



Nr. 012/2024



RAPORT DE EVALUARE

- IMOBIL – TEREN INTRAVILAN



Proprietar teren : **MUNICIPIUL DEVA – domeniul privat**
CF 66342

Proprietar constructii : **Obadă Sorin si Obadă Rebeca-**
Daniela

Utilizator desemnat : **Municipiul DEVA**

Evaluator : **QUANTUM EVALUARI S.R.L.**
Membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0284

iulie 2024



Catre:

Municipiul DEVA in calitate de Client

si

Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru bunul imobil teren intravilan proprietatea MUNICIPIULUI DEVA – domeniul privat, situat in Deva, str. Paiului, nr. 4, jud Hunedoara.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorii desemnati, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra obligativitatii mentinerii pretului in cadrul unei tranzactii reale sau propuse. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valorile estimate sant valabile la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,
Alic Deli Maria,

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10101)

Administrator al QUANTUM EVALUARI SRL , membru corporativ ANEVAR – aut.

0284/2024



1 CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunurilor imobile subiect. Descrierea juridică
2. Date despre amplasare
3. Aspecte privind utilizarea, analiza celei mai bune utilizări

III. Analiza pieței bunurilor imobile

IV. Analiza datelor - concluzii

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	QUANTUM EVALUARI SRL,
Autorizatie	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284)
Asigurare	50.000 EUR / cu valabilitate pana la 31.12.2024
Bunul evaluat	Teren intravilan in suprafata totala de 262 mp. , situat in intravilanul localitatii Deva, jud. Hunedoara, str. Paiului, nr. 4, inscris in CF 66342, nr. Cadastral 66342
Proprietar	Municipiul Deva – domeniul privat
Utilizatori desemnati	Municipiul Deva
Data inspectiei	19.07.2024
Data evaluarii	19.07.2024
Curs de schimb	1 EURO = 4,9709 LEI , afişat BNR la data de 19.07.2024
Scopul evaluarii	Pentru informarea utilizatorului desemnat in vederea vanzarii
Tipul valorii	Valoarea de piata
Ipoteze sau conditii speciale	bunul s-a evaluat in acceptiunea drepturilor depline, integrale, negrevate de sarcini si obligatii
Valoare de piata – teren	78.110 lei , echivalent 15.713 euro 298,13 lei/mp., echivalent 59,975 euro/mp. Valoare fara TVA

QUANTUM EVALUARI SRL

Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2024



Signature



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUARI SRL , Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2024.

Declaram ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declaram ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva pentru bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare si declinam orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR - 2022

2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : **Municipiul DEVA**

Utilizatori desemnati :

- **Clientul**

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru informarea utilizatorului desemnat, in vederea vanzarii. Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cei declarati.

4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii este constituit din :

Teren intravilan in suprafata totala de 262 mp. , situat in intravilanul localitatii Deva, jud. Hunedoara, str. Paiului, nr. 4, inscris in CF 66342, nr. Cadastral 66342

Drepturi de proprietate – Municipiul Deva – domeniul privat.

5. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**. Aceasta este definita ca: „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”.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 19.07.2024. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Marinela Plesa, legitimatia 15275.

Data evaluarii: 19.07.2024

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 22.07.2024 .

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului analizat , impreuna cu informatii culese la inspectie , fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze si ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

8. Natura și sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, planul de amplasament, limitele proprietatii, au fost furnizate de catre client.
- informatiile referitoare la datele de piata s-au preluat de la agentile imobiliare din

zona analizata, revista Valoarea editata de ANEVAR, mass-media, site-uri de publicitate imobiliara cu acoperire nationala si locala;

- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL;

Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata (extras de carte funciara de informare), plan amplasament, asa cum acestea au fost furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate analizate au fost considerate depline, valabile si marketabile. Bunul imobil a fost evaluat si considerat ca fiind liber de sarcini.

Aspecte fizice si tehnice:

- Nu am realizat o analiză (de capacitate și de randament) a terenului, nu au fost prezentate studii pedologice/geologice din care sa rezulte caracteristicile de fundare si starea solului ;
- Pentru Planul de amplasament al parcelei au fost actualizate datele cadastrale (numarul cadastral coincide cu numarul de carte funciara) , imobilul a fost identificat conform planului de amplasament prezentat de client si utilizand site-ul <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.

Mediu:

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul clientului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea bunurilor evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca bunurile sant contaminate acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie:

- scopul prezentei evaluari a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;

- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date :

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale.

Ipoteze speciale:

- nu este cazul

10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale, in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11.Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR , editia 2022:

SEV100 – Cadrul general

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Documentare si conformare

SEV103 – Raportare

SEV104 – Tipuri ale valorii

SEV105 – Abordari si metode de evaluare

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile

12.Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea proprietatii, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de plata a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a proprietatii, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata, in scop raport, fara a fi prezentate originalele documentelor – prezentate in anexa la raport:

- Extras de carte funciara ;

Pe terenul evaluat, aflat in proprietatea Municipiului Deva – domeniul privat, se afla edificata constructia C1, nivel de inaltime P+M , in suprafata desfasurata de 225,6 mp., aflata in proprietatea lui Obada Sorin si Obada Rebeca-Daniela.

2. Date despre amplasament

Teren intravilan , avand categoria de folosinta „curti constructii”, in suprafata totala de 262 mp. , situat in intravilanul Municipiului Deva din județul Hunedoara, inscris in CF 66342 in zona „ANL” – Zona Archia .





ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelelor de transport: asfaltate):

- Str. Paiului – adjacent.
- DN 7 la cca 3 km.
- A 1, la cca 10,5 km.

ACCES , VECINATATI, UTILITATI

Accesul este asigurat pe str. Zavoi - str. Paiului, drum asfaltat.

Vecinatatile sunt :

- Proprietati private

Utilitățile din zona sunt energie electrică , apă curentă și canal și gaz metan , imobil bransat.

III Analiza pietii

Piața specifică este mediul în care bunurile, marfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a pretului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Analiza pieței imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potențialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.

Ținând cont de scopul raportului - estimarea valorii de piață, este necesară încadrarea imobilului în piața imobiliară. Aceasta se face în funcție de cea mai bună utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai bună utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în zona intravilană a municipiului Deva, zona de locuințe și funcțiuni complementare, regim înălțime D+P+1+ M, H = 6 m., cu POT 20%, CUT 0,4/0,5

Se consideră că proprietatea este utilizabilă eficient de către un ocupant.

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților de tip rezidențial situate în zona periferică a Municipiului Deva, județul Hunedoara, zona ARCHIA, la distanță mare față de drumurile principale ce definesc zona, adică bulevardele principale, DN 7 și A1.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Piața proprietăților rezidențiale situate în municipii reședință de județ a cunoscut o ușoară creștere survenită după anul 1990 până în 2008. De la un an la altul au crescut prețurile în același ritm cu economia națională.

Incertitudinea pieței. Extinderea masivă a noului coronavirus (COVID-19), care a fost declarată pandemie globală de către OMS în 11 martie 2020 a avut un impact asupra piețelor financiare globale. Mai multe țări au impus restricții de călătorie.

Activitatea pieței imobiliare este afectată în multiple sectoare. La data evaluării, considerăm că nu ne putem baza pe informațiile istorice prezente în piață, deoarece condițiile de conflict armat în Europa indică faptul că avem de a face cu un set de circumstanțe nemaiîntâlnite pe baza cărora să fie făcute raționamente.

Astfel, informatiile folosite in prezentul raport, cum ar fi; date financiare, riscuri asociate cu diferite instrumente financiare, tranzactiile sau ofertele comparabile, sunt valabile exclusiv la data evaluarii, evaluatorul neasumandu-si raspunderea pentru viitoarele fluctuatii negative asupra valorii de piata.

De aceea, estimarile noastre, sunt, astfel, raportate pe baza unor "incertitudini materiale de evaluare" conform SEV 103 – Raportare din Standarde. In consecinta, mai putina certitudine - si un mai grad mai mare de prudenta - trebuie atasata evaluarii noastre decat este normal.

Activitatea economica generala, in special domeniile de activitate afectate de pandemie, pentru anii 2020 – inceputul anului 2021, au avut un climat economic total nefavorabil.

Impactul economic al crizei provocate de coronavirus variaza de la un sector industrial la altul si de la o întreprindere la alta. Acesta depinde de o serie de factori, printre care posibilitatea de adaptare la intreruperile din lanțul de aprovizionare, existenta stocurilor sau dependenta de procesele de productie „exact la timp”.

Analizele si previziunile economice din acest sector sunt greu de estimat, astfel conform analizei de piata pe termen scurt spre mediu previziunile sunt fluctuante fara a se cunoaste cu certitudine tendintele .

Începând cu anul 2008 cererea pentru astfel de proprietati s-a redus. Rata de ocupare a început să descrească ceea ce a început să se reflecte în prețuri. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii.

Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut foarte tare.

In ultimii ani, piata imobiliara a terenurilor construibile a inregistrat o revenire, in deosebi piata terenurilor industriale – logistice, dar fara a tine pasul cu piata apartamentelor ce inregistreaza crestere sustinuta si de programul guvernamental de finantare „prima casa”.

Numarul de tranzactii cat si preturile au inceput sa creasca usor la terenurile cu destinatie rezidentiala, mai ales in zonele consacrate pentru dezvoltare urbana , aproape de a atinge limitele superioare dinainte de criza, cand in zona Deva, se inregistrau tranzactii si la nivel de 70 – 80 euro/mp. pentru parcele de teren din zona de dezvoltare Zavoi, iar pentru terenurile libere cu destinatie comerciala, preturile au manifestat o evolutie crescatoare constanta.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va stagna, sau cel mult va avea un regim de crestere foarte usor. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus si orientat mai mult spre proprietati rezidentiale apartamente, dar si pentru locuinte individuale, case cu teren.

Cererea pentru acest tip de proprietăți de manifestă exclusiv pentru cumparare.

Potențialii clienti sunt persoanele fizice si juridice ce doresc să dezvolte locuinte si /sau spatii comerciale - birouri . Cererea pentru cumpărare pentru astfel de terenuri este relevantă si solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară medie pentru achiziția acestor imobile si pentru dezvoltare ulterioara.

Oferta de proprietăți similare este compusă din terenuri de suprafata mica si medie, aflate în zonele intravilane, de tip rezidential, la distanta mica de drumurile principale. Oferta de astfel de proprietăți este medie la vânzare.

Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în relativ echilibru, oferta fiind ușor mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate deocamdata, destul de redus. În aceste condiții se poate estima că deocamdata pentru acest tip de proprietăți avem o piață a cumparatorului.

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Exploatarea terenurilor intravilane situate în zone și utilizări similare cu proprietatea subiect, nu recunoaște o cerere relevantă pentru arendare sau închiriere.

Date despre oferte

Prețurile de ofertă declarate negociabile, pentru vânzarea de terenuri similare ca prozitionare și suprafață, variază în funcție de localizare, dimensiune, utilități, , indicând valori între 50 – 75 EUR/mp. Procentul de negociere la tranzacție se menține la cote ridicate.

Nota: analiza pieței este completată cu datele de piață anexate.

IV ANALIZA DATELOR – CONCLUZII

1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de natura imobilului și de amplasare ,cea mai bună alternativă posibilă pentru terenul analizat , conform cu urbanismul vecinătăților este utilizare rezidențială, zona de locuințe și funcțiuni complementare, regim înălțime P + 1E + M.

ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)

LFC1 cu regim mediu și mare de înălțime în Deva
LFC2 cu regim mic de înălțime în Deva
LFC3 cu regim mic de înălțime în Deva și Sântuhaln
LFC4 cu regim mic de înălțime în Deva, pe terenuri în pantă
LFC5 cu regim mic de înălțime în Deva și Sântuhaln pe terenuri neurbanizate
LFC6 cu regim mic de înălțime în satele Archia și Bârcea Mică
LFC7 cu regim mic de înălțime în satele Archia, Bârcea Mică și Cristur pe terenuri neurbanizate
LFC8 cu regim mic de înălțime în sat Cristur

LFC1 – LFC8

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces asigurat), conform tabelului de mai jos:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
Înșiruit	150	8
Cuplat	250	12
Izolat	350	15
Semicolective	500	20
Colective	1000	30
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă		
acces la drum public sau privat		

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**LFC1**

- înălțimea max. la cornișă/streașină a clădirilor va fi de P+4 / P+10 (15 / 33 m);

LFC2 – LFC5

- înălțimea max. la cornișă/streașină a clădirilor va fi de D+P/P+1/D+P+M (7 m);

LFC6 – LFC8

- înălțimea max. la cornișă/streașină a clădirilor va fi de D+P/P+1/D+P+M (6 m).

UTR-url	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max (h streășină sau cornișă)	Obs.
ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)				
LFC1 cu regim mediu și mare de înălțime în Deva	20	1.00 / 2.20	P+4 / P+10 (15 / 33 m)	-
LFC2 cu regim mic de înălțime în Deva	35	1.00	D+P / P+1 D+P+M (7 m)	-
LFC3 cu regim mic de înălțime în Deva și Sântuhaln	30	0.60 / 0.90	D+P / P+1 D+P+M (7 m)	-
LFC4 cu regim mic de înălțime în Deva pe terenuri în pantă	25	0.50 / 0.75	D+P / P+1 D+P+M (7 m)	-
LFC5 cu regim mic de înălțime în Deva și Sântuhaln pe terenuri neurbanizate	25	0.50 / 0.75	D+P / P+1 D+P+M (7 m)	PUZ
LFC6 cu regim mic de înălțime în satele Archia și Bârcea Mică	20	0.40 / 0.50	D+P / P+M D+P+M (6 m)	-
LFC7 cu regim mic de înălțime în satele Archia, Bârcea Mică și Crnstur pe terenuri neurbanizate	20	0.40 / 0.50	D+P / P+M D+P+M (6 m)	PUZ

Conform informațiilor primite de la reprezentanții Municipiului Deva, vânzarea acestui teren se va efectua către cumparator identificat, detinatorii construcțiilor edificate pe acest teren .

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- ⇒ este permisibilă legal, conform instrucțiunilor primite legate de destinație;
- ⇒ îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- ⇒ este **fezabilă financiar**.
- ⇒ este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Conceptul de **valoare** se referă la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Astfel, valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare, la un anumit moment dat.

Prețul este un concept care se referă la **schimbul** unei mărfi, unui produs sau unui serviciu și reprezintă suma de bani care a fost cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent dacă este public sau confidențial, prețul devine un **fapt istoric**. Prețul plătit la intersecția dintre ofertă și cerere se numește preț de echilibru .

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Abordarea în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de **metode de evaluare**.

Abordările de evaluare sunt:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin costuri.

Iar pentru evaluarea terenurilor libere, tehnicile principale de evaluare derivate din abordările principale, sunt :

- Comparatia directa
- Tehnici alternative :
 - Extractia
 - Alocarea
 - Tehnicile capitalizarii venitului – tehnica reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietati similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietati comparabile identice cu cea în cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobile similare vândute, sau expuse la vânzare, pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite elemente de comparație.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

În forma cea mai simplă, abordarea prin piață poate fi reprezentată după cum urmează:

Prețul proprietatii comparabile +/- ajustări = indicația asupra valorii imobilului subiect

Proprietățile comparabile utilizate în analiză de piață sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:			
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta neg.	oferta neg.	oferta usor neg.
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	fara	similare	similare	similare
3	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	iul.24	iul.24	iul.24	iul.24
6	Localizare:	Zona ANL Archia str. Paiului	Zavoi, nr. 14, partea de jos	Zona ANL Archia	Zavoi spre Archia
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	262	1500	518	600
	Forma, raport front / adancime:		drepunghiular	drepunghiular	drepunghiular
	Front stradal / acces :	13,5 m. asfalt	28 m./asfalt	22 m. /asfalt	20 m. /pietruit + asfalt
	Topografie/ demolari-dezafectari:	pian/nu	panta/nu	plan/nu	usoara panta/nu
8	Utilitati (en ei / apa / canalizare / gaz metan)	da/ da / da/ da bransat	da/ da / da/ da la gard	da/ da / da/ da la 50 m.	da/ da / da/ da la 50 m.
9	Zonare:	intravilan P+M	intravilan P+M	intravilan P+M	intravilan P+M
10	Cea ma buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EURO)		100.000	38.500	24.000
	Pret / mp (EURO)		66,67	74,32	40,00

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	.	Zavoi, nr. 14, partea de jos	Zona ANL Archia	Zavoi spre Archia
data	prezent	iul.24	iul.24	iul.24
Suprafața [mp]	262	1500	518	600
PREȚ VÂNZARE EUR		100.000	38.500	24.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) fara TVA-criteriul de comparatie		€ 66,67	€ 74,32	€ 40,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta neg.	oferta neg.	oferta usor neg.
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-6,67	-7,43	-2,00
Pret de vanzare corectat		€ 60,00	€ 66,89	€ 38,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00	€ 66,89	€ 38,00
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00	€ 66,89	€ 38,00
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00	€ 66,89	€ 38,00

CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00	€ 66,89	€ 38,00
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	01.07.2024	01.07.2024	01.07.2024	01.07.2024
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00	€ 66,89	€ 38,00
LOCALIZARE				
Localizare - acces	Zona ANL Archia str. Paiulul	Zavol, nr. 14, partea de jos	Zona ANL Archia	Zavoi spre Archia
Corecția unitară sau procentuală		-10,0%	0,0%	10,0%
Corecție totală pentru localizare		-€ 6,00	€ 0,00	€ 3,80
Preț corectat (EUR/mp)		€ 54,00	€ 66,89	€ 41,80
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune) și formă	262 mp ; .	1500 mp ; drepunghiular	518 mp ; drepunghiular	600 mp ; drepunghiular
Corecția unitară sau procentuală		10,0%	-3,0%	-3,0%
Corecție totală pentru formă și dimensiuni		€ 5,40	-€ 2,01	-€ 1,25
Front stradal - deschidere la fatada	13,5 m. asfalt	28 m./asfalt	22 m. /asfalt	20 m. /pietruit + asfalt
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	10,0%
Corecție totală pentru front stradal		€ 0,00	€ 0,00	€ 4,18
Topografie/ dezafectări, demolari necesare	plan/nu	panta/nu	plan/nu	usoara panta/nu
Corecția unitară sau procentuală		5,0%	0,0%	10,0%
Corecție totală pentru topografie (planitate)		€ 2,70	€ 0,00	€ 4,18
Preț corectat (EUR/mp)		€ 62,10	€ 64,88	€ 48,91
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/ da / da/ da bransat	da/ da / da/ da la gard	da/ da / da/ da la 50 m.	5%
Corecție unitară sau procentuală		3%	10%	10%

Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 1,55	€ 6,49	€ 4,89
Preț corectat (EUR/mp)		€ 63,65	€ 71,37	€ 53,80
URBANISM				
Zonarea - destinația legală permisă	intravilan P+M	intravilan P+M	intravilan P+M	intravilan P+M
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 63,65	€ 71,37	€ 53,80
Corecție totală netă	(absolut)	€ 3,65	€ 4,48	€ 15,80
	(procentual)	6%	7%	42%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 15,65	€ 8,50	€ 18,30
	(procentual)	26%	13%	48%
Suprafața	262			
Opinie EUR/ mp	€ 71,37			
Valoare estimată EURO - cu TVA	18.699			
Valoare RON - cu TVA	92.951			
Valoare estimată EURO - fara TVA	15.713			
Valoare RON - fara TVA	78.110			
Curs valutar	4,9709			
Data evaluării	19.07.2024			
e/mp. - fara TVA	59,975			
lei/mp. - fara TVA	298,13			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat toate comparabilele pentru oferta cu -10% , procente mentionate ca marja de negociere de catre vanzatori;
- Drept de proprietate, Restrictii legale, Conditii de finantare :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Conditii de vanzare :
 - Nu au fost necesare ajustari;;
- Conditii de piata :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Localizare :
 - Au fost ajustate comparabilele A si C cu procente negative, respectiv pozitive, procente ce reflecta perceptia pietii privind atractivitatea si preturile terenurilor in zona Zavoi, relativ la apropierea de oras;
- Caracteristici fizice Suprafata(Marime), forma
 - S-a aplicat ajustare negativa comparabilelor B si C, precum si ajustare pozitiva comparabilei A, pe piata fiind recunoscute cu valoare mai mare terenurile in suprafata de 500 - 600 mp.;
- Caracteristici fizice-front stradal, acces:
 - S-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C datorita accesului pe drum de servitute, conform cu perceptia pietii;
- Caracteristici fizice-Topografie, dezafectari, demolari necesare:
 - S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor cu terenuri in panta;
- Caracteristici utilitati:
 - S-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, cu costurile de bransare a utilitatilor transformate in procente.
- Caracteristici urbanistice:
 - Nu au fost necesare corectii;

Valoarea echitabila pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila comparabilei **B** deoarece acestea i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara pentru terenul subiect, **in suprafata de 262 mp. este cca 59,975 Euro/mp .- fara TVA**

Vp. = 78.110 lei, echivalent 15.713 euro, rotunjit , fara TVA

V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregului proces de evaluare, în sensul validării corectitudinii raționamentelor, a tehnicii aplicate, precum și a modului în care informațiile și datele utilizate au precizia necesara și sant în concordanță cu piața specifică.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea echitabila prin analiza comparativa a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este bazată pe abordarea prin piata.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente datei evaluării;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate pe piața specifică;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9709 lei / Euro;

Vp. = 78.110 lei, echivalent 15.713 euro , fara TVA

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare, precum și alte considerații obiective, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Evaluatorul declară, pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu bunurile evaluate și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.



OFERTE COMPARABILE TERENURI

publi24.ro

Vând teren Zavoi

100 000 EUR
negociabil

dumneavoastră. Mai este valabilă?

Hunedoara, Deva Zavoi Vezi pe
harta

Descriere

Vând teren ,str Zavoi,nr.14, 1500mp., 28m front stradal, utilități, 65Eur mp sau schimb cu apartament 2 camere,central,etaj inferior plus diferența.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

publi24.ro

Teren zona Zăvoi

38 500 EUR
negociabil

0745640725

Hunedoara, Deva



Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 1649

Compartă

Descriere

Agentia imobiliara Mimason va ofera la vanzare un teren pentru constructie casa, cu suprafata totala de 518 mp cu deschidere la drum privat de 22ml.cu toate utilitățile gaz,apă,canalizare,curent, 50m,zona Zăvoi mai jos de biocurile ANL

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0745640725

publi.ro



+ Adaugă anunț

Parcela de teren 600 mp in Deva, zona Zavoi,
spre Archia...

24 000 EUR
negociabil

0744198667

📍 Hunedoara, Deva **Zavoi** 📍 Vezi pe
harta



Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

📌 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 526

Descriere

De vanzare. Parcela de teren pentru constructie casa in Deva, situata pe Strada Zavoi, pe drumul spre Archia, suprafata totala teren 600 mp (deschidere la drum 20 m si lungime 30 m) teren drept, neinprejmuit. Drum asfaltat, sunt toate utilitatile la drumul principal la aproximativ 50m (curent electric, apa retea, canalizare si gaz) acces cu masina pe teren, cale de acces drept de servitute 1400 mp (8m latime drum 175m lungime drum). Zona rezidentiala, cartier linistit de case. Nu sunt constructii pe teren. **PRET VANZARE 24.000 Euro, negociabil. MERITA VAZUT!** Agentia Imobiliara ALINA, tel. 0744198667 (ID 1160)

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66342 Deva

Nr. cerere	35125
Ziua	16
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166385041

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 2288N
Nr. cadastral vechi: 5013
Nr. topografic: 519/5/52

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Str PAIULUI, Nr. 4, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66342	262	Imobil partial imprejmuit cu: porți și gard de plasa, gard de beton, zidarie constructie și limita conventionala.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	66342-C1	Loc. Deva, Str PAIULUI, Nr. 4, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 113 mp; S. construita desfasurata: 226 mp; LOCUINTA FAMILIALA, P+M (112.8 mp+112.8 mp). Anul construirii: 2023. Suprafata desfasurata: 225.6 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15260 / 14/11/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3869, din 13/11/2006;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEVA , domeniul privat OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2288N)	A1
1779 / 18/01/2024		
Act Administrativ nr. 253/124091 Certificat de atestare a edificarii constructiei, din 22/11/2023 emis de Primaria Deva;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) OBADĂ SORIN 2) OBADĂ REBECA-DANIELA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
20696 / 17/10/2007		
Contract De Comodat nr. 77/4597/2007;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) OBADA SORIN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2288N) drept de folosinta cu titlul gratuit	A1

11-11-11

•

•

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
3	4	7.842
4	5	2.578
5	6	3.674
6	1	17.496

** 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 dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

19-04-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
PETRU BOGDAN TOMA

(parafa și semnătura)

