracter industrial în zona de interes a evaluării, construcțiile identificate constă în hale de industrial/depozitare cu diferite suprafețe.

### 5.3. ANALIZA CERERII

Cererea pieței 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. Piața terenurilor intravilane din zonele industriale și a spațiilor industriale continuă să fie una a construcțiilor „built-to-suit”. Datele de piață privind cererea din ultimii ani au ca sursă principală rapoartele și studiile de piață ale firmelor de servicii imobiliare.

Aceste rapoarte indică o creștere a cererii în ultimii ani și segregarea cumpărătorilor, de regulă, în două categorii pentru hale producție de dimensiuni mari:

- a) Societăți comerciale care au același obiect de activitate ca proprietatea subiect;
- b) Societăți comerciale din afara județului, care își deschid puncte de lucru, și doresc să își mărească capacitatea de producție/depozitare sau servicii diverse.

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

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

Acest tip de proprietate se adresează persoanelor fizice sau juridice care doresc să dezvolte o afacere. Cererea este în stagnare datorită creșterii dobânzilor la creditele ipotecare și a înăspririi acordării creditelor de împrumuturi.

Terenurile ocupate de către proprietari sunt mai multe decât cele închiriate, fiind o cerere crescută pentru cumpărări de terenuri și o cerere mai scăzută pentru închirieri de terenuri libere.

Cererea la nivelul județului Hunedoara este în creștere, în condițiile în care nu mai există personal calificat și cel mai important aspect nu mai există forță de muncă pentru dezvoltarea acestui sector. Se poate observa că, pe piața locală din zona de evaluat au fost construite în ultimii ani mari centre de depozitare și producție, ceea ce face din zonă una atractivă pentru astfel de activități industriale. În general piața imobiliară a construcțiilor industriale este dominată de închirieri, tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor pentru utilizare proprie sau închiriere.

Piața spațiilor de producție/depozitare la nivelul țării a reușit să își mențină dinamica pe parcursul anului anterior, datorită factorilor externi care a influențat piața economică la nivel global.

### 5.4. ANALIZA OFERTEI

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/inchiriere care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Pe parcursul anilor 2022-2023, pretențiile vânzătorilor de terenuri libere și-au menținut tendința de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este în creștere.

Ofertele sunt variate și puține la număr. Prețurile terenurilor intravilane pornesc de la circa 29 euro/mp (cele aflate în zona periferică a localității, respectiv în vecinătatea terenurilor de tip industrial)

și ajung în unele cazuri la 50 de euro/mp, în funcție de zonă. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilităților etc.

Ofertele pentru închirierea terenurilor libere sunt mai puține decât cererea, fapt care determină o piață a vânzătorului. Negocierea prețurilor la nivelul municipiului este cuprinsă între 10-20% din prețul de ofertă al proprietății.

Timpul de vânzare mediu al proprietăților de tipul celei evaluate este între 6-12 luni.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin selectarea ofertelor similare cu proprietatea de evaluat, cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți imobiliare de tip industrial pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente de exploatare. Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților de tip construcții industriale/administrative sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de ași mări afacerea și de a obține profit. Oferta de proprietăți de tip construcții industriale/administrative pentru închiriere se manifestă din partea următorilor participanți pe piață :

- a) proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închiriere;
- b) proprietari care dețin astfel de proprietăți și doresc să obțină un profit prin închirierea lor.

Ofertele de închiriere sunt variate. Prețurile proprietăților industriale pentru închiriere variază între 3 euro/mp și 4 euro/mp, iar pentru proprietățile administrative între 2,5 euro/mp și 5 euro/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, suprafața lor, complexitate, finisaje, vechime, etc.

##### **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 creștere a cererii.

Piața achizițiilor este influențată și de sistemul de credit ipotecar și imobiliar, datorită scăderii dobânzilor la credite, care de fapt au impulsionat în mod cert cererea de proprietăți similare.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate observa că există o cerere pentru un număr mai mare de terenuri. Piețele imobiliare pot reacționa mai flexibil la creșterea cererii decât piețele altor tipuri de proprietate imobiliară deoarece spațiile industriale de tip hale industriale sunt mai ușor de construit față de majoritatea tipurilor de clădiri cu finisări mai elaborate.

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

#### **5.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ**

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

Proprietățile imobiliare, subiect – teren liber și hală industrială fac parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă industrială, zonă accesibilă. Creșterea cererii coroborată cu oferta actuală ne prezintă o rată de absorbție ridicată a proprietăților 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 selectate 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 libere și cea a construcțiilor industriale/administrative, compusă din teren și construcție.

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.

Sucesiunea 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. În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită din două perspective:

1. utilizarea proprietății în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

### 1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Obiectul evaluării este un teren intravilan, cu deschiderea de cca. 43 ml, de formă regulată, situat în zona industrială a Municipiului Deva, cu acces direct la drum asfaltat. Pe proprietate sunt disponibile toate utilitățile.

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

parte din terenuri sunt ocupate de proprietăți industriale.

În cazul de față, apreciem că utilizarea rezonabilă și posibilă este: industrială - construcții industriale de tip producție/depozitare sau servicii diverse. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării. În cazul de față, singura utilizare care este fezabilă financiar, îi maximizează potențialul amplasamentului, este posibilă fizic și permisă legal, este cea industrială.

Ca urmare, **CMBU este o proprietate industrială.**

## **2.Cea mai bună utilizare a proprietății construite**

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

Construcțiile evaluate fac parte din categoria construcțiilor industriale/administrative. Caracteristicile tehnice a construcțiilor amplasate pe teren, duc la concluzia că nu pot avea o altă utilizare decât cea actuală, motiv pentru care, singura utilizare probabilă este cea de proprietate industrială.

Construcțiile au fost edificate în baza unor documente juridice în anul 1980-1985, ceea ce ne demonstrează că este permisă legal. Nu sunt constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis dezvoltării zonei, de asemenea se regăsesc lângă proprietățile subiect alte construcții cu aceeași destinație, respectiv hale industriale, clădiri de producție sau depozitare și de servicii.

Întrucât există o singură utilizare care este permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, rezultă că o astfel de construcție este maxim productivă. Alte utilizări (rezidențial) nu ar fi posibile.

Practic, ținând cont de:

- tipul proprietăților
- amplasarea acestora
- documentele ce atestă destinația actuală a imobilelor și legalitatea construcțiilor

Estimările de mai sus conduc la o maximizare a valorii pentru alternativa ca construcții industriale și administrative. Astfel în opinia evaluatorului, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea actuală, respectiv proprietate imobiliară având destinația de construcții industriale și administrative.

### **Concluzii:**

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului evaluat este cea industrială, iar a construcțiile sunt de tip hală industrială;
- ✓ utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- ✓ nu sunt necesare amenajări ale terenului, constând în racorduri la rețelele publice de apă, canalizare, electricitate, împrejmuire și alei interioare.



## 7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### 7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI – ABORADRE PRIN PIAȚĂ

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.

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 va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele: drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare; condițiile de vânzare; cheltuielile necesare imediat după cumpărare; condițiile de piață; localizarea; caracteristici fizice (suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere); utilități disponibile; zona.

Primele elemente de comparație sunt specifice tranzacționării, iar următoarele sunt specifice proprietății. În cadrul abordării prin piață a fost analizată oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării, situate în aceeași arie cu proprietatea subiect. Oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare a fost preluată de pe site-urile OLX.ro, imobiliare.ro, storia.ro etc.

Pentru a stabili veridicitatea informațiilor prezentate în ofertele de vânzare, proprietarii sau reprezentanții acestora au fost contactați telefonic. În urma discuțiilor telefonice, s-a stabilit că toate proprietățile comparabile analizate sunt reale și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scrise.

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

### EVALUARE TEREN PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		270.016	193.200	98.900
Suprafata- m <sup>2</sup>	<b>13.024,00</b>	8.438,00	4.830,00	3.371,00
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		50	40	29
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-8	-6	-4
<b>Pret ajustat</b>		<b>43</b>	<b>34</b>	<b>25</b>
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
<b>Drept de proprietate</b>	<b>deplin</b>	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,5	34,0	24,9
<b>Conditii de finantare</b>	<b>la piata</b>	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		43	34	25
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>cash</b>	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		43	34	25
<b>Conditii de piata</b>	<b>mai.23</b>	mai.23	mai.23	mai.23
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
<b>Pret ajustat</b>		<b>43</b>	<b>34</b>	<b>25</b>
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare</b>	<b>nu</b>	nu	nu	nu

Ajustare	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0,0	0,0	0,0
<b>Pret ajustat</b>	<b>43</b>	<b>34</b>	<b>25</b>

**ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

<i>Localizare</i>	Deva str. Depozitelor nr.14	Deva str. Depozitelor fostul Condor	Deva str. Depozitelor zona Fancurier	Deva str. Portului
Ajustare		0%	0%	25%
Valoarea ajustare		0	0	6
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	<b>Direct din strada</b>	<b>Direct din strada</b>	<b>Direct din strada</b>	<b>Direct din strada</b>
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
<b>CMBU</b>	<b>industrial</b>	<b>industrial</b>	<b>industrial</b>	<b>industrial</b>
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
<b>Utilitati</b>				
Ajustare		0%	1%	2%
Valoarea ajustare		0,000	0,503	0,601
Retea de gaze	<b>Pe proprietate</b>	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0,000	0,147	0,210
Retea de apa	<b>Pe proprietate</b>	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0,000	0,063	0,090
Retea electrica	<b>Pe proprietate</b>	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0,000	0,147	0,090
Retea de canalizare	<b>Pe proprietate</b>	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0,000	0,147	0,210
<b>Suprafata</b>	<b>13.024</b>	<b>8.438</b>	<b>4.830</b>	<b>3.371</b>
Ajustare		0%	20%	40%
Valoarea ajustare		0	7	10
<b>Alte ajustari</b>	<b>considerat liber</b>	<b>liber</b>	<b>liber</b>	<b>liber</b>
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		<b>da</b>	<b>da</b>	<b>da</b>
Ajustare neta		0	7	17
		0%	21%	67%
ajustare bruta		0,00	7,30	16,81
		0,00%	18,26%	57,30%
<b>Pret ajustat</b>	<b>43</b>	<b>41</b>	<b>42</b>	
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	<b>43</b>	<b>209,8</b>		
Valoare teren	<b>553.520</b>	<b>2.732.451</b>		

***Valoarea de piață prin comparatia directă = 2.732.451 lei, respectiv 209,80 lei/mp***

## 7.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform **SEV 105 Abordări și metode de evaluare, parag. 20.1.** – „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.”

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de **comparație directă** sau **comparația vânzarilor** 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 ori sunt contractate.

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.

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;

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele: drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare; condițiile de vânzare; cheltuielile necesare imediat după cumpărare; condițiile de piață; localizarea; caracteristici fizice.

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea construcțiilor.

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 va fi folosită tehnica calitativă, respectiv analiza comparațiilor relative.

Proprietățile imobiliare supuse evaluării reprezintă următoarele spații industriale/depozitare: Magazie – Su = 114 mp; Atelier – Su = 221 mp; Vestiar – Su = 40 mp; Hală reparații – Su = 224 mp; Stație carburanți – Su = 20 mp; Casă poartă – Su = 8 mp.

Tip spațiu	Localizare	Chiria (euro/mp) ofertă	Aria închiriată (mp)
Spațiu industrial	Deva – Strada Dorobanți	4,0	220
Spațiu industrial	Deva – Strada Depozitelor	3,5	200
Spațiu industrial	Deva – Strada Depozitelor	4,0	90
Spațiu industrial	Deva – Strada Depozitelor	3,0	500

Elemente de comparație specifice proprietății	Proprietatea evaluată	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Chirie (€/mp)	-	4,0 €/mp	3,5 €/mp	4,0 €/mp	3,0 €/mp
Localizare	Deva – Strada Depozitelor	Deva – Dorobanți	Deva – Strada Depozitelor	Deva – Strada Depozitelor	Deva – Strada Depozitelor
<b>Comparabilitate</b>		<b>superioară</b>	<b>similară</b>	<b>similară</b>	<b>similară</b>
Suprafață utilă (mp)	224	220	200	90	500
<b>Comparabilitate</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>inferior</b>	<b>superior</b>
Vechime	1980	1998	1990	2005	1980-1985
<b>Comparabilitate</b>		<b>superior</b>	<b>superior</b>	<b>superior</b>	<b>similar</b>
Finisaje	standard	peste medii	medii	medii	standard
<b>Comparabilitate</b>		<b>superioară</b>	<b>superioară</b>	<b>superioară</b>	<b>similar</b>
Similară		1	2	1	3
Inferioară		0	0	1	0
Superioară		3	2	2	1
<b>Comparabilitate globală</b>		<b>superioară</b>	<b>superioară</b>	<b>superioară</b>	<b>similară</b>

Din punctul de vedere al elementelor specifice tranzacționării (condițiile de finanțare, condițiile de vânzare și condițiile pieței) toate proprietățile sunt similare, motiv pentru care nu au mai fost incluse în grila datelor de piață. Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile prezentate într-un clasament relativ cu proprietatea imobiliară subiect.

Proprietate comparabilă	Chirie (euro/mp)	Comparabilitate totală
Comparabila 1	4,0	Superioară
Comparabila 2	3,5	Superioară
Comparabila 3	4,0	Superioară
Comparabila 4	3,0	Similară
<b>PROPRIETATEA SUBIECT</b>		

Chiria optenabilă proprietăților industriale/depozitare se află sub comparabilele 1, 2 și 3. În concluzie, chiria proprietății imobiliare analizate în urma utilizării abordării prin piață prin metoda comparației relative este de 3 euro/mp/lună.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării reprezintă spațiu administrativ.

Tip spațiu	Localizare	Chiria (euro/mp) ofertă	Aria închiriată (mp)
Spațiu administrativ	Deva – Strada Dorobanți	5,0	200
Spațiu administrativ	Deva – Zona Zarand	4,55	110
Spațiu administrativ	Deva – Zona Sântuhalm	4,5	92
Spațiu administrativ	Deva – Strada Pietroasa	2,5	160

Elemente de comparație specifice proprietății	Proprietatea evaluată	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Chirie (€/mp)	-	5,0 €/mp	4,55 €/mp	4,5 €/mp	2,5 €/mp
Localizare	Deva – Strada Depozitelor	Deva – Dorobanți	Deva – Zona Zarand	Deva – Zona Sântuhalm	Deva – Strada Pietroasa
<b>Comparabilitate</b>		<b>superior</b>	<b>superior</b>	<b>inferior</b>	<b>inferior</b>
Suprafață utilă (mp)	453	200	110	92	160
<b>Comparabilitate</b>		<b>inferior</b>	<b>inferior</b>	<b>inferior</b>	<b>inferior</b>
Vechime	1985	2002	1996	2010	1980
<b>Comparabilitate</b>		<b>superior</b>	<b>superior</b>	<b>superior</b>	<b>inferior</b>
Finisaje	Medii	superioare	superioare	superioare	medii
<b>Comparabilitate</b>		<b>superioară</b>	<b>superioară</b>	<b>superioară</b>	<b>similar</b>
Similară		0	0	0	1
Inferioară		1	1	2	3
Superioară		3	3	2	0
<b>Comparabilitate globală</b>		<b>superioară</b>	<b>superioară</b>	<b>superioară</b>	<b>inferioară</b>

Din punctul de vedere al elementelor specifice tranzacționării (condițiile de finanțare, condițiile de vânzare și condițiile pieței) toate proprietățile sunt similare, motiv pentru care nu au mai fost incluse în grila datelor de piață. Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile prezentate într-un clasament relativ cu proprietatea imobiliară subiect.

Proprietate comparabilă	Chirie (euro/mp)	Comparabilitate totală
Comparabila 1	5,0	Superioară
Comparabila 2	4,55	Superioară
Comparabila 3	4,5	Superioară
<b>PROPRIETATEA SUBIECT</b>		
Comparabila 4	2,5	Inferioară

Chiria optenabilă proprietății subiect se află între comparabila 3 și 4. În concluzie, chiria proprietății imobiliare analizate în urma utilizării abordării prin piață prin metoda comparației relative este de 3,5 euro/mp/lună.

## 8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață pentru evaluarea terenului și abordarea prin piață – metoda comparației relative pentru stabilirea chiriei construcțiilor. În cadrul datelor de intrare au fost utilizat oferte de chirii din Municipiul Deva. 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 fiecare abordare / metoda scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodelor 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 abordările în evaluare utilizate, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

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

### 8.1. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Proprietatea subiect (teren intravilan și construcții) analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o categorie de construcții unde se găsesc proprietăți industriale/administrative în zona analizată și în Municipiul Deva. În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață s-au găsit proprietăți comparabile, în zona evaluată și în zone similare, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări.

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

**VALOARE PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚILOR ANALIZATE:**  
Teren intravilan ST- 13.024 mp = 3,5 lei/mp/luna  
Chirie construcții industriale/depozitare = 14,80 lei/mp/lună  
Chirie birouri administrative = 17,28 lei/mp/lună

Evaluator autorizat ANEVAR, nr. legitimație 18635,

Șendroni Mihai



## 9. ANEXE



**TEREN INTRAVILAN, CONSTRUCȚII INDUSTRIALE ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE  
DEVA, STR. DEPOZITELOR, NR. 14, JUD. HUNEDOARA**



**MAGAZIE-C1 - Municipiul Deva, Strada Depozitelor, nr. 14, Jud. Hunedoara**



**ATELIER-C2 - Municipiul Deva, Strada Depozitelor, nr. 14, Jud. Hunedoara**



**VESTIAR-C3 - Municipiul Deva, Strada Depozitelor, nr. 14, Jud. Hunedoara**





**HALĂ REPARAȚII-C4 - Municipiul Deva, Strada Depozitelor, nr. 14, Jud. Hunedoara**



**STAȚIE CARBURANȚI-C5 - Municipiul Deva, Strada Depozitelor, nr. 14, Jud. Hunedoara**



**CASĂ POARTĂ-C6 - Municipiul Deva, Strada Depozitelor, nr. 14, Jud. Hunedoara**



**BIROURI ADMINISTRATIVE-C1 - Municipiul Deva, Strada Depozitelor, nr. 14, Jud. Hunedoara**





**INCINTĂ - Municipiul Deva, Strada Depozitelor, nr. 14, Jud. Hunedoara**





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

Nr. cerere 17423  
Ziua 10  
Luna 04  
Anul 2023

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80392 Deva

Cod verificare  
100131106982

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 14, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	80392	12.622	Teren împrejmuit:

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	80392-C1	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 14, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:128 mp; S. construita desfasurata:128 mp; Magazie P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 128mp
A1.2	80392-C2	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 14, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:255 mp; S. construita desfasurata:255 mp; Atelier P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 255mp
A1.3	80392-C3	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 14, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:48 mp; S. construita desfasurata:48 mp; Vestiar P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 48mp
A1.4	80392-C4	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 14, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:265 mp; S. construita desfasurata:265 mp; Hala reparatii P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 265mp
A1.5	80392-C5	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 14, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; Statie carburanti. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 24mp
A1.6	80392-C6	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 14, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; Casa poarta P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 9mp

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>17423 / 10/04/2023</b>		
Act Administrativ nr. 24 - Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, din 28/05/1996 emis de Consiliul județean Hunedoara; Act Notarial nr. aut. 865 - Contract de vânzare-cumpărare, din 02/09/2008 emis de NP Hotoiu Ioan; Act Notarial nr. aut. 271 - Declarație, din 15/03/2023 emis de BIN Mane Slgartau Mirona; Act Normativ nr. 834 - Hotărâre, din 14/12/1991 emis de Guvernul României;		
B1	Se deschide C.F. nr. 80392 /UAT Deva în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciară aprobat prin O.D.G al ANCP nr. 600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 80392/UAT Deva descris în partea I, adus din CF 67240 Deva, nr. top (3521-3534)32.35-325/33	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
1) <b>SC METALAUTOCOM SA</b> , CIF:2112825 OBSERVAȚII: pozitie transcrisă din CF 67240 Deva, înscrisă prin încheierea nr. 4777/11.08.1998, încheierea nr. 22692/03.09.2008		

#### C. Partea III. SARCINI .

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

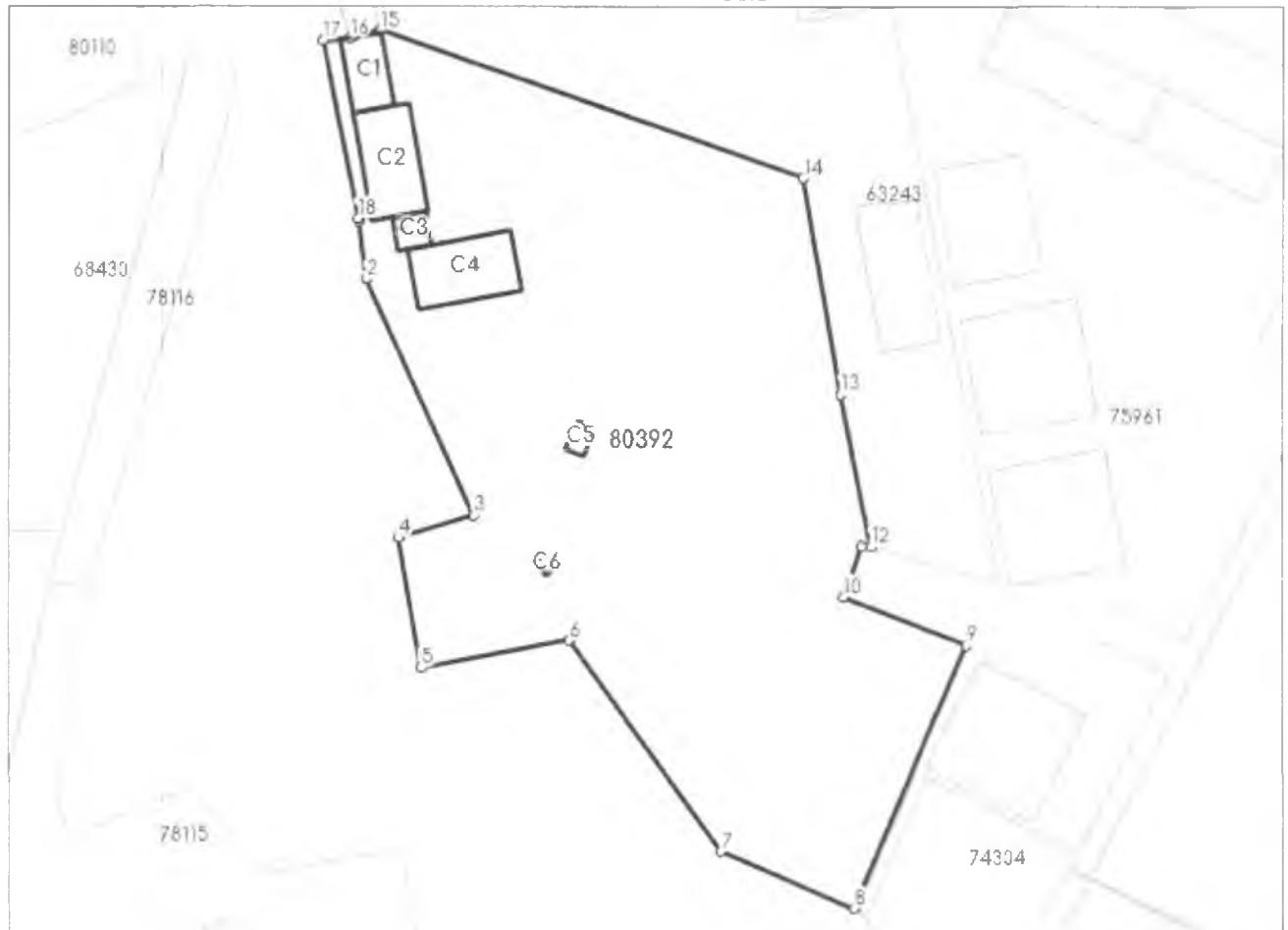
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
80392	12.622	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9.437	-	-	-	
2	arabil	DA	3.185	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	80392-C1	construcții anexa	128	Cu acte	S. construită la sol:128 mp; S. construită defasurată:128 mp; Magazie P. Anul construirii: 1980. Suprafața defasurată: 128mp
A1.2	80392-C2	construcții anexa	Din acte: 2.555 Masurată: 255	Cu acte	S. construită la sol:255 mp; S. construită defasurată:255 mp; Atelier P. Anul construirii: 1980. Suprafața defasurată: 255mp
A1.3	80392-C3	construcții anexa	48	Cu acte	S. construită la sol:48 mp; S. construită defasurată:48 mp; Vestiar P. Anul construirii: 1980. Suprafața defasurată: 48mp
A1.4	80392-C4	construcții industriale și edilitare	265	Cu acte	S. construită la sol:265 mp; S. construită defasurată:265 mp; Hala reparatii P. Anul construirii: 1980. Suprafața defasurată: 265mp
A1.5	80392-C5	construcții anexa	24	Cu acte	S. construită la sol:24 mp; S. construită defasurată:24 mp; Stație carburanți. Anul construirii: 1980. Suprafața defasurată: 24mp



Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	80392-C6	construcții anexa	9	Cu acte	S. construită la sol: 9 mp; S. construită desfasurată: 9 mp; Casa poarta P. Anul construirii: 1980. Suprafața desfasurată: 9 mp

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
1	2	11.823
2	3	52.539
3	4	15.869
4	5	26.779
5	6	30.758
6	7	52.812
7	8	29.466
8	9	58.015
9	10	26.773
10	11	10.773
11	12	1.806
12	13	31.429
13	14	44.559
14	15	91.324
15	16	6.489
16	17	5.466
17	18	36.593
18	1	0.635

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.2021016711/10-04-2023 în suma de 120, pentru servicii de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,  
11-05-2023

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
PETRU BOGDAN TOMA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

Nr. cerere 17422  
Ziua 10  
Luna 04  
Anul 2023

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80378 Deva

Cod verificare  
1002310085

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 14, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	80378	402	Teren neimprejmuit;

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	80378-C1	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 14, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:272 mp; S. construita desfasurata:544 mp; Birouri administrative P+E. Anul construirii: 1985. Suprafata desfasurata: 544mp

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>17422 / 10/04/2023</b>		
Act Administrativ nr. Fiscal nr. 28744, din 15/03/2023 emis de Primaria Mun. Deva;		
B1	Se deschide cartea funciara nr. 80378 a UAT Deva, in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCP nr. 600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 80378 descris in partea I a cartii funciare, care se identifica cu nr. top (3521-3534)32.35-325/33 din CF nr. 67240 Deva	A1, A1.1
B2	Intabuiare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) <b>SC METALAUTOCOM SA</b> , CIF:2112825		
OBSERVATII: (provenienta din CF 67240 Deva)		

#### C. Partea III. SARCINI .

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

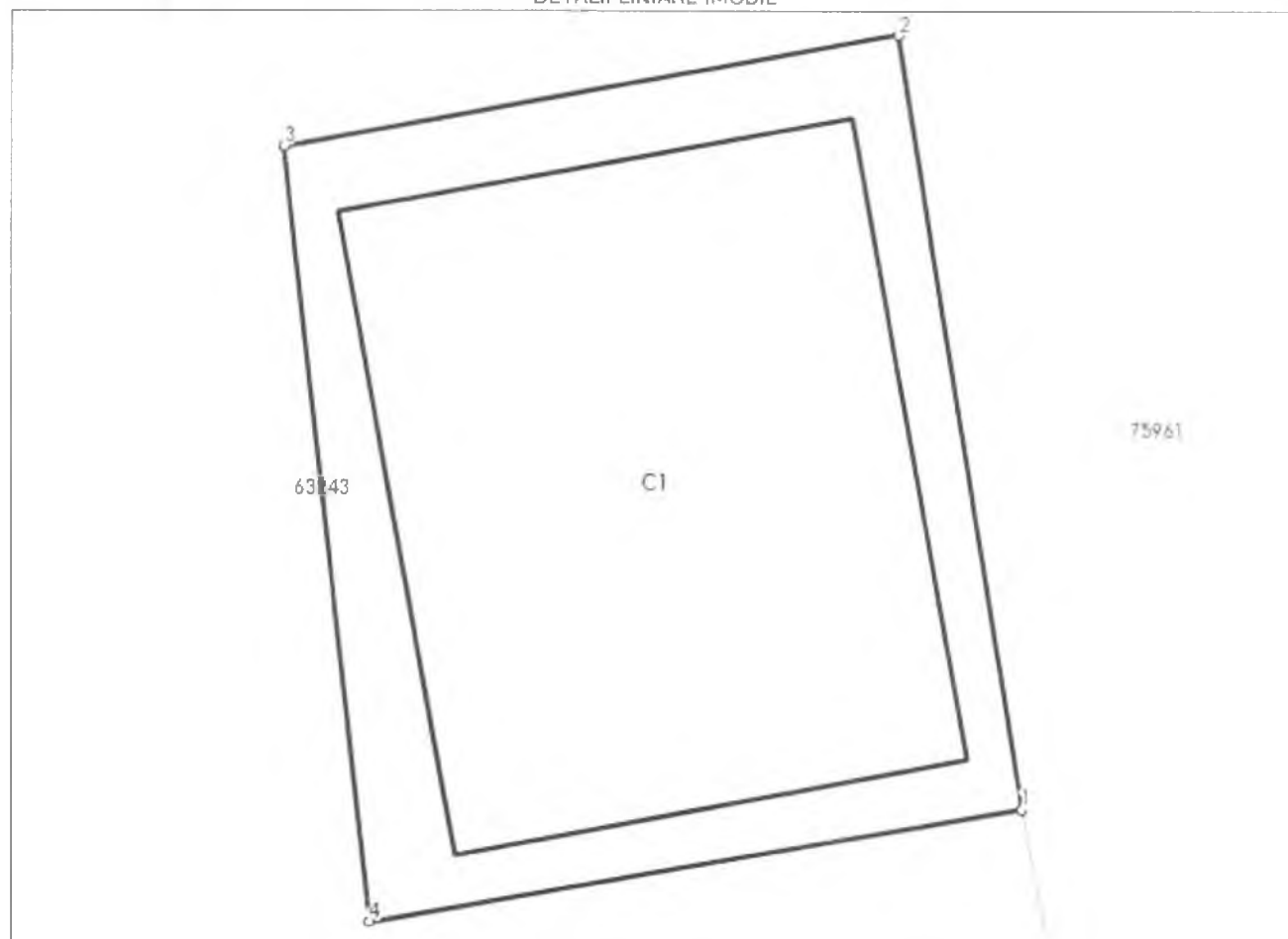
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
80378	402	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	402	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	80378-C1	construcții administrative și social culturale	272	Cu acte	S. construita la sol: 272 mp; S. construita desfășurată: 544 mp; Birouri administrative P+E. Anul construirii: 1985. Suprafața desfășurată: 544 mp

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.102
2	3	17.729
3	4	21.968

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	1	18.792

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.2021016710/10-04-2023 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,  
10-05-2023

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
DELIA-GEORGIANA MANZAT

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
67240 80392	12622	Loc. Deva, Str. Depozitelor, Nr. 14, Jud. Hunedoara-intravilan

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
67240	Deva

Calcul analitic pentru suprafata construita si neconstruita, necesara pentru a asigura exploatarea normala a constructiilor

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
25	487782.177	339075.471	6.860
29	487775.421	339076.660	5.059
30	487774.544	339071.678	1.941
31	487774.207	339069.766	6.860
26	487780.963	339068.577	7.000
S(3)=48.02mp P=27.720m			C3

Calcul analitic pentru suprafata construita si neconstruita, necesara pentru a asigura exploatarea normala a constructiilor

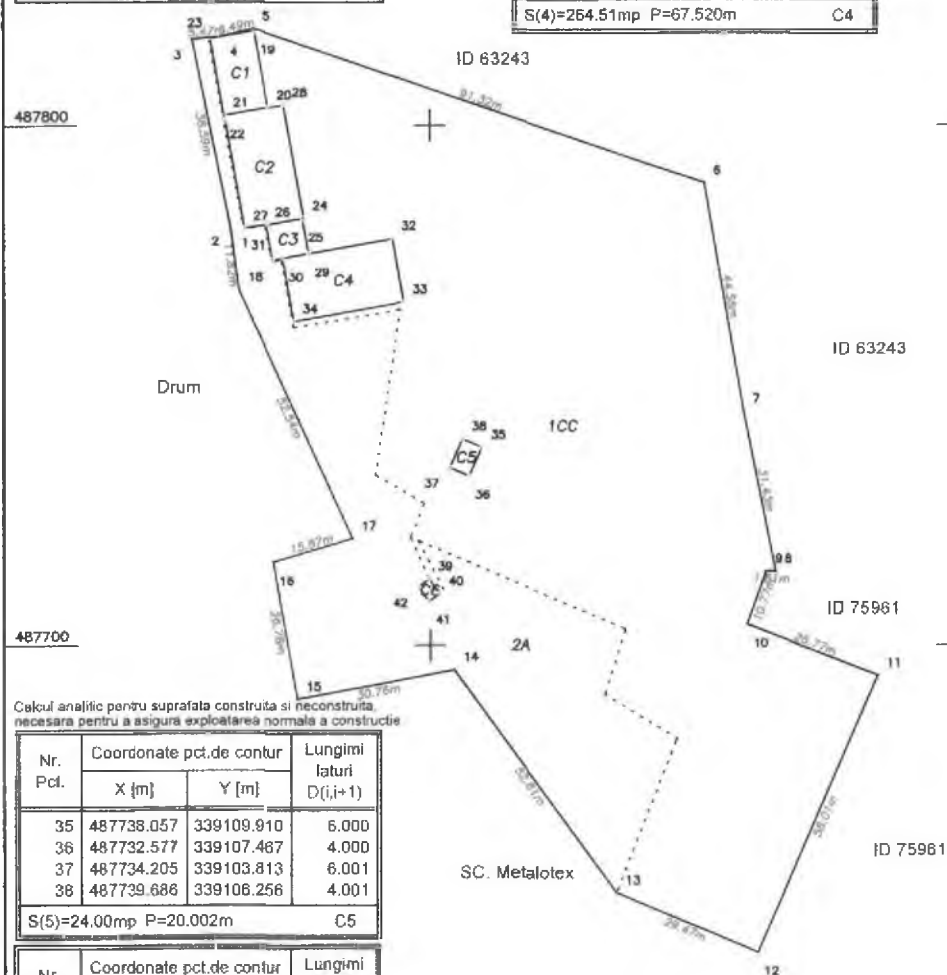
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
32	487778.254	339092.754	12.360
33	487766.081	339094.897	21.400
34	487762.371	339073.821	12.360
30	487774.544	339071.678	5.059
29	487775.421	339076.660	16.341
S(4)=264.51mp P=67.520m			C4

Calcul analitic pentru suprafata construita si neconstruita, necesara pentru a asigura exploatarea normala a constructiilor

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
24	487782.218	339075.705	0.238
25	487782.177	339075.471	7.000
26	487780.963	339068.577	4.266
27	487780.226	339064.375	22.129
21	487802.021	339060.542	8.446
20	487803.484	339068.860	3.054
28	487804.013	339071.868	22.130
S(2)=254.54mp P=67.263m			C2

Calcul analitic pentru suprafata construita si neconstruita, necesara pentru a asigura exploatarea normala a constructiilor

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
19	487818.257	339066.262	15.000
20	487803.484	339068.860	8.446
21	487802.021	339060.542	0.115
22	487802.001	339060.429	15.001
23	487816.775	339057.831	8.560
S(1)=128.41mp P=47.121m			C1



Calcul analitic pentru suprafata construita si neconstruita, necesara pentru a asigura exploatarea normala a constructiilor

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
35	487738.057	339109.910	6.000
36	487732.577	339107.487	4.000
37	487734.205	339103.813	6.001
38	487739.686	339106.256	4.001
S(5)=24.00mp P=20.002m			C5

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
39	487712.762	339099.797	3.500
40	487709.932	339101.856	2.580
41	487708.414	339099.770	3.500
42	487711.244	339097.711	2.580
S(6)=9.03mp P=12.159m			C6

## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	9437	Teren imprejmuit
2	A	3185	
Total		12622	

## B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	128	Magazie P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 128mp
C2	CA	255	Atelier P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 255mp
C3	CA	48	Vestiar P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 48mp
C4	CIE	265	Hala reparatii P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 265mp
C5	CA	24	Statie carburanti. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 24mp
C6	CA	9	Casa poarta P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 9mp
Total		729	

Suprafata totala masurata a imobilului = 12622 mp  
Suprafata din act = 12622 mp

Confirmarea Razvan Norocel  
Categorie B  
Data: 2023.04.10  
Confirmarea masuratorilor la teren, corectitudinea documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

17423/2023 Inspector

Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa  
Laura Muresan

Data .....

Stampila BCPI

Semnatura si stampila

Data: 06.03.2023

## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
67240	402	Loc. Deva, Str. Depozitelor, Nr. 14, Jud. Hunedoara-intravilan
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
67240	Deva	

487850

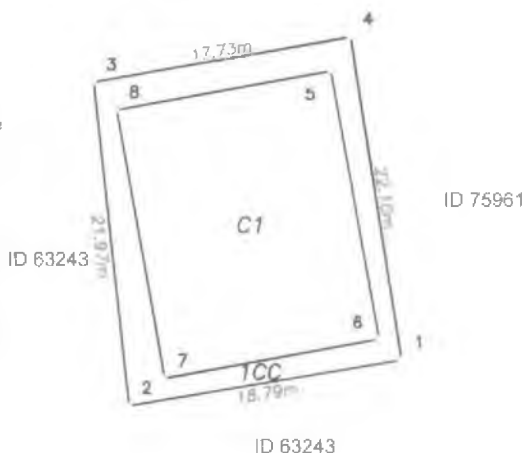
339150

ID 63243

487850

Calcul analitic pentru suprafata construita si neconstruita  
necesara pentru a asigura exploatarea normala a constructiei

Nr. Pct	Coordonate pct de contur		Lungimi latur D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	487843.009	339185.365	18.400
6	487824.908	339188.669	14.799
7	487822.251	339154.110	18.400
8	487840.352	339150.806	14.799
S(1)=272.31mp P=68.399m			C1



339150

## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	402	Teren neimprejmuit
Total		402	

## B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	272	Birouri administrative P+E. Anul construirii: 1985. Suprafata desfasurata: 544mp
Total		272	

Suprafata totala masurata a imobilului = 402 mp

Suprafata din act = 402 mp

**Razvan Tene** Razvan Norocel  
 Razvan Tene  
 Norocel Tene  
 Date: 2023.04.10  
 19:35:43 +03'00'

Confirm executarea masuratorilor la teren,  
 corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale  
 si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 06.03.2023

Inspector

**Zenovia**Semnat digital de  
Zenovia LobontConfirm introducerea imobilului in baza de date integrata  
si atribuirea lui pe plan cadastralData: 2023.04.18  
19:46:45 +03'00'

Semnatura si parafa

Data .....

Stampila BCPI



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

Deva, Calea Zarandului nr. 106, cod postal 330182, județul Hunedoara, Telefon: 0254-23.35.60, Fax: 0254-21.92.18

Nr. cerere	17423
Ziua	10
Luna	04
Anul	2023

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 80392 / UAT Deva**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 14, Jud. Hunedoara

Comuna/Oras/Municipiu: Deva

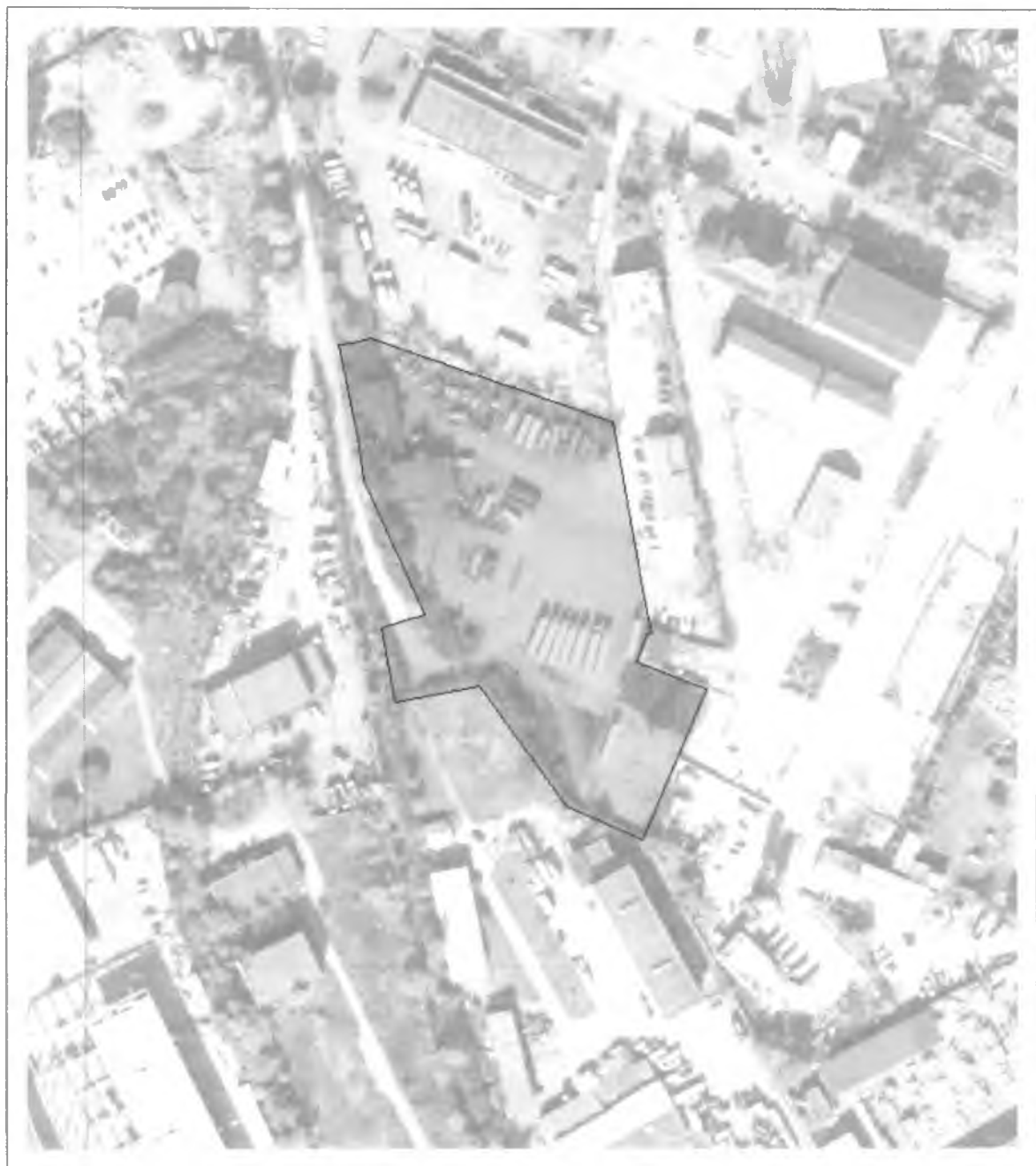
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
80392	12622	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă  
scara 1:2000





## Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9.437			
2	arabil	DA	3.185			
	<b>TOTAL:</b>		<b>12.622</b>			

## Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	80392-C1	construcții anexa	128	Cu acte	Magazie P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 128mp
A1.2	80392-C2	construcții anexa	255	Cu acte	Atelier P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 255mp
A1.3	80392-C3	construcții anexa	48	Cu acte	Vestiar P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 48mp
A1.4	80392-C4	construcții industriale și edilitare	265	Cu acte	Hala reparatii P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 265mp
A1.5	80392-C5	construcții anexa	24	Cu acte	Statie carburanti. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 24mp
A1.6	80392-C6	construcții anexa	9	Cu acte	Casa poarta P. Anul construirii: 1980. Suprafata desfasurata: 9mp

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.823
2	3	52.539
3	4	15.869
4	5	26.779
5	6	30.758
6	7	52.812
7	8	29.466
8	9	58.015
9	10	26.773
10	11	10.773
11	12	1.806
12	13	31.429
13	14	44.559
14	15	91.324
15	16	6.489
16	17	5.466
17	18	36.593
18	1	0.635

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI HUNEDOARA la data: 20-04-2023

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**LAURA MURESAN**



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

Deva, Calea Zarandului nr. 106, cod postal 330182, județul Hunedoara, Telefon: 0254-23.35.60, Fax: 0254-21.92.18

Nr. cerere	17422
Ziua	10
Luna	04
Anul	2023

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 80378 / UAT Deva**

TEREN Intravilan

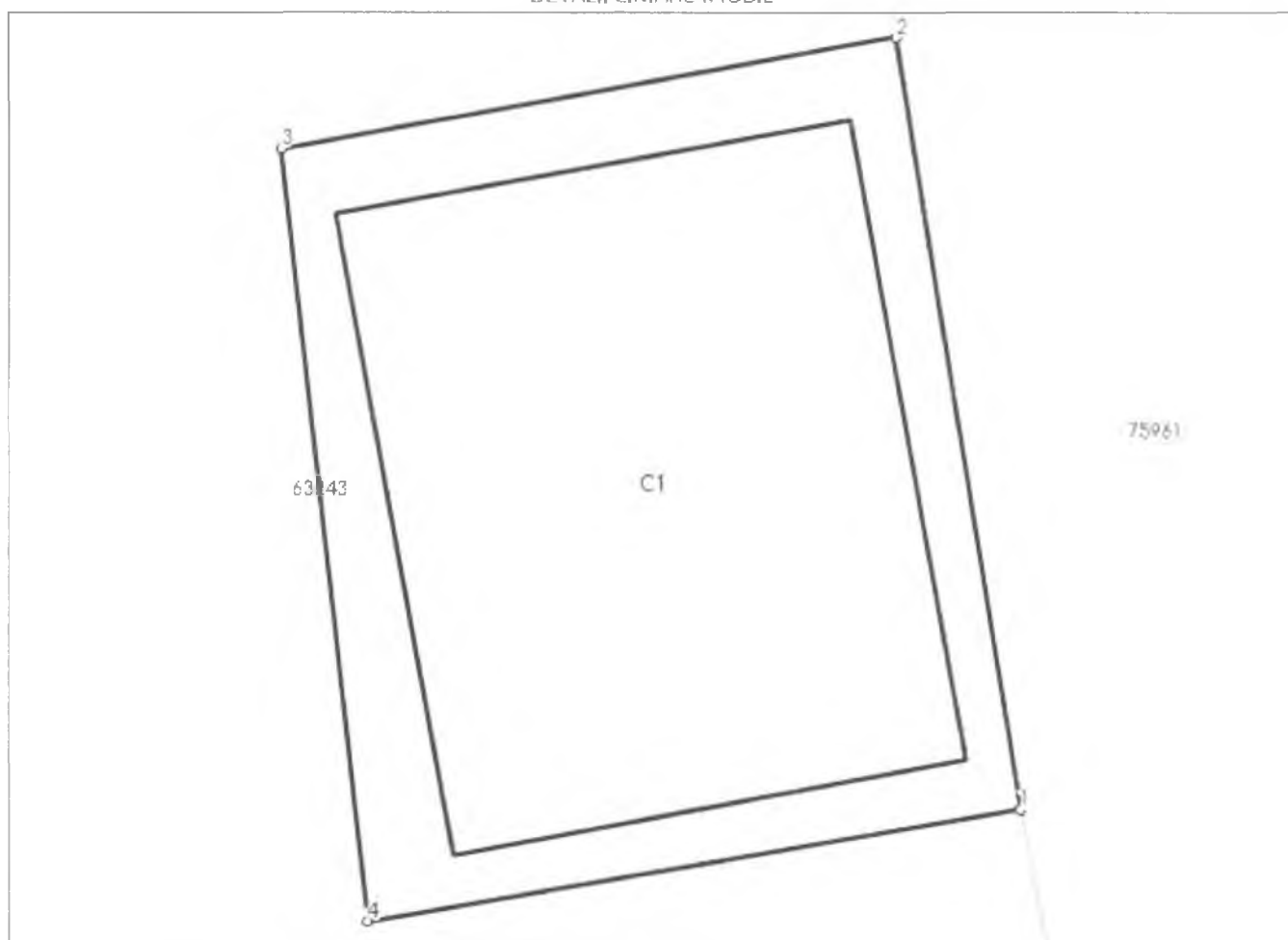
Adresa: Loc. Deva, Str. Depozitelor, Nr. 14, Jud. Hunedoara

Comuna/Oraș/Municipiu: Deva

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
80378	402	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă  
scara 1:500**



## Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	402			
	<b>TOTAL:</b>		<b>402</b>			

## Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	80378-C1	construcții administrative și social culturale	272	Cu acte	Birouri administrative P+E. Anul construirii: 1985. Suprafata desfasurata: 544mp

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	22.102
2	3	17.729
3	4	21.968
4	1	18.792

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI HUNEDOARA la data: 18-04-2023

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**ZENOVIA LOBONT**

← Înapoi la listă

Depozite de închiriat > Hunedoara > Deva > Hala str. Dorobantilor , suprafata u



## Hala str. Dorobantilor , suprafata utila 220mp cu toate utilitatile

Deva, Hunedoara

**900 €**

4 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)



### Prezentare generală

- Suprafață construită **220 m<sup>2</sup>**
- Tip proprietate **Cere informații**
- Suprafață utilă **220 m<sup>2</sup>**
- Numar locuri de parcare **Cere informații**
- Suprafață teren (m<sup>2</sup>) **Cere informații**
- Stare **utilizat**
- Vizionare la distanță **Cere informații**
- Tip vânzător **agenție**

## Descriere

Hala str. Dorobantilor , suprafata utila 220mp cu toate utilitatile, pretabila pentru comert, productie sau depozitare.Utilitati: gaz, apa, canalizare, energie electrica(trifazic).Se preteaza pentru orice tip de activitate, exista centrala termica proprie, clima, alarma, prescum si zona de parcare.

**Pret: 900 euro/luna, negociabil+avans+comision agentie**

### Coral Imobiliare

Sediul agentiei: Deva, B-dul Decebal, bl. 15, parter

Telefon: 0723 698241, 0729 034836.casedeva.ro

## Particularitati

Anul construcției	fără informații
Orientare	fără informații
Locatie	<b>zone comerciale, transport public</b>
Comodități	<b>aer conditionat, conductă de gaze naturale, baie privata</b>
Caracteristici	fără informații
Infrastructură	<b>acces pentru vehicule grele, canalizare, apa curenta</b>
Securitate	<b>sistem de alarma</b>

## Harta

NOTĂ DE ESTIMARE TELEFONICĂ A PREȚULUI



CONVORBIRE CU PROPRIETARUL

Obiectul evaluării:

Informații obținute :

Se oferă spre închiriere hale de depozitare/producție în Deva, strada depozitelor, cu prețuri cuprinse între 3,5 - 5 euro/mp construcții noi și vechi cu suprafețe de 60-650 mp.

(B) 3,5 €/mp       $S_u = 200 \text{ mp}$   
                              $A_n = 1990$   
                             Finisaje medii

(C) 4 €/mp       $S_u = 90 \text{ mp}$   
                              $A_n = 2005$   
                             Finisaje medii

Vezi hartă



## Specificații

ID Anunț: XBU40400C

Actualizat în 19.05.2023

Tip imobil:	Productie/Servicii	Suprafață totală disponibilă:	500 mp
Denumire imobil:	hala industrială	Suprafață totală clădiri:	500 mp

## Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

### ALTE DETALII

Inchiriez hala industrială su=500 mp, cu birou și grup sanitar, ideal producție, depozitare, logistic, zona industrială Deva.

## Subspații

### Hala industrială

Suprafață închirială:	500 mp
Chirie / mp / lună:	3 EUR/mp (total: 1.500 EUR/lună)
Disponibil:	imediat
Înălțime spațiu:	4,5 m
Dotări:	

## Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Deva, Depozitelor

1.400 mp Productie/Servicii




Deva, Zarand

295 mp Depozitare

Detalii de contact



 Vezi hartă


## Specificații

ID Anunt: XBU404007

Actualizat în 28.11.2022

Tip imobil:	Cladire de birouri	Suprafață totală disponibilă:	200 mp
Denumire imobil:	Cladire Birouri	Clasa birouri:	A
		Suprafață teren:	4000 mp

## Notițe

 Comentariu

 Adaugă

### ALTE DETALII

Ofer spre inchiriere cladire de birouri  
P+1+2+3, cu parcare proprie, amenajata complet.  
Se poate inchiria un singur etaj in supr.de 200  
mp sau toata cladirea 800 mp.

### CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: A

## Subspații

### Cladire birouri

Suprafață inchiriabilă:	200 mp
Chirie / mp / lună:	5 EUR/mp (total: 1.000 EUR/lună)
Disponibil:	imediat

## Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunturi:



7.800 €

Deva, Zarand

 1.300 mp
  Cladire mixta


10.291,95 €

Hunedoara, Central

 2.287,1 mp
  Cladire de birouri

## Detalii de contact

Vezi hartă



## Specificații

ID Anunț: XBU404027

Actualizat în 27.04.2025

Tip imobil:	Centru comercial	Suprafață totală disponibilă:	110 mp
Denumire imobil:	spatiu comercial	Suprafață totală proprietate:	600 mp

## Notițe

Grupul de spații comerciale

Adaugă

### ALTE DETALII

Ofer spre inchiriere spatiu comercial ,compus din sala mare 60 mp,grup sanitar,bucatarie,magazie(40mp),amenajat complet,incalzire cu C.T pe gaz,3-4 locuri de parcare,intrare din DN7, pretabil pentru birouri .

### CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

## Subspații

### Spatiu comercial

Suprafață comercială:	110 mp
Chirie / mp / lună:	4,55 EUR/mp (total: 500,5 EUR/lună)
Disponibil:	imediat

## Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Deva, Piața Centrală

200 mp Spatiu stradal



Deva, Sântuhalm

92 mp Showroom

## Detalii de contact

Vezi hartă

## Specificații

ID Anunt: X5B004056

Actualizat in 18.05.2023

Tip imobil:	Showroom	Suprafață totală disponibilă:	92 mp
Denumire imobil:	Ofer de inchiriat	Suprafață totală proprietate:	92 mp

## Notițe

Inchiriat

Adaugă

### ALTE DETALII

Ofer de inchiriat spatiu comercial. in suprafata de aproximativ 92mp, pretabil pentru orice activitate, cu centrala termica, termopan, compus din 2incaperi, 2grupuri sanitaresi un oficiu.

### ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%

### CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

## Subspații

### Spatiu comercial

Suprafață comercială:	92 mp
Chirie / mp / lună:	4,5 EUR/mp (total: 414 EUR/lună), Comision: 50%
Disponibil:	imediat

## Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunturi:



Deva, Zarand

110 mp Centru comercial



Deva, Piata Centrală

200 mp Spatiu stradal

## Detalii de contact



Imoradar24

Adauga anunt gratuit

BRM

Proprietar verificat



400 €

re la 400 €



3 luni în urmă

Distribuie

2

160 m<sup>2</sup>

Spații industriale

Spațiul poate fi utilizat ca și birouri sau spațiu  
- centrala termică - parțial mobilat. Zona

Vezi mai multe spații comerciale de inchiriat cu 2 camere in Deva

Adresa

Petroasa 9A

Hartă

45°52'37.4"N 22°54'46.9"E

Aleea Păcii, Deva

Afișati harta mântă



NOTĂ DE ESTIMARE TELEFONICĂ A PRETULUI

## CONVORBIRE CU PROPRIETARUL

Nr.telefon: 0768658208

Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN, DEVA - ZONA DEPOZITELOR

Informații obținute: Se oferă spre vânzare teren intravilan în suprafață de 8.738 mp, iar prețul de vânzare este de 50 euro/mp.

(A)

## CONVORBIRE CU PROPRIETARUL

Nr.telefon: 0726785348

Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN, DEVA - ZONA DEPOZITELOR

Informații obținute: Se oferă spre vânzare teren intravilan în suprafață de 5.830 mp la prețul de 40 euro/mp.

(B)



AGENTIA IMOBILIARA "OVIDIU" DEVA



Ovidiu Suna acum !  
0724-293-226

- [Acasa](#)
- [Vanzari](#)
  - [Garsoniere](#)
  - [Apartamente 2 camere](#)
  - [Apartamente 3 camere](#)
  - [Apartamente 4 camere](#)
  - [Case Deva](#)
  - [Case imprejurimi](#)
  - [Terenuri Deva](#)
  - [Terenuri imprejurimi](#)
  - [Spatii comerciale](#)
  - [Garaje](#)
- [Inchirieri](#)
  - [Garsoniere si apartamente](#)
  - [Case](#)
  - [Spatii comerciale](#)
  - [Garaje](#)
- [Schimburi](#)
- [Contact](#)
- [Comisioane](#)

Vand teren intravilan in Deva, zona Portului (zona industrială), suprafata totala 3371 mp, deschidere la strada de 22,4 metri liniari,

Adauga la Favorite



Vand teren intravilan in Deva, zona Portului (zona industrială), suprafata totala 3371 mp, deschidere la strada de 22,4 metri liniari, utilitati (apa, gaz, curent, canalizare), la aproximativ 50 metri de teren. Pret: 98 900 euro neg. Tel: 0724 293226. Mai multe poze si detalii pe [www.apartamentedevea.ro](http://www.apartamentedevea.ro) sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

