

Nr. raport 126, data 04.04.2022

## RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN

Primăria Municipiului Deva  
Nr. 37106  
Ziua 06 Luna 04 Anul 2022

*Deva, Strada Mihai Eminescu, nr. FN,  
Jud. Hunedoara*



**Client:** Primăria Municipiului Deva

**Utilizator desemnat:** Primăria Municipiului Deva

**Proprietar:** Rewe Projektentwicklung Romania SRL

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

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



## CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2. CERTIFICARE .....	4
(a) Identificarea evaluatorului .....	4
(b) Identificarea clientului (clienților) .....	5
(c) Identificarea altor utilizatori desemnați.....	5
(d) Activul (activele) supus(e) evaluării.....	5
(e) Moneda evaluării.....	6
(f) Scopul evaluării.....	6
(g) Tipul/ tipurile valorii utilizat(e) .....	6
(h) Data evaluării.....	7
(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	7
(j) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea .....	8
(k) Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative.....	8
(l) Tipul raportului care va fi elaborat .....	9
(m) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului .....	10
(n) Declararea conformității evaluării cu SEV .....	10
4. PREZENTAREA DATELOR .....	11
4.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	11
4.2. Descrierea situației juridice .....	12
4.3. Descrierea proprietății imobiliare subiect.....	14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	16
Analiza productivității proprietății .....	16
Delimitarea pieței specifice .....	16
Analiza cererii .....	18
Analiza ofertei.....	19
Analiza echilibrului pieței .....	20
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	21
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	24
7.1 Estimarea valorii terenului – abordare prin piață.....	24
7.2 Estimarea valorii terenului – extractia de piață .....	27
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII .....	28
9. ANEXE .....	29

## 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

**Obiectul raportului de evaluare:** Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 3.591 mp.

**Client:** Primăria Municipiului Deva

**Proprietar:** Rewe Projektentwicklung Romania SRL

**Utilizator desemnat:** Primăria Municipiului Deva

**Localizare proprietate:** Municipiului Deva, Strada Mihai Eminescu, nr. FN, Județul Hunedoara

**Data inspecției:** 31.03.2022

**Data evaluării:** 31.03.2022

**Scopul evaluării:** Stabilirea valorii de piață

**Tipul valorii estimate:** Valoarea de piață a proprietății în vederea cumpărării.

**Dreptul de proprietate:** În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către Rewe Projektentwicklung Romania SRL. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 75025 Deva, nr. cadastral 75025 din 18.03.2022.

**Sarcini înregistrate:** Nu sunt.

**Ipoteze speciale:** Nu sunt necesare.

**Moneda în care se exprimă estimată:** Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (31.03.2022) este cel afișat de BNR, anume 4,9466 lei/euro.

**Membru corporativ ANEVAR:** GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2022.

**Evaluator autorizat:** Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635 valabilă în anul 2022

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

**VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ**  
233.067 euro, respectiv 1.152.888 lei  
64,90 euro/mp

Întocmit: Șendroni Mihai,  
Membru titular ANEVAR  
31.03.2022



## 2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – teren intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 75025 Deva din 18.03.2022 certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

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

Semnătura și data certificării

Șendroni Mihai, Membru titular ANEVAR

31.03.2022



### 3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

#### (a) 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.

#### (b) Identificarea clientului (clienților)

Primăria Municipiului Deva prin reprezentantul legal, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare, respectiv teren intravilan localizat în Municipiului Deva, Strada Mihai Eminescu, nr. FN, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 75025 în CF nr. 75025 Deva.

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

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

#### (c) 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.

#### (d) Activul (activele) supus(e) evaluării

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip teren intravilan - curți construcții, situat în Municipiului Deva, Strada Mihai Eminescu, nr. FN, județul Hunedoara, având o suprafață totală de 3.591 mp, având număr cadastral 75025, întabulat în Cartea funciară nr. 75025 a localității Deva, conform extrasului de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara.



Bunul imobil este învecinat, astfel:

- la Nord – Penny market
- la Est – Strada Petru Rareș
- la Vest – Strada Mihai Eminescu
- la Sud – Biserica Nașterea Maicii Domnului

A fost evaluat întregul dreptul de proprietate asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator. Proprietatea privată reprezintă, "dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege"(Codul Civil Român, art.555(1)).

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

- Extras de carte funciară nr. 75025 a localității Municipiului Deva din 18.03.2022;
- Certificat de urbanism nr. 113 din 25.03.2022.
- Plan de încadrare în zonă.

#### (e) Moneda evaluării

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9466 lei, valabil pentru data de 31.03.2022. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

#### (f) Scopul evaluării

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Deva pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, respectiv teren intravilan în suprafață totală de 3.591 mp, având categoria de folosință curți construcții.

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

#### (g) Tipul/ tipurile valorii utilizat(e)

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

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

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30.1 definiția valorii de piață este următoarea: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care



un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

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

#### **(h) Data evaluării:**

Inspecția a fost efectuată în data de 31.03.2022 de către evaluator Sendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 31.03.2022.

#### **(i) 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 31.03.2022 și a fost realizată de către evaluatorul Sendroni Mihai în prezența reprezentatului clientului cu această ocazie s-au făcut fotografiile, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea în baza numărului cadastral dar și cu ajutorul planului extras din georportalul 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. A fost fotografiată o parte mai mare din terenul subiect deoarece nu se putea evidenția faptic limită cu proprietatea învecinată în partea din sud deoarece nu este gard între cele două proprietăți.

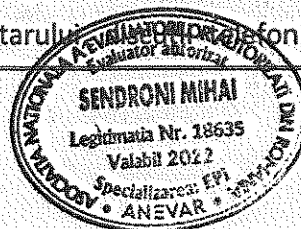
Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

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

- Extras de carte funciară nr. 75025 a localității Municipiului Deva din 18.03.2022;
- Plan ANCP.
- Certificat de urbanism nr. 113 din 25.03.2022.
- Plan de încadrare în zonă.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspecția proprietății și zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspecția proprietăților comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanți ai proprietarului și telefonice cu persoane fizice și



juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;

- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspecției terenul este nefolosit.

#### **(j) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

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

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

Sursele de informații au fost:

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

#### **(k) Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative**

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

#### **Ipoteze:**

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din





- ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
  - Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
  - Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
  - Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
  - Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
  - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
  - Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
  - Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
  - Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

**Ipoteze speciale semnificative:**

Nu au fost identificate ipoteze speciale.

**(I) 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.



**(m) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului**

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

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

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

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

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

**(n) Declarația 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 infoemare (IVS 102)”,

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IVS 103)”

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 104 „Tipuri ale valorii” (IVS 104)



- SEV 105 „Abordari si metode de evaluare”
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)”,
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”,
- SEV 400 – „Verificarea evaluării”

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

## 4. PREZENTAREA DATELOR

### 4.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

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

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

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

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

*Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, la o altitudine de 187 m față de nivelul mării, pe malul stâng al cursului mijlociu al Mureșului. Orașul se învecinează cu Munții Poiana Ruscă și Munții Zarandului în vest, cu Munții Apuseni în nord, cu Măgura Uroiului în est. Spre sud când condițiile atmosferice sunt propice, se zăresc în depărtare Munții Parâng și Munții Retezat. Dealurile din apropierea orașului sunt ultimele ramificații nordice ale Munților Poiana Ruscă (înălțimea lor maximă este de 697 metri) și cuprind orașul ca într-un semicerc, ferindu-l de excese climatice. Vârful Piatra Cozia (din satul Cozia) are altitudinea de 686 m.*

*La recensământul din 1910 Deva avea 8654 locuitori, din care 5827 vorbeau maghiară ca limbă maternă, 2417 româna și 276 germana. După religie, 3393 erau romano-catolici, 2551 ortodocși, 1292 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 profesională.

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 imobilului – teren intravilan, aflat în proprietatea persoanei juridice Rewe Projektentwicklung Romania SRL, conform actelor juridice prezentate, nu există sarcini asupra imobilului descris în extrasul 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 conferă titularului 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 (...)"

Rewe Projektentwicklung Romania SRL în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiului Deva, Strada Mihai Eminescu, nr. FN, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 3.591 mp, înscris în CF nr. 75025 Deva.

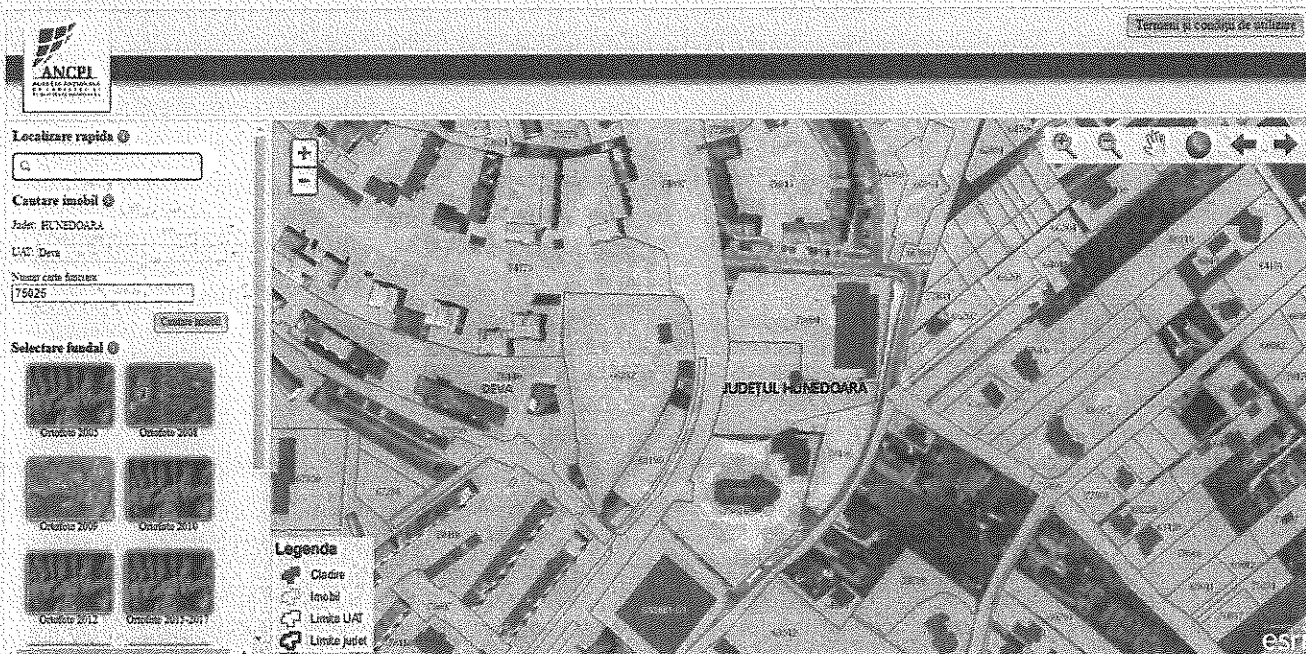
Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

#### Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 18.03.2022, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Deva partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate deplin și nu este afectat de sarcini.

#### Plan ANCP



#### Certificatul de urbanism

În cadrul Certificatului de urbanism nr. 113 din 25.03.2022 este prezentat regimul juridic al proprietății evaluate.

#### Folosință actuală: curți construcții.

Destinație aprobată conform PUG aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat în UTR 15, subzona funcțională Isp15-zonă pentru instituții publice și servicii de interes general. Funcțiunea complementară admisă a zonei este locuirea.

#### Utilizări permise:

1. Unități administrative, financiar-bancare, cultură, învățământ, sănătate, asistență socială, cult,



- turism și agrement, comerciale și de administrație publică, unități pentru servicii;
2. Sunt permise modificări, renovări sau completări prin înlocuirea construcțiilor vechi de locuințe P, P+1 sau P+2 care au la parter IS;
  3. Se recomandă cu preponderență ISc, ISa, ISfb și ISco în zona centrală;
  4. Sunt permise extinderi, construcții noi în parcelele proprii în toate subzonele precum și instituirea diverselor servicii în zona LM;

#### **Utilizări permise cu condiții:**

Renovări sau modernizări, plombe sau extinderi la instituții publice și servicii cu condiția obținerii unor avize suplimentare în subzone.

#### **Interdicții permanente:**

Nu se permit construcții de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei. Se interzice amplasarea de chioșcuri (construcții provizorii) pe domeniul public.

#### **4.3. Descrierea proprietății imobiliare subiect**

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea Rewe Projektentwicklung Romania SRL, situată în Municipiul Deva, Strada Mihai Eminescu, nr. FN, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 3.591 mp, parțial împrejmuit cu gard.

Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială/comercială a Municipiului Deva cunoscută de zona cartier micro 15. Terenul are ieșire la două străzi, respectiv Strada Mihai Eminescu și Strada Petru Rareș fiind poziționat între cele două străzi. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică, frontul stradal are o lungime de circa 57,50 ml la Strada Mihai Eminescu și o lungime de 11,46 ml la Strada Petru Rareș, iar proprietatea are toate utilitățile necesare la limită: apa-canalizare, energie electrică, gaze, telefonie, cablu, internet.

#### **Descrierea și analiza amplasamentului**

##### **Caracteristici ale amplasamentului:**

**Amplasament:** zona C conform certificatului de urbanism;

**Suprafață:** 3.591 mp teren curți construcții;

**Destinație:** teren cu destinație pentru instituții publice și servicii de interes general;

**Topografie:** teren plan;

**Formă:** regulată;

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

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

**Deschidere:** 57,5 ml la strada Mihai Eminescu;

**Situația actuală a terenului:** teren liber, situat în Municipiului Deva, zonă cunoscută sub denumirea de cartier micro 15;



**Puncte de interes:** Terenul este amplasat în zonă rezidențial-comercială a Municipiului Deva, având o poziție bună din punct de vedere al amplasamentului față de unele unități comerciale.

#### **Istoricul proprietății subiect**

Terenul se află în proprietatea Rewe Projektentwicklung Romania SRL, conform documentelor puse la dispoziție. Terenul a intrat în proprietatea persoanei juridice Rewe Projektentwicklung Romania SRL prin act notarial contract de vânzare-cumpărare nr. 941 din 21.06.2016 emis de Iosep Cristina Mihaela, cotă actuală 1/1. Anterior terenul a aparținut societății Trident Trans Tex SRL care deținea un număr de magazine comerciale în diferite orașe din țară. Societatea a intrat în insolvență, iar ulterior imobilul a fost valorificat prin procedura de insolvență.

#### **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, conform certificatului de urbanism nr. 113 din 25.03.2022.



## 5. ANALIZA PIETEI 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.

### Analiza productivității proprietății

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona mediană a Municipiului Deva, cunoscută de zona micro 15.

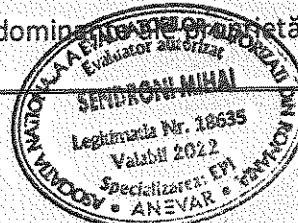
În zonă, se află preponderent construcții rezidențiale și comerciale. Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze.

Imobilul este intabulat în Cartea Funciară nr. 75025 a localității Deva.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 3.591 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă.

### Delimitarea pieței specifice

Zona studiată și piața specifică este cea a Municipiului Deva cartier micor 15, dar și zona întregului oraș. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor intravilane din zonele preponderent rezidențial/comerciale. Caracteristicile predominante ale pieței, enumerate anterior,





sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală și poate fi extinsă la nivelul întregului oraș. Oferta de astfel de proprietăți este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate. Proprietățile cu o atractivitate mai mare, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă mică prin oferte, o parte din ele regăsindu-se și în grila datelor de piață.

### **1. Tipul proprietății imobiliare**

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor libere cu destinație comercială, situate în Municipiului Deva cartier micro 15, dar și alte zone din oraș.

### **2. Caracteristicile proprietății imobiliare**

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 3.591 mp, situat în Municipiul Deva, regimul acestuia fiind de teren intravilan liber. Accesul la proprietate se realizează direct din strada Mihai Eminescu, topografia este plană, utilitățile disponibile sunt energie electrică, gaz, apă-canal.

Utilizatorii finali sunt persoane fizice sau juridice cu potențial bănesc care vor să construiască o afacere de tip comercial/administrativ.

### **3. Aria pieței**

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află pe strada Mihai Eminescu, în zona cunoscută sub denumirea de cartier micro 15, a municipiului Deva și este amplasată în zona mediană a orașului.

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

Nu există parcele de teren libere, construibile cu utilizări premise de unități administrative, unități financiar-bancare, etc., utilizări privind cea mai bună utilizare de teren cu destinație comercială. În această situație aria pieței a fost extinsă și către alte zone din municipiul Deva și au fost alese informații de piață având doar aceeași cea mai bună utilizare de teren cu destinație comercială, unde s-au aplicat ajustări pentru localizare.





#### 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 zone analizate, care au suprafețe a terenurilor cuprinse între circa 1.000 mp și 3.100 mp.

#### Analiza cererii

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

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

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță foarte mică. Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente în zona de interes a evaluării sunt cele uzuale necesare: apă-canal, energie electrică.



Acest tip de proprietate se adresează persoanelor fizice sau juridice care doresc să dezvolte o afacere. Cererea este mică în usoară creștere datorită facilităților oferite de creditele bancare și deciziile politice favorabile domeniului imobiliar.

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

Tipul acesta de proprietăți are un număr mare de vizualizări pe site-urile agențiilor imobiliare, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința utilizatorilor de pe piață, dar puterea de cumpărare se regăsește doar la acei utilizatori cu disponibil bănesc care pot investi în afaceri de tip rezidențial/comercial. În ultimii ani și în special datorită anului 2021, cererea de terenuri libere este în creștere deoarece datorită izbucnirii COVID-19, declarată de O.M.S. drept Pandemie la data de 11 martie 2020, a avut impact semnificativ asupra piețelor financiare globale, impunând restricții de călătorie și distanțare socială.

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

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

Evenimentele pot fi de natură macroeconomică (criza financiară din 2009) sau natură microeconomică (dezastru natural, modificare legislative). În ceea ce privește pandemia, poate fi privită ca o perturbare a pieței la nivel microeconomic, însă în viitor s-ar putea să ne confruntăm și cu implicații macroeconomice.

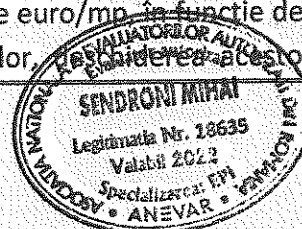
La data evaluării, considerăm că putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente în piață iar în ceea ce privește tipul de proprietate analizată la nivelul municipiului, putem concluziona că pandemia nu a afectat cu mult prețurile, acestea având o creștere ușoară față de anii precedenți. În consecință, evaluarea trebuie tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență.

#### Analiza ofertei

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

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

Ofertele sunt variate. Prețurile terenurilor pornesc de la circa 68 euro/mp (cele aflate în zona periferică a localității) și ajung în unele cazuri la 90 de euro/mp, în funcție de zonă. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților. În ceea ce privește oferta competitivă, tipul de acces, nivelul



utilitatilor etc.

Ofertele pentru închirierea terenurilor libere sunt reduse chiar inexistente, fapt care deteremină o piață a vânzătorului.

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

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.

Element de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de ofertă (€)/mp		90	68	75
Condiții de piață	mar.22	mar.22	mar.22	mar.22
Localizare	Deva str. M. Eminescu micro 15	Deva str. M. Eminescu	Deva str. 22 Decembrie	Deva calea Zarandului langa Arabesque
Suprafata	3.591,00	1.182,00	3.031,00	1.121,00
Forma/relief	poligonala	poligonala	poligonala	poligonala
Utilitati	toate utilitatie la limita	toate utilitatie la limita	toate utilitatie la limita	toate utilitatie la limita
CMBU	comercial	comercial	comercial	comercial

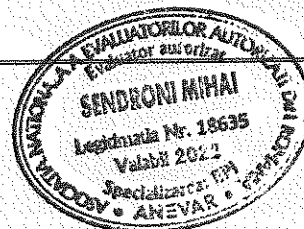
### Analiza echilibrului pieței

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 dezvoltarea rapidă a sistemului 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.

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.



### Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

## 6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

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

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

1. *permisibilitatea legală*: se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării;
2. *posibilitatea fizică*: se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. *fezabilitatea financiară*: se identifică 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.

Obiectul evaluării este un teren cu suprafața de 3.591 m<sup>2</sup> în regim de proprietate regulată, situat în zonă



mediană din Municipiul Deva, cu acces direct la strada amenajată asfaltată. Proprietatea dispune de toate utilitățile necesare.

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

#### Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile construite și terenurile libere de pe strada Mihai Eminescu și de pe străzile din imediata apropiere terenuri cu destinație rezidențială.

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

- toate terenurile construite sunt ocupate de construcții de tip rezidențial și clădiri comerciale, dar și case unifamiliale la mică distanță;
- în imediata vecinătate există puține terenuri libere; acestea devin mai numeroase la marginea localității din care face parte proprietatea subiect;
- în zonă nu s-au identificat construcții cu alte utilizări, în afara celei pentru proprietate rezidențial/comercial. De altfel, se apreciază că este puțin probabilă apariția unor proprietăți industriale într-o astfel de zonă.

Amplasamentele de lângă proprietate subiect sugerează că terenul este atractiv pentru diverse construcții care pot fi văzute ca o afacere pentru construcții de tip comercial sau de servicii, dar reprezintă interes și pentru edificarea de instituții publice.

Concluzia care se desprinde este că utilizarea terenului poate fi mixtă din punct de vedere al construcțiilor care se pot edifica pe acesta, astfel că putem avea clădiri de instituții publice sau servicii de interes general care pot reprezenta (construcții administrative, financiar-bancare, de învățământ, cultură, sănătate, culte, turism, sport, comerciale).

#### Testul de permisivitate legală

Pentru a verifica dacă utilizarea terenului este permisă legal am analizat certificatul de urbanism nr. 113 din 25.03.2022, pus la dispoziție de către client. Documentul precizează că terenul este intravilan, destinația admisă U.T.R 15, subzona Isp15-zonă pentru instituții publice și servicii de interes general. Funcțiunea complementară admisă a zonei este locuirea.

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

#### Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate construcții aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor accidente pot împiedica edificarea unei construcții cu



standardul zonei.

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

#### Testul fezabilității financiare

Construcția posibilă și permisă tipică este o construcție de tip unități administrative, financiar-bancare, cultură, învățământ, sanitare, asistență socială, cult, turism și agrement, comerciale și administratie publică, unități pentru servicii. Nu sunt necesare amenajări ale terenului constând nivelare, îndreptare, etc.

Așa cum s-a prezentat anterior, analiza pieței a relevat tranzacții recente cu amplasamente către utilizatori finali. Astfel de construcții se pot realiza deoarece este o zonă activă iar amplasamentul este ideal pentru astfel de construcții. Amenajările terenului pot fi minime, având toate utilitățile necesare reprezintă un factor important în dezvoltarea unei construcții noi. Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este fezabilă financiar.

O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

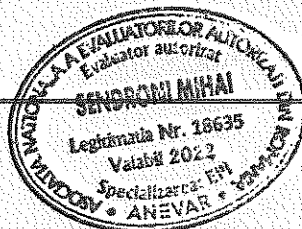
#### Testul valorii maxime

Întrucât există mai multe utilizări permise legal din punct de vedere comercial/adminstrativ conform certificatului de urbanism, precizăm că din punctul de vedere al evaluatorului o proprietate de tip comercial/adminstrativ este cea mai adecvată pentru terenul evaluat. Punctul de vedere a evaluatorului este explicat prin faptul că pentru edificarea altor construcții în afara celor menționate în certificatul de urbanism nu pot fi permise. Un alt tip de proprietate care ar putea fi edificată pe terenul subiect având în vedere zona din care face parte proprietatea subiect, ar fi clădirile rezidențiale de tip blocuiri de locuinte, dar conform certificatului de urbanism nu sunt permise astfel de cladiri.

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

#### Concluzii:

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



## 7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### 7.1 Estimarea valorii terenului – abordare 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:

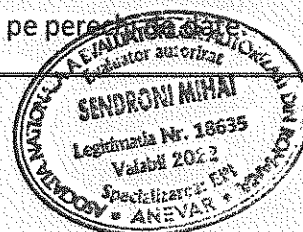
#### a) tehnicile cantitative:

- 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





Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

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

Primele cinci sunt elemente de comparație specifice tranzacționării, iar următoarele șapte sunt specifice proprietății. În cadrul abordării prin piață a fost analizată oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării, situate în aceeași arie cu proprietatea subiect. Oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare a fost preluată de pe site-urile OLX.ro, imobiliare.ro, storia.ro etc. Pentru a stabili veridicitatea informațiilor prezentate în ofertele de vânzare, proprietarii sau reprezentanții acestora au fost contactați telefonic. În urma discuțiilor telefonice, s-a stabilit că toate proprietățile comparabile analizate sunt reale și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

Din analiza pieței imobiliare a rezultat faptul că, pe piața imobiliară specifică, prețurile de 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 €		106.380	206.000	84.075
Suprafata - m <sup>2</sup>	<b>3.591,00</b>	1.182,00	3.031,00	1.121,00
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		90	68	75
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-5	-3	-4
<b>Pret ajustat</b>		<b>86</b>	<b>65</b>	<b>71</b>
<b>Drept de proprietate</b>	<b>deplin</b>	<b>deplin</b>	<b>deplin</b>	<b>deplin</b>
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		85,5	64,6	71,3
<b>Conditii de finantare</b>	<b>la plata</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		86	65	71
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>cash</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		86	64,6	71,3
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare</b>	<b>nu este cazul</b>	<b>nu este cazul</b>	<b>nu este cazul</b>	<b>nu este cazul</b>
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		86	65	71
<b>Conditii de plata</b>	<b>Mar-22</b>	<b>Mar-22</b>	<b>Mar-22</b>	<b>Mar-22</b>
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
<b>Pret ajustat</b>		<b>85,5</b>	<b>64,6</b>	<b>71,3</b>
<b>Localizare</b>	<b>Deva str. M. Eminescu micro 15</b>	<b>Deva str. M. Eminescu</b>	<b>Deva str. 22 Decembrie</b>	<b>Deva calea Zarandului langa Arabesque</b>
Ajustare		0%	20%	20%
Valoarea ajustare		0	13	14
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	<b>Bun/ buna</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
<b>CMBU</b>	<b>comercial</b>	<b>comercial</b>	<b>comercial</b>	<b>comercial</b>
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
<b>Incadrare/ Indicatori urbanistici</b>	<b>CUT / POT/ H - / - / -</b>	<b>considerati similari</b>	<b>considerati similari</b>	<b>considerati similari</b>
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
<b>Utilitati</b>				
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,000	0,000	0,000
<b>Retea de gaze</b>	<b>La limita proprietatii</b>	<b>La limita proprietatii</b>	<b>La limita proprietatii</b>	<b>La limita proprietatii</b>
Corectie €/m <sup>2</sup>		0,000	0,000	0,000
<b>Retea de apa</b>	<b>La limita proprietatii</b>	<b>La limita proprietatii</b>	<b>La limita proprietatii</b>	<b>La limita proprietatii</b>
Corectie €/m <sup>2</sup>		0,000	0,000	0,000
<b>Retea electrica</b>	<b>La limita proprietatii</b>	<b>La limita proprietatii</b>	<b>La limita proprietatii</b>	<b>La limita proprietatii</b>
Corectie €/m <sup>2</sup>		0,000	0,000	0,000
<b>Retea de canalizare</b>	<b>La limita proprietatii</b>	<b>La limita proprietatii</b>	<b>La limita proprietatii</b>	<b>La limita proprietatii</b>
Corectie €/m <sup>2</sup>		0,000	0,000	0,000
<b>Suprafata</b>	<b>3.591</b>	<b>1.182</b>	<b>3.031</b>	<b>1.121</b>
Ajustare		-24%	-6%	-25%
Valoarea ajustare		-21	-4	-18
<b>Alte ajustari</b>	<b>da</b>	<b>da</b>	<b>da</b>	<b>da</b>
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Ajustare neta		-21	9	-3
ajustare bruta		20,60	16,54	31,85
<b>Pret ajustat</b>		<b>64,9</b>	<b>73,9</b>	<b>67,9</b>
Valoarea adoptata	<b>Euro</b>	<b>64,90</b>	<b>321,0</b>	
Valoarea teren	<b>Lei</b>	<b>233,067</b>	<b>1.152,888</b>	

**Valoarea de piata prin comparatia directa = 233.067 euro, 1.152.888 lei**



**7.2 Estimarea valorii terenului – extractia de piață**
**EVALUARE TEREN PRIN METODA EXTRACȚIEI**

Denumire element de calcul	UM	Valoare
Valoare proprietate - comparabila A (VP)	EUR	125.000
Suprafață desfășurată construcție (Sd)	mp	370
Cost unitar de înlocuire brut (CIBU)	EUR/mp	425
Cost total de înlocuire brut (CIB = CIBU x Sd)	EUR	157.250
Uzură fizică a construcției (Uf)	%	30
Cost de înlocuire net (CIN = CIB x (1 - Uf/100) x (1 - De/100))	EUR	110.075
Valoare totală teren (VT = VP - CIN)	EUR	14.925
Suprafață teren comparabila A (St)	mp	200
Valoare unitară teren (VUT = VT / St)	EUR	74,63

Suprafață teren de evaluat (Ste)	mp	3.591
Valoare totală teren de evaluat (Ste x VUT)	EUR	267.978
Valoare totală teren de evaluat (Ste x VUT)	LEI	1.325.582

**Valoarea de piață prin comparatia directă = 267.978 euro, 1.325.582 lei**



## 8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

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

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

**Adecvarea:** Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este 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 analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o categorie de teren intravilan unde se tranzacționează astfel proprietăți. În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață s-a găsit proprietăți comparabile, în zona evaluată și în zone similare, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări.

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

**VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN**  
**233.067 euro, 1.152.888 lei ( 64,90 euro/mp)**

Evaluator **SENDRONI MIHAI**, ANEVAR, nr. legitimație 18635,  
**Sendroni Mihai**

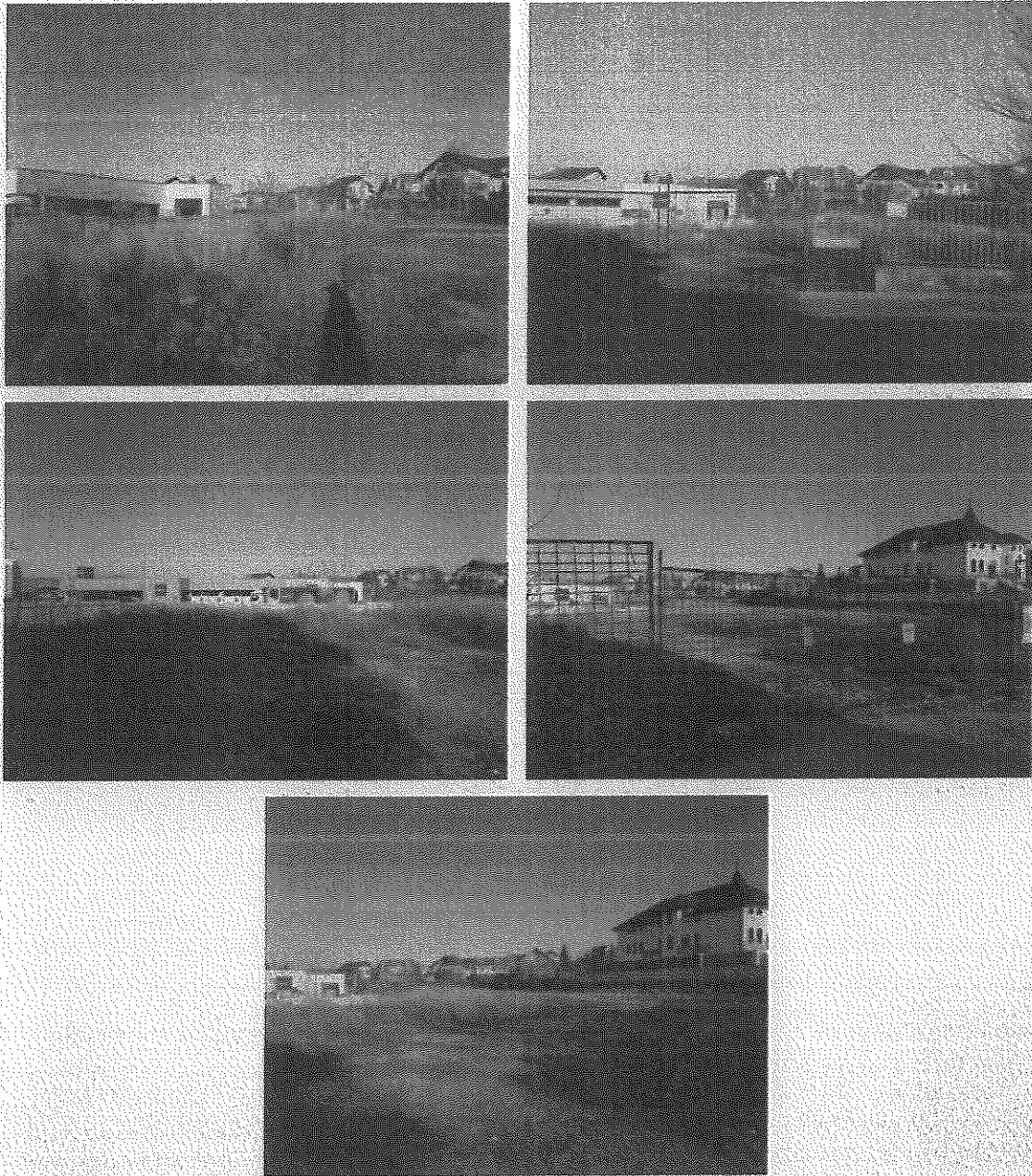


**9. ANEXE**



**TEREN INTRAVILAN**  
**DEVA, STR. MIHAI EMINESCU, NR. FN, JUD. HUNEDOARA**







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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75025 Deva

Nr. cerere	13677
Ziua	18
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare  
10014175358



### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75025	3.591	Teren nelmpreimult; Teren Impreimult partial.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>50534 / 20/11/2018</b>		
Act Notarial nr. 3297, din 19/11/2018 emis de IOSEP Cristina Mihaela;		
B1	Se inființeaza cartea funciara 75025 a Imobilului cu numarul cadastral 75025/Deva, rezultat din dezmembrarea Imobilului cu numarul cadastral 61596 Inscris in cartea funciara 61596;	A1
Actiune In Instanta nr. 2909/85/2009, din 06/09/2012 emis de TRIBUNALUL SIBIU;		
B2	se noteaza contestatia formulata impotriva administratorului judiciar BDO Business Restructuring avand ca obiect anulara licitatiei publice cu strigare pt vanzarea Hypermarketului <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61596/Deva, Inscrisa prin Incheierea nr. 25394 din 11/09/2012;</i>	A1
Actiune In Instanta nr. 2909/85/2009, din 26/02/2013 emis de TRIBUNALUL SIBIU;		
B3	* Se noteaza procesul privind pe creditor SC BRUCHER & SZERENCZI SRL si pe debitor SC TRIDENT TRANS TEX SRL avand ca obiect contestatie la Hotararea adunarii creditorilor din 21.02.2013 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61596/Deva, Inscrisa prin Incheierea nr. 10164 din 01/04/2013;</i>	A1
Act Notarial nr. C.V.C. aut. 941, din 21/06/2016 emis de IOSEP CRISTINA MIHAELA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE Legea nr. 85/2006, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL, CIF:16128066 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61596/Deva, Inscrisa prin Incheierea nr. 27620 din 23/06/2016;</i>	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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



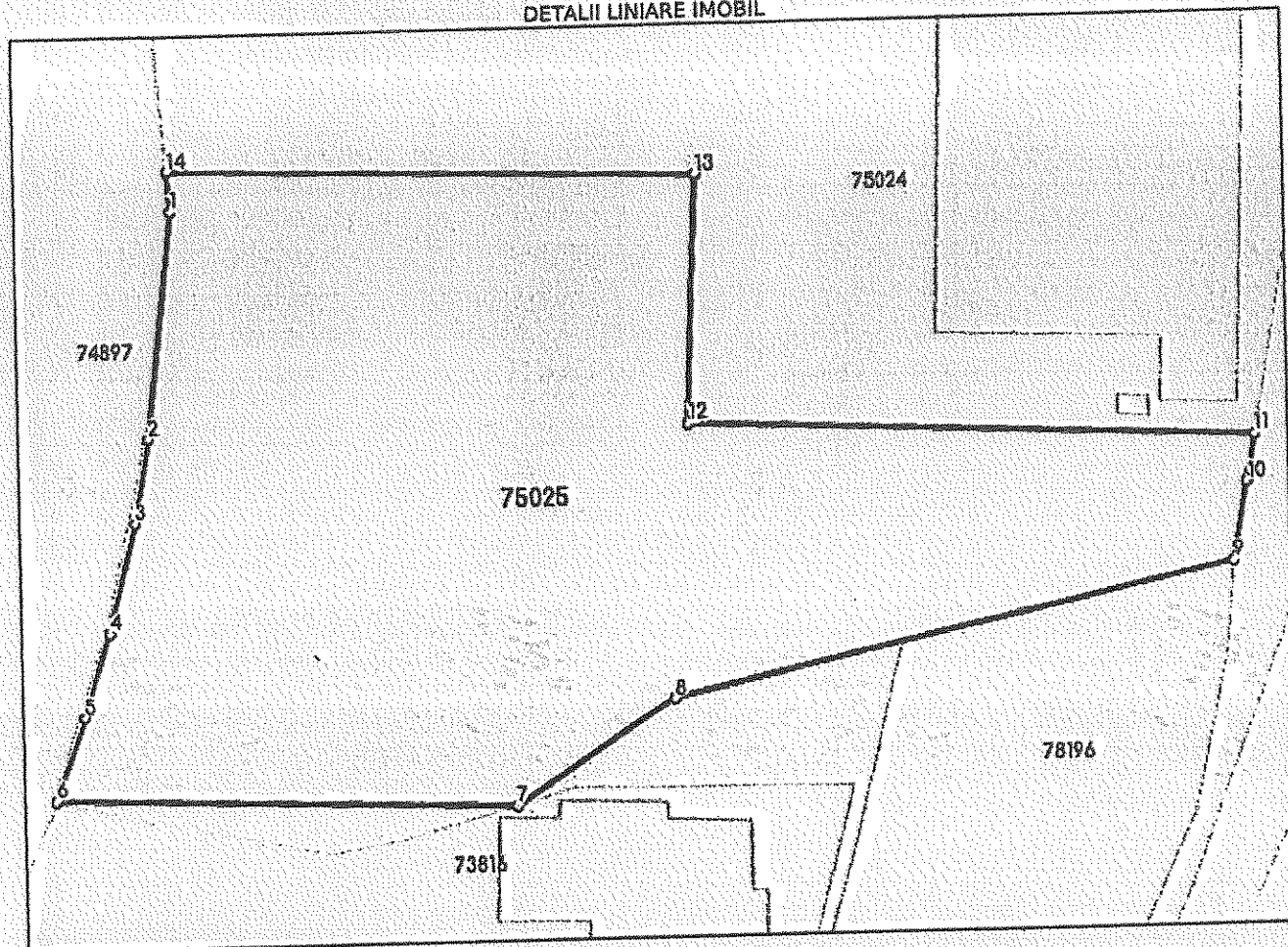
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75025	3.591	Teren împrejmuit parțial.

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

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.591	-	561/5	-	Teren împrejmuit parțial.

Lungime Segmente

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

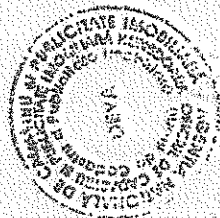
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.274
2	3	7.639
3	4	10.24
4	5	7.9
5	6	7.896
6	7	40.662

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	17.06
8	9	51.088
9	10	7.205
10	11	4.253
11	12	50.134
12	13	22.166
13	14	46.729
14	1	3.556

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
 18/03/2022, 11:54



ROMÂNIA



MUNICIPIUL DEVA

Nr. 30041 din 21.03.2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 113 din 27.03 2022

**În scopul: Elaborare documentație pentru: INFORMARE**

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL DEVA pentru DIRECTIA DEVA 2020 - Serviciul ADPP cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Deva, Piața Unirii, nr.4, telefon/fax, e-mail înregistrată la nr. 30041 din 21.03.2022. Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Deva, strada Mihai Eminescu, nr.87A, CF 75025, Nr. Cad. 75025 sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE. În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 149 din 1998, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Deva nr. 223 din 1999, prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr. 438/2015 modificată cu H.C.L. nr.111/2016, modificată cu H.C.L. nr.490/2018. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

### 1. REGIMUL JURIDIC:

**1. Situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia:** Teren intravilan

**CONFORM REGLEMENTĂRILOR DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM NR.149 DIN 1998, FAZA P.U.G., APROBATĂ CU HCL NR.223 DIN 1999, PRELUNGIT PRIN HCL NR.438/2015, MODIFICATĂ CU HCL NR.111/2016, MODIFICATĂ CU HCL NR.490/2018**

### 2. Natura proprietății sau titlu asupra imobilului, cf. extras de CF:

**CF NR.75025 (3591 MP)**

**S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMÂNIA SRL**

- Întabulare, drept de PROPRIETATE, Legea nr.85/2006, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1

- Se înființează cartea funciară 75025 a imobilului cu numărul cadastral 75025/Deva, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61596 înscris în cartea funciară 61596

- Se notează contestația formulată împotriva administratorului judiciar BDO Business Restructuring având ca obiect anularea licitației publice cu strigare pentru vânzarea Hypermarketului

- Se notează procesul privind pe creditor SC BRUCHER & SZERENCZI SRL și pe debitor SC TRIDENT TRANS TEX SRL având ca obiect contestație la Hotărârea adunării creditorilor din 21.02.2013

### 3. Servituțiile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică:

- Nu este cazul

**4. Includerea imobilului in listele monumentelor istorice/ale naturii ori în zona de protecție a acestora:**

- Nu este cazul

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**1. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:**

- Destinație aprobată conform PUG aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat în UTR 15, subzona Isp15 - Zonă pentru institutii publice si servicii de interes general. Funcțiunea complementară admisă a zonei este locuirea.

**2. Folosința actuală conform Extras CF: Curți construcții**

**3. Reglementări ale administrației publice centrale/locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului:**

- Conform HCL 494/2021, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale, imobilul este situat în subzona C.

**4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local/județean cu privire la zona în care se află imobilul:**

- Nu este cazul

**3. REGIMUL TEHNIC:**

**INFORMAȚII CONFORM REGLEMENTĂRILOR DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM NR.149 DIN 1998, FAZA P.U.G., APROBATĂ CU HCL NR.223 DIN 1999, PRELUNGIT PRIN HCL NR.438/2015, MODIFICATĂ CU HCL NR.111/2016, MODIFICATĂ CU HCL NR.490/2018:**

**UTR 15 ISp - ZONĂ PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

**Realizarea obiectivelor (construcții) în această zonă, va fi permisă prin elaborarea unui PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) sau PUZ (Plan Urbanistic Zonal)**

**I. GENERALITĂȚI**

**1. Subzone funcționale:**

- ISa - subzona cu construcții administrative
- ISfb - subzona cu construcții financiar-bancare
- ISco - subzona cu construcții comerciale
- ISct - subzona cu construcții de cult
- ISt - subzona cu construcții de cultură și turism
- ISi - subzona cu construcții de învățământ
- ISs - subzona cu construcții pentru sănătate
- ISsp - subzona cu construcții pentru sport și amenajări sportive și de agrement
- ISas - subzona cu construcții de asistență socială

**- se notează suplimentar cu indicativ p - subzonele propuse**

**2. Funcțiunea dominantă a zonei:** sunt instituții publice și servicii; această funcțiune se compune din construcții administrative, financiar-bancare, de învățământ, cultură, sănătate, culte, turism, sport, comerciale;

**3. Funcțiunea complementară admisă a zonei:** locuirea;

## **II. UTILIZĂRI PERMISE**

- 1. Unități** administrative, financiar-bancare, cultură, învățământ, sanitar, asistență socială, cult, turism și agrement, comerciale și de administrație publică, unități pentru servicii;
- 2. Sunt permise** modificări, renovări sau completări prin înlocuirea construcțiilor vechi de locuințe P, P+1 sau P+2 care au la parter IS;
- 3. Se recomandă cu preponderență** ISc, ISa, ISfb și ISco în zona centrală;
- 4. Sunt permise** extinderi, construcții noi în parcelele proprii în toate subzonele precum și instituirea diverselor servicii în zona LM;

## **III. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII**

- 1. Renovări sau modernizări, plombe sau extinderi la institutii publice si servicii cu conditia obtinerii unor avize suplimentare în subzonele:**

## **IV. INTERDICTII PERMANENTE**

1. Nu se permit construcții de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
2. Se interzice amplasarea de chioșcuri (construcții provizorii) pe domeniul public;

## **V. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

- 1. Orientarea față de punctele cardinale:** se face corespunzător funcțiunilor și normelor tehnice caracteristice fiecărei unități în parte - HG nr.525/1996, republicată Anexa 3 și Art.17
- 2. Amplasarea față de drumurile publice:** conform HG nr.525/1996, republicată Art.18; orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împlătează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară;
- 3. Amplasarea față de aliniament:** conform HG nr.525/1996, republicată Art.23; pentru subzonele IS se recomandă construcții care vor fi amplasate la aliniamentul existent cu excepția unor motivații de ordin estetic și funcțional, bine justificate când pot fi și retrase de la aliniament; în subzonele Pap, instituțiile publice se vor amplasa față de aliniament conform reglementărilor PUD-urilor (Plan Urbanistic de Detaliu) sau PUZ-urilor (Plan Urbanistic Zonal);
- 4. Amplasarea în interiorul parcelei:** conform HG nr.525/1996, republicată Art.24; în funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acestuia; distanța minimă admisă de Codul Civil între fațade cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu este de 2,00 m;

## **VI. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- 1. Accese carosabile:** conform HG nr.525/1996, republicată Art.25; pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu; în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m; accesul și parcajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență; se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabile corespunzătoare;
- 2. Accese pietonale:** conform HG nr.525/1996, republicată Art.26; nu se vor autoriza construcții de instituții publice și servicii decât dacă au asigurat accesul pietonal potrivit importanței și distanței construcției; se pot institui servituți de trecere pentru terenurile care nu au nici un acces la calea publică;

## **VII. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

- 1. Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară:** conform HG nr.525/1996, republicată Art.27; toate construcțiile vor trebui să fie prevăzute cu echiparea tehnico-edilitară; autorizarea construcțiilor de instituții publice și servicii va fi condiționată de prescripțiile de racordare la rețelele existente;
- 2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:** conform HG nr.525/1996, republicată Art.28; lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată de persoanele fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat; lucrările de extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii;
- 3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:** conform HG nr.525/1996, republicată Art.29; rețelele de apă și canalizare, alimentare cu energie termică care deservește subzonele IS sunt proprietate publică a orașului; rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului;

## **VIII. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

- 1. Parcelare:** conform HG nr.525/1996, republicată Art.30;
- 2. Înălțimea construcțiilor:** conform HG nr.525/1996, republicată Art.31; autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și caracterul zonei; în zonele protejate păstrarea și amenajarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor care intervin în configurația construcțiilor din zona respectivă, inclusiv înălțimea acestora, de către autoritățile administrației publice specializate;
- 3. Aspectul exterior al construcțiilor:** conform HG nr.525/1996, republicată Art.32;

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:  
Elaborare documentație pentru: INFORMARE  
intrucât: cererea se încadrează în documentația de urbanism aprobată P.U.G.**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare  
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA, 330007, DEVA, str. Aurel Vlaicu, nr. 25, județul Hunedoara.** În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și

stabilirii **demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată**. În urma evaluării inițiale a **notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere** al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește **efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate**, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a **impactului asupra mediului**, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CÊREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**a)certificatul de urbanism (copie);

a) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

b) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.     D.T.A.D     D.T.O.E.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin C.U.:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă     gaze naturale     canalizare     telefonizare

alimentare cu energie electrică     salubritate     alimentare cu energie termică transport urban    Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:  securitatea la incendiu     protecția civilă

sănătatea populației d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): d.5) se vor anexa:

e) punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Taxa pentru emiterea Autorizației de Construire - Taxa pentru timbrul arhitecturii

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

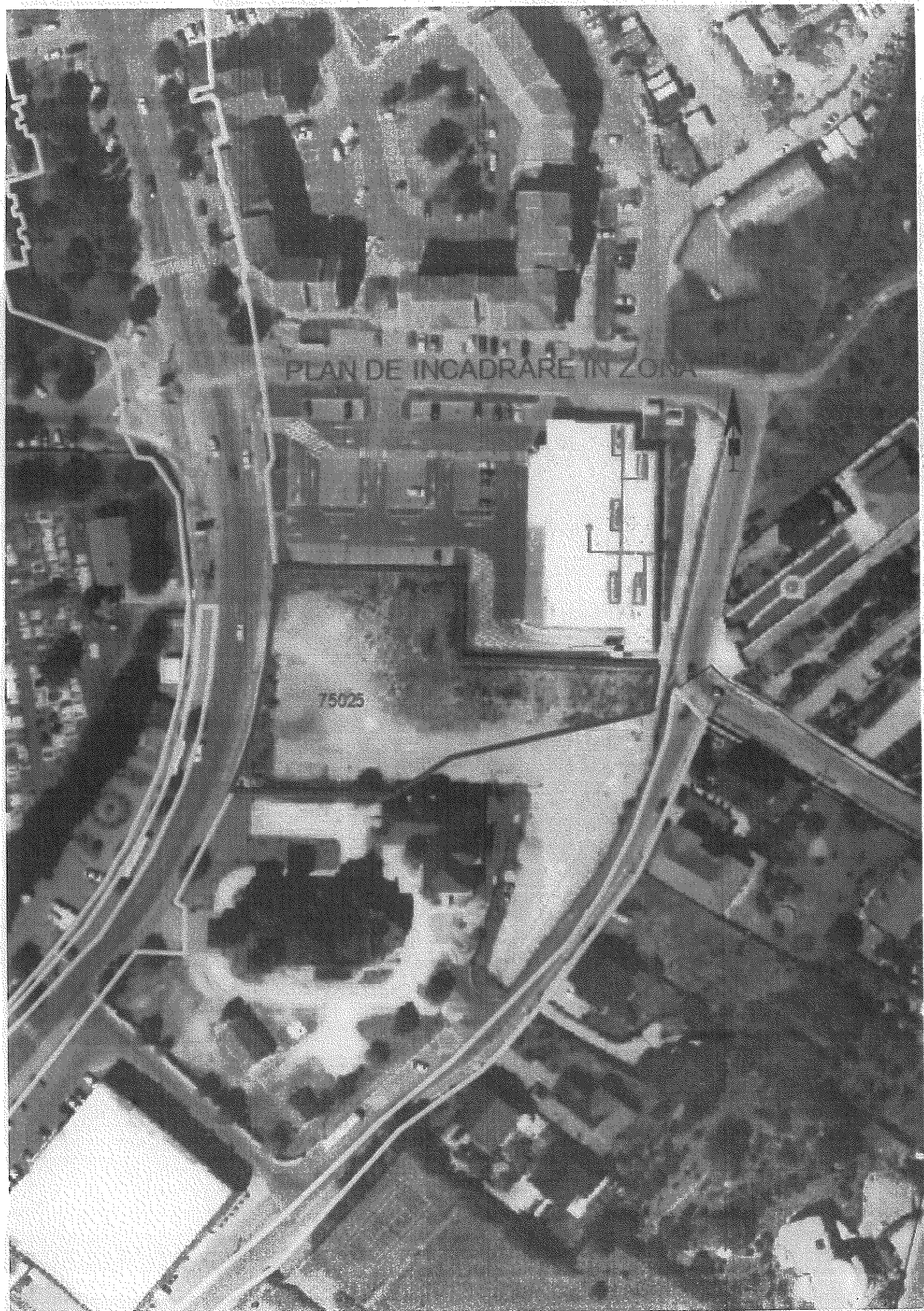
Primar,  
Nicolae Florin Oancea

Secretar General,  
Florina Doris Visirin

Arhitect Șef,  
Raluca Lăzăruț

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

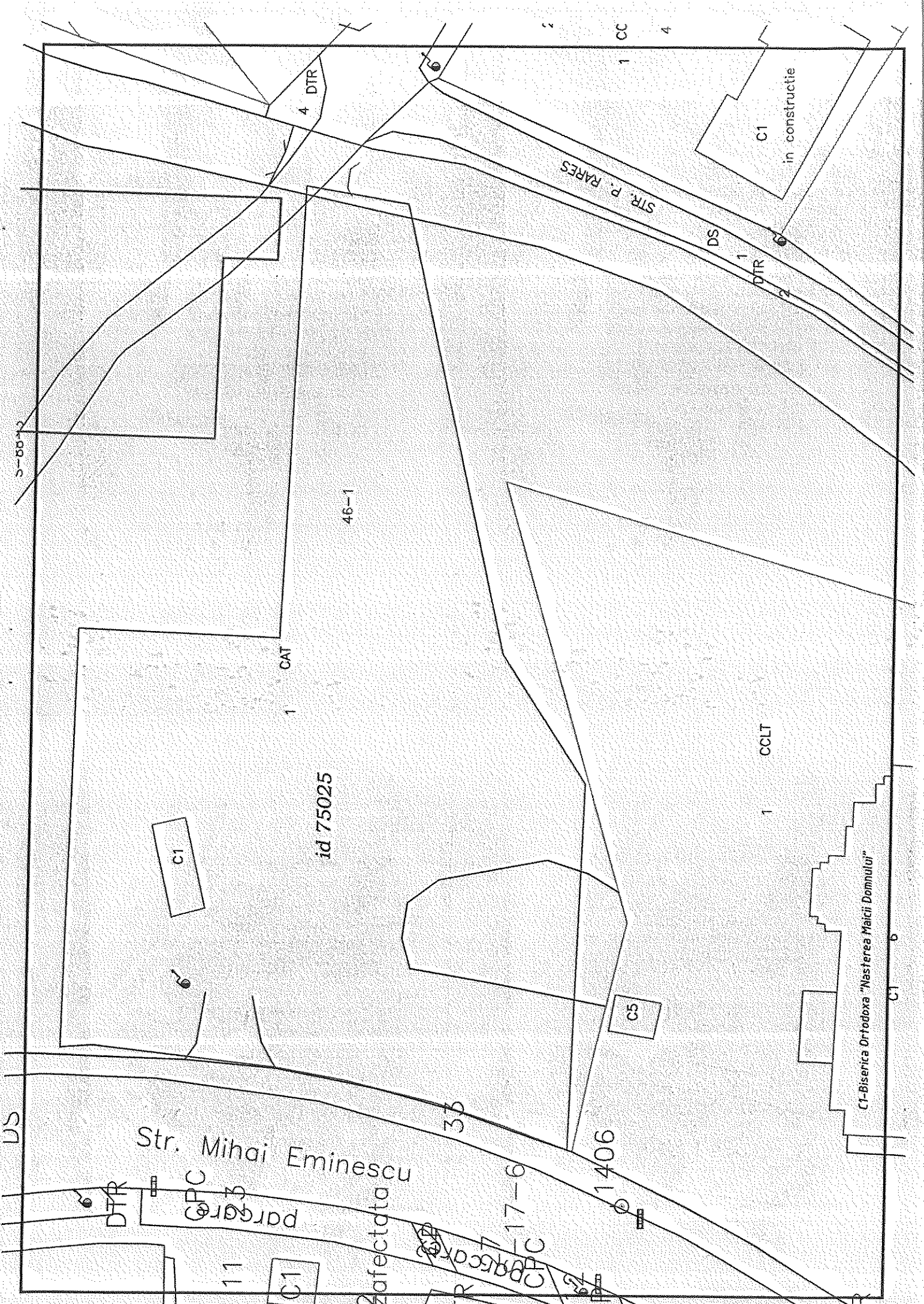
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 25.03.2022



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

75025





S-6042

4 DTR

1 CC  
4

C1

in constructie

STR. P. RARES

DS

1 DTR

2

46-1

1 CAT

id 75025

C1

1 CCLT

C5

C1-Biserica Ortodoxa "Nasterea Maicii Domnului"

US

Str. Mihai Eminescu

DTR

parcarea

11

C1

Industria

35

17-0

1406

R



- [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](#)

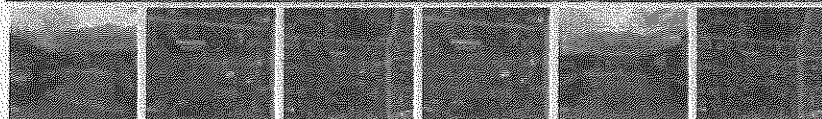


Vand teren intravilan in Deva, pretabil pentru constructie bloc, ST: 1182 mp, FS: peste 40 metri, toate utilitatile

Adaugă la Favorite



Vand teren intravilan in Deva, pretabil pentru constructie bloc, ST: 1182 mp, FS: peste 40 metri, toate utilitatile zona Eminescu laga Maxa (vis a vis de biserica. Pret: 90 euro/mp. Tel: 0724 293226,

[← Înapoi la listă](#)[Teren de Vanzare](#) > [Hunedoara](#) > [Deva \(comuna\)](#) > [Deva](#) > [Emanoil Gojdu](#) > [Piata A](#)

## Teren 3,031mp Deva / Bulevardul 22 Decembrie

Hunedoara (judet), Piata Arras

**206 000 €**

68 €/m<sup>2</sup>

[Calculeaza-ti rata cu Storia.ro & KIWI Finance!](#)

### Vizionare la distanta

Video

Vezi

### Prezentare generala

Suprafata	<b>3.031 m<sup>2</sup></b>
Tip teren	<b>teren intravilan</b>
Inclinatie	<b>plat</b>
Siguranta	<b>gard</b>
Vizionare la distanta	Video
Tip vanzator	<b>agentie</b>

### Descriere anunt

TEREN IN SUPRAFATA DE 3031 mp, 70euro / mp, se vinde fara a fi parcelat. Este pozitionat intr o zona de case avand la poarta toate utilitatile apa , curent , gaz . Terenul este plat, fiind orientat astfel incat se bucura de lumina soarelui pe tot parcursul zilei, este foarte usor pentru a construi si a fi legat la utilitati avand iesire la unul din cele mai importante bulevarde din municipiul Deva.

## Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Siguranta	gard
Imprejurimi	transport public

## Harta



## Raport de preț

Terenuri, Deva

206.000 EUR

67,96 EUR/m<sup>2</sup>

Anunțuri Județul Hunedoara / Anunțuri Deva / Anunțuri Imobiliare in Deva / Anunțuri Terenuri in Deva



PERSOANĂ FIZICĂ

 07xx - AFIȘEAZĂ 


 TRIMITE MESAJ


 SALVEAZĂ ANUNȚUL

bucătar / cofetar | 

Aplică acum

## Teren intravilan pe calea zarandului suprafață 1121 mp


 Deva, Hunedoara

 Acum 3 săptămâni

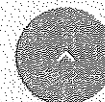
**75 EUR**

Zona	Zarand	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1121

Vând teren intravilan pe Calea Zarandului suprafață 1112 mp.cu acces la utilități gaz,curent, canalizare,deschidere la drum 12 m. Preț 75 euro/mp. negociabil. Telefon 0744568017 sau 0727803882.Vizibil de la șosea lângă parcul auto de dezmembrări.

 RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Localizare anunț



Ознайомтеся зі списком житла для українських сімей

Див. Список ?

Oferă și tu găzduire oamenilor din Ucraina!

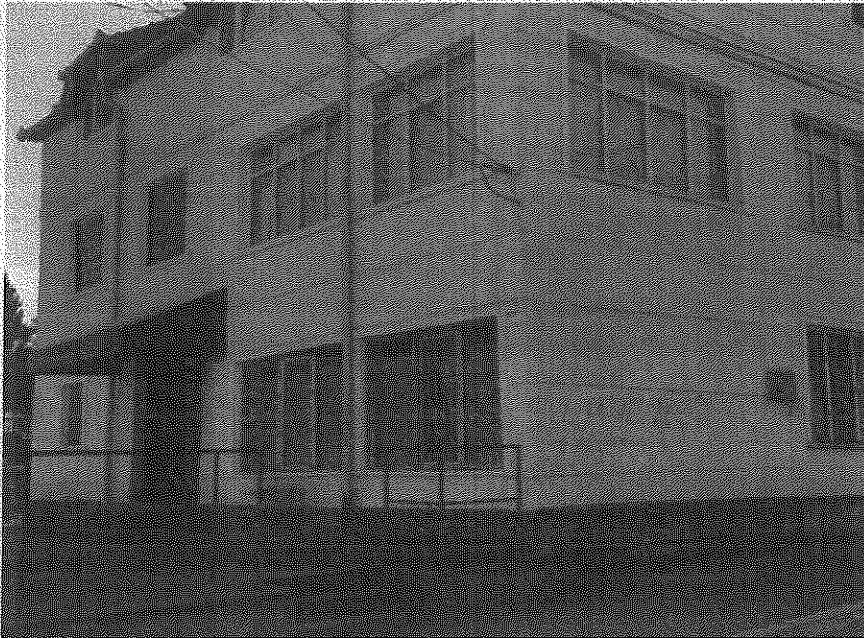
Adaugă Cazare

### Imobil P+2

Deva, zona Titu Maiorescu

Actualizat în 24.03.2022

**125.000 EUR**



#### Caracteristici

Tip Imobil:	Spatiu stradal
Denumire imobil:	Imobil P+2
Suprafată totală:	370 mp
Suprafată teren:	200 mp

#### Specificații

Recomandare: pentru Investitie

Se vinde Imobil situat in Deva, Zona Oituz-T.Maiorescu, pretabil Investitie,diverse activitati.

P+2, SC = 370 MP, teren 200 mp

#### Certificat energetic

- Clasa energetica: B

#### Localizare și împrejurimi

NOTĂ DE ESTIMARE TELEFONICĂ A PREȚULUI

## CONVORBIRE CU AGENTIA IMOBILIARA - OVIDIU DEVA

Nr. telefon: 0724 293 226

Obiectul evaluării: Teren intravilan

Informații obținute: Prețul unui Teren intravilan cu destinație  
Comercială din Deva Zona micro 15- Madexa parte la de  
maxim 65 €/mp.

31.03.2022

GA

## CONVORBIRE CU AGENTIA IMOBILIARA - ALINA DEVA

Nr. telefon: 0744 198 667.

Obiectul evaluării: Teren intravilan.

Informații obținute: Prețul unui Teren similar cu proprietatea  
subiect. se situează în intervalul de 60-70 €/mp

31.03.2022

GA.