

Primăria Municipiului Deva  
Nr. 60961  
Ziua 15 Luna 06 Anul 2022

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

email: gamaevalinvest@gmail.com



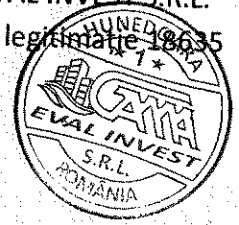
Nr. raport 132, data 14.06.2022

## RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN

*Deva, Strada Ioan Luca Caragiale, spate bl. 9 și bl. 7,  
Jud. Hunedoara*



**Client:** Primăria Municipiului Deva  
**Utilizator desemnat:** Primăria Municipiului Deva  
**Proprietar:** Municipiul Deva  
**Membu corporativ:** GAMA EVAL INVEST S.R.L.  
**Evaluator:** Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635



## CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE .....	3
2. CERTIFICARE .....	4
1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI .....	5
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR) .....	5
3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI .....	5
4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII .....	5
5. MONEDA EVALUĂRII .....	6
6. SCOPUL EVALUĂRII .....	6
7. TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E) .....	6
8. DATA EVALUĂRII .....	7
9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA .....	7
10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA .....	8
11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE .....	8
12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT .....	9
13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI .....	9
14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV .....	10
4. PREZENTAREA DATELOR .....	11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚI ȘI LOCALIZARE .....	11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE .....	12
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT .....	13
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT .....	14
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE .....	14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....	15
5.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII .....	15
5.2. DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE .....	15
5.3. ANALIZA CERERII .....	17
5.4. ANALIZA OFERTEI .....	17
5.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI .....	18
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI .....	19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....	20
7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI .....	20
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII .....	23
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII .....	23
9. ANEXE .....	25



## 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

**Obiectul raportului de evaluare:** Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 20 mp.

**Client:** Primăria Municipiului Deva

**Proprietar asupra terenului:** Municipiul Deva

**Utilizator desemnat:** Primăria Municipiului Deva

**Localizare proprietate:** Municipiului Deva, Strada Ioan Luca Caragiale, spate bl. 9 și bl. 7, județul Hunedoara

**Data inspecției:** 10.06.2022

**Data evaluării:** 10.06.2022

**Scopul evaluării:** Stabilirea valorii de piață pentru vânzare

**Tipul valorii estimate:** Valoarea de piață a proprietății

**Dreptul de proprietate:** În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat respectiv teren intravilan în suprafață de 20 mp, deținut de către Municipiul Deva. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 75534 Deva, nr. cadastral 75534 din 25.04.2018.

**Sarcini înregistrate:** Nu sunt.

**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 (10.06.2022) este cel afișat de BNR, anume 4,9432 lei/euro.

**Membrii corporativi 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 este:

**VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN**  
**3.683.euro, respectiv 18.205 lei (184 euro/mp)**

Întocmit: Șendroni Mihai,  
Membrii titulari ANEVAR  
10.06.2022



## 2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – teren intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 75534 Deva din 25.04.2018 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 nimănu, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

Șendroni Mihai, Membru titular ANEVAR

10.06.2022



### 3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

#### 1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizație 0796, cu sediul în Hunedoara, cartier Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, adresa de email gamaevalinvest@gmail.com, prin evaluator Șendroni Mihai, membru titular ANEVAR nr. legitimație 18635. Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

#### 2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)

Primăria Municipiului Deva prin reprezentantul legal, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare, respectiv teren intravilan localizat în Municipiului Deva, Strada Ioan Luca Caragiale, spate bl. 9 și bl. 7, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 75534, CF nr. 75534 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, nicideată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

#### 3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare Primăria Municipiului Deva prin reprezentanții legali.

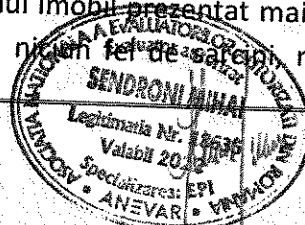
Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

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

#### 4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip teren intravilan - curți construcții, situat în Municipiului Deva, Strada Ioan Luca Caragiale, spate bl. 9 și bl. 7, județul Hunedoara, având o suprafață totală de 20 mp, având număr cadastral 75534, întabulat în Cartea funciară nr. 75534 a localității Municipiului Deva, conform extrasului de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara.

A fost evaluat întregul drept 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. 75534 a localității Municipiului Deva din 25.04.2018.
- Contract de concesiune nr. 457 din 07.10.1997.

#### 5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9432 lei, valabil pentru data de 10.06.2022. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

#### 6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Deva pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea valorificării, respectiv teren intravilan în suprafață totală de 20 mp, având categoria de folosință curți construcții.

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

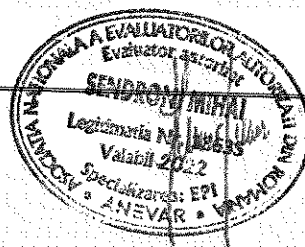
#### 7. TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

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

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

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30.1 definiția valorii de piață este următoarea: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

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



## 8. DATA EVALUĂRII

Inspekția a fost efectuată în data de 10.06.2022 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată. Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 10.06.2022.

## 9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Inspekția proprietății a avut loc în data de 10.06.2022 și a fost realizată de către evaluatorul Șendroni Mihai în prezența reprezentatului proprietarului, cu această ocazie s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea în baza numărului cadastral dar și cu ajutorul planului extras din georportalul ANCP. Locația indicată și limitele proprietății precizate de acesta se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre 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. 75534 a localității Municipiului Deva din 25.04.2018.
- Contract de concesiune nr. 457 din 07.10.1997.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspekția proprietății și zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspekția proprietăților comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspekției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

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



## 10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

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

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

Sursele de informații au fost:

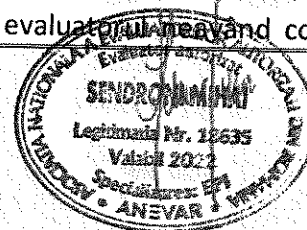
- Reprezentantul clientului pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- Presa de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

## 11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

### Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul având 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 contaminățiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

#### **Ipoteze speciale semnificative:**

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

#### **12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT**

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului 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.

#### **13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI**

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

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă parte din 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.

#### 14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)”
- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”.

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 102 – „Documentare și infoemare (IVS 102)”,

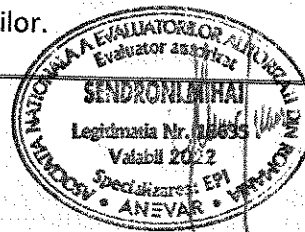
prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)”

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 104 „Tipuri ale valorii” (IVS 104)
- SEV 105 „Abordări și metode de evaluare”
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)”,
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”,
- SEV 400 – „Verificarea evaluării”

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



## 4. PREZENTAREA DATELOR

### 4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

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

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat 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%), bapțiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

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

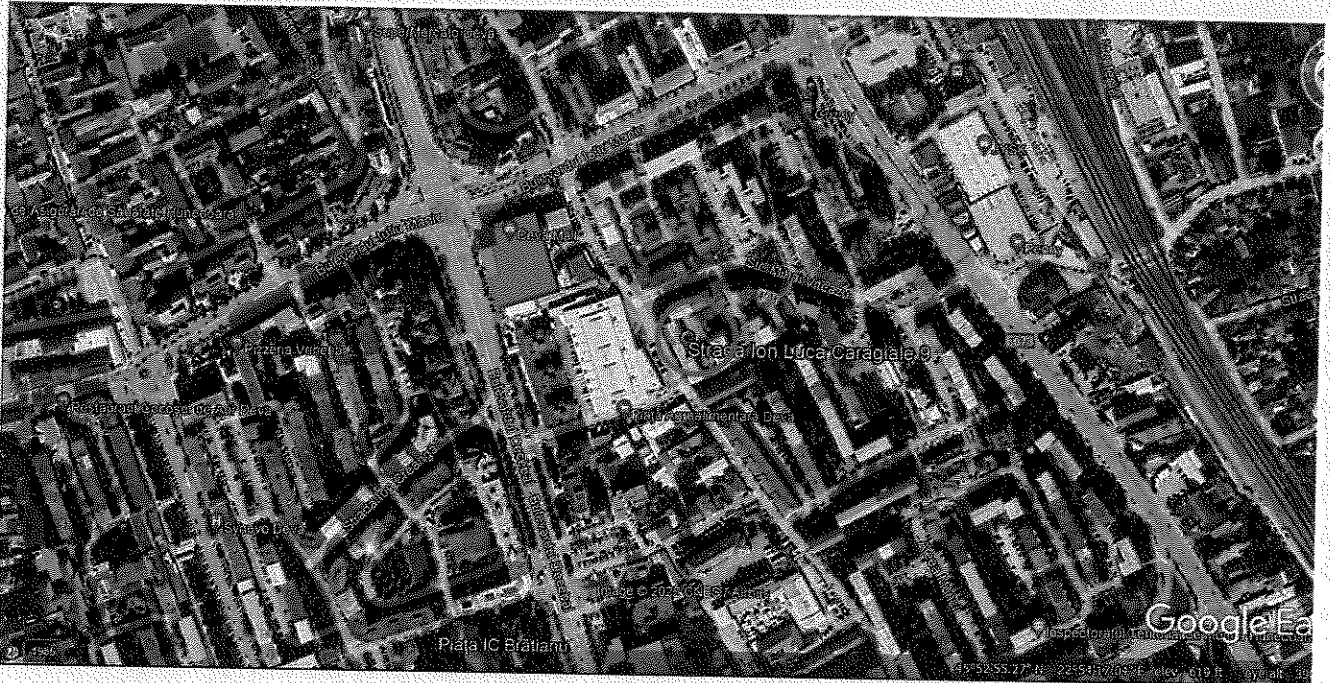
Ruinele Cetății Deva, de pe dealul Cetății, au fost și rămân un obiectiv turistic important. În ultimii ani a fost conceput un program de amenajare a Cetății, proiect foarte controversat, pentru a o pune în valoare și a o face accesibilă tuturor vârstelor: instalarea unui telescaun și amenajarea unui terse în incinta fortificației (idee abandonată ulterior la insistențele reprezentanților Muzeului Deva).

Odată ajuns sus lângă ruinele cetății, ni se dezvăluie panorama orașului și a împrejurimilor. Se



vorbește despre existența unui tunel subteran care unea Cetatea Devei de Castelul de la Hunedoara. La poalele dealului se întinde „Parcul Cetății”. La intrarea dinspre sud a parcului se află casa lui Dr. Petru Groza. În nord-vestul parcului, la marginea dinspre dealul cetății, se află castelul Magna Curia, construit în secolul XVI. Inițial castelul a fost conceput în stilul Renașterii, dar restaurările ulterioare i-au adăugat și elemente de artă barocă. În prezent complexul arhitectonic Magna Curia adăpostește Muzeul Județean Deva.

#### Amplasament imobil



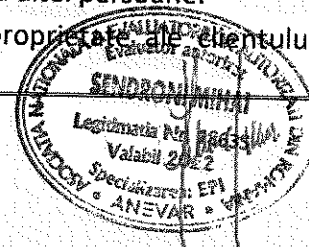
#### 4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren intravilan în suprafață de 20 mp, aflat în proprietatea Municipiul Deva, 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. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)”.

Municipiul Deva în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiul Deva, Strada Ioan Luca Caragiale, spate bl. 9 și bl. 7, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 20 mp, înscris în CF nr. 75534 Deva. Construcția edificată pe teren nu face obiectul prezentului raport de evaluare, aceasta fiind în proprietatea altei persoane.

Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului și rezultatele



obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

**Extras de Carte Funciară:**

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 25.04.2018, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

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

**Plan ANCP**



**4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT**

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea Municipiului Deva, situată în Municipiul Deva, Strada Ioan Luca Caragiale, spate bl. 9 și bl. 7, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 20 mp, pe care este edificat un garaj, construcție aflată în proprietatea persoanelor fizice Oana Alina și Oana Laura .

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

**Descrierea și analiza amplasamentului**

**Caracteristici ale amplasamentului:**

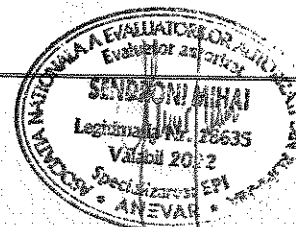
**Amplasament:** zona A;

**Suprafață:** 20 mp teren - curți construcții;

**Topografie:** teren plan;

**Formă:** regulată;

**Utilități:** toate utilitățile.



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

**Deschidere:** 3,399 ml la stradă;

**Situația actuală a terenului:** teren construit, este edificată o construcție de tip garaj aflată în proprietatea persoanelor fizice Oana Alina și Oana Laura.

**Puncte de interes:** terenul este amplasat în zona rezidențială a Municipiului Deva, având o poziție bună din punct de vedere al amplasamentului față de unele unități comerciale și administrative.

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

Terenul se află în proprietatea Municipiului Deva, conform documentelor puse la dispoziție. Terenul a făcut obiectul unui contract de concesiune nr. 457 din 07.10.1997 emis de Primăria Municipiului Deva în favoarea Oana Romulus Ștefan până la data de 07.10.2017.

#### **4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE**

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Deva. Terenul se află în categoria terenurilor intravilane de impozitare, fiind situat în subzona A.



## 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.

### 5.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

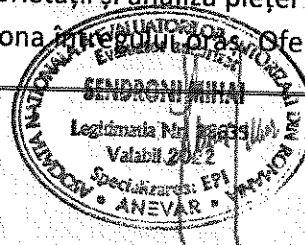
Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, fiind situat în zona centrală a Municipiului Deva.

În zonă, se află preponderent construcții rezidențiale (locuințe colective), spații comerciale cu magazine situate la parter de bloc sau în clădiri independente, dar și locuri de parcare și garaje. Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Imobilul este intabulat în Cartea Funciară nr. 75534 a localității Deva.

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

### 5.2. DELIMITAREA PIETEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Municipiului Deva. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor intravilane pentru construcția de proprietăți destinate transporturilor și anume construcția de garaje. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală și anume zona în regimul de oraș. Oferta de astfel de



proprietăți este variată.

#### 5.2.1. Tipul proprietății imobiliare

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

#### 5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

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

#### 5.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află pe Strada Ioan Luca Caragiale, spate bl. 9 și bl. 7, a Municipiului Deva și este amplasată în zona centrală 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 parcarilor.

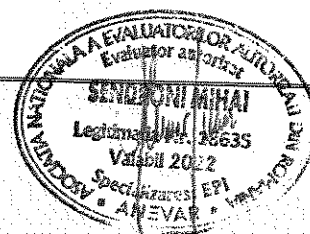
În zona de interes a evaluării și anume zona piață nu există parcele de teren libere, construibile cu utilizări permise, utilizări privind cea mai bună utilizare de teren intravilan curți construcții. În această situație aria pieței a fost extinsă și către alte zone din municipiul Deva și au fost alese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

#### 5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

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

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

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





### 5.3. ANALIZA CERERII

Cererea pieții reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anumit tip de proprietate. Puterea de cumpărare este în menținere spre o ușoară creștere.

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță foarte mică. Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente sunt cele uzuale necesare: apă, energie electrică, gaze. Acest tip de proprietate se adresează persoanelor fizice sau juridice care doresc să dețină o astfel de proprietate destinată transporturilor și anume garaj.

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

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

### 5.4. ANALIZA OFERTEI

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

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

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

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

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	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7
Preț de ofertă	vânzare	12.000	9.000	8.100	14.800	-	15.200	6.000
	închiriere (lună)	70	50	-	-	100	-	-
Condiții de piață	iun.22	iun.22	iun.22	iun.22	iun.22	iun.22	iun.22	iun.22
Localizare	Deva str. I.L.Caragiale	Deva, str. Cuza Voda	Deva str. M. Eminescu - micro 15	Deva cart. Gojdu	Deva Poiana Narciselor	Deva - Dorobanți	Deva - 22 Decembrie	Deva str. Independenței
Suprafața teren/construcție în proprietate (mp)		26,04/26,04	24/24	0/21	0/24	0/27	0/25	0/21



### 5.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de menținere a cererii.

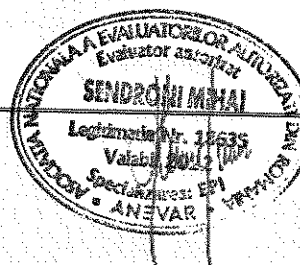
Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate observa că există o cerere pentru astfel de proprietăți.

### 5.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

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

Proprietatea imobiliară, subiect face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă mediană, 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.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării este un teren cu suprafața de 20 mp, având formă regulată, situat în zonă centrală din Municipiul Deva, cu acces direct la strada amenajată asfaltată. Proprietatea dispune de toate utilitățile necesare.

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



## 7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### 7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea abordării prin piață.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
  - Extracția de piață;
  - Alocarea (proporția);
  - Tehnicile capitalizării venitului:
    - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
    - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
    - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

*Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzătorilor (GEV 630, para. 44) este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, para. 43) ori sunt contractate.*

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;



- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior vor fi folosite două metode alternative și anume:

**7.1.1 EXTRAȚIA DE PE PIAȚĂ** - conform GEV 630 art. 91, este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcțiilor acestora, valoarea estimată prin metoda costului de înlocuire net.

### EVALUARE TEREN PRIN METODA EXTRAȚIEI

Denumire element de calcul	UM	Valoare
Valoare proprietate - comparabila A (VP)	EUR	12.000
Suprafață desfășurată construcție (Sd)	mp	26,04
Cost unitar de înlocuire brut (CIBU)	EUR/mp	279
Cost total de înlocuire brut (CIB = CIBU x Sd)	EUR	7.255
Uzură fizică a construcției (Uf)	%	5
Cost de înlocuire net (CIN = CIB x (1 - Uf/100) x (1 - De/100))	EUR	6.892
Valoare totală teren (VT = VP - CIN)	EUR	5.108
Suprafață teren comparabila A (St)	mp	26
<b>Valoare unitară teren (VUT = VT / St)</b>	<b>EUR</b>	<b>196,16</b>
Suprafață teren de evaluat (Ste)	mp	20
<b>Valoare totală teren de evaluat</b>	<b>EUR</b>	<b>3.923</b>
<b>Valoare totală teren de evaluat</b>	<b>LEI</b>	<b>19.394</b>

**Valoarea de piață prin metoda extractiei = 3.923 euro, 19.394 lei**

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



Determinarea ratei de capitalizare			
COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	70	50	100
Venit Brut Potential (EUR/an)	840	600	1.200
Grad de neocupare	10,00%	10,00%	10,00%
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	756	540	1.080
Cheltuieli aferente proprietarului	5	5	5
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	751	535	1.075
Valoarea solicitata a proprietatii negociată (EUR)	12.000	9.000	14.800
Rata de capitalizare (%)	6,3%	5,9%	7,3%
Rata de capitalizare estimata (%)	6,3%		
<b>Rata de capitalizare = VNE/ V</b>			
<b>Se alege rata de capitalizare</b>			
6,3%			

**NOTA:** In anexa se regasesc datele de identificare ale comparabilelor

A. Venituri				B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	Suprafata	Chirie (€)		Procentual	Valoare	
		lunara	anuala	%	€	
1 GARAJ	20 mp	65 €	780 €			
Venituri din chirii		65 €	780 €			
<b>A. Venit brut din inchiriere</b>			<b>780 €</b>			
<b>C. Venit net din inchiriere</b>						
<b>D. Rata de capitalizare</b>						
<b>E. Valoare de piata</b>						
<b>F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea</b>						
						0 €
						8.737 €
						547 €
						233 €
						233 €
						39,00 €
						51 €
						66 €
						78 €

<b>G.</b>	Valoare proprietate prin venit (construcții + teren)	43.187 lei	8.737 €
<b>H.</b>	Valoare proprietate prin cost (construcție)	24.982 lei	5.054 €
<b>I.</b>	Valoare de piață teren	18.205 lei	3.683 € respectiv 184 eur/mp

**Valoarea de piață prin metoda alocării = 3.683 euro, 18.205 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 metode alternative. Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

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

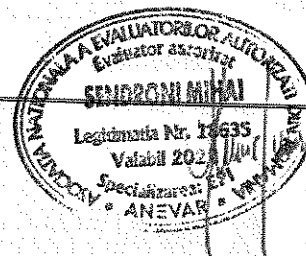
**Adecvarea:** Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este abordare / metoda, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

**Precizia:** Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor, informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordarea în evaluare utilizată, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.

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

### 8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

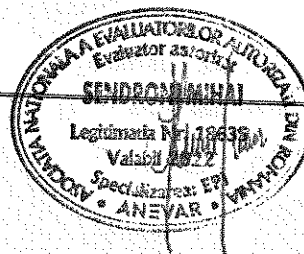
Pentru proprietatea subiect analizată din punct de vedere a selectării unei anumite abordări pentru estimarea valorii de piață, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este o anumită metodă de evaluare. În această situație la stabilirea valori de piață s-au ales două metode alternative (alocarea și extracția) deoarece proprietatea subiect în opinia evaluatorului, face parte dintr-o categorie de proprietate imobiliară specială și anume teren cu destinație construcție pentru transporturi (garaje, parcări, etc.). În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin selectarea metodelor de evaluare, în s-a găsit proprietăți comparabile, în zona evaluată și în zone similare cu proprietatea de evaluat, iar în opinia evaluatorului metoda alocării prezintă o credibilitate mai mare decât cealaltă metoda datorită informațiilor relevante și credibile găsite pe piață.



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

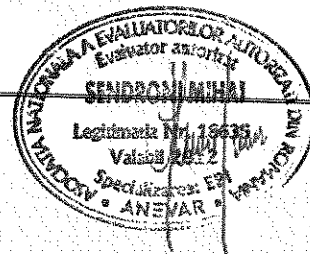
**VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN**  
**3.683.euro, respectiv 18.205 lei (184 euro/mp)**

**Evaluator autorizat ANEVAR,**  
**Șendroni Mihai nr. legitimație 18635**

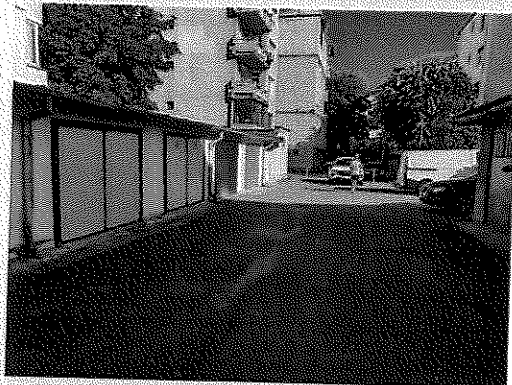
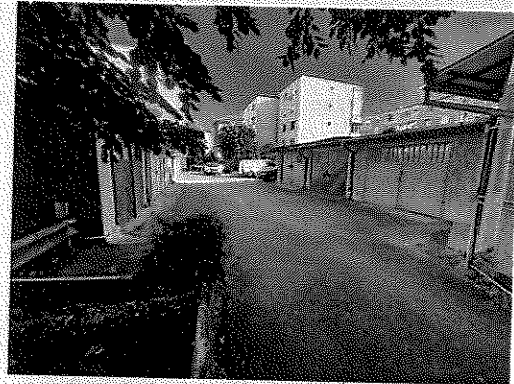
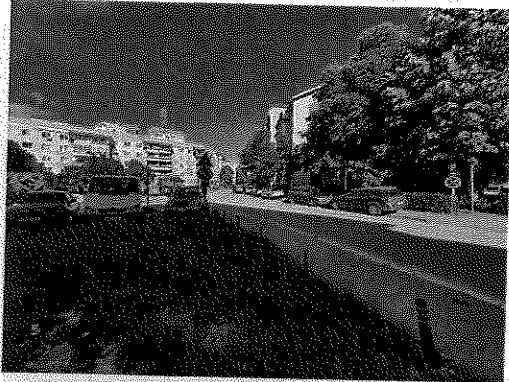




## 9. ANEXE



**TEREN INTRAVILAN  
DEVA, STRADA I. L. CARAGIALE, SPATE BL. 9 ȘI BL. 7, JUD. HUNEDOARA**



EVALIAȚOR/AUTORIZAT  
Evaluator asociații  
**MENDRONI MIHAI**  
Legitimă nr. 18635  
Valabil 2022  
Specializarea: IMOBILITATE  
ANEVAR

## RAPORT DE EVALUARE nr. 132

Beneficiar raport: PRIMARIA DEVA Destinatari: PRIMARIA DEVA  
 Proprietate Evaluata: GARAJ  
 HUNEDOARA, DEVA, DEVA STR. I.L. CARAGIALE (SPATE BL.9 SI BL.7)

Data evaluarii: 10.06.2022 / Curs la data evaluarii: 4,943 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 6

### FISA NR. 1 - GARAJ - CUZA VODA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Carantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	GARAJZID	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, fara planseu din beton armat, pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	B	26,04	660,23	17.192,39	100,00	17.192	0	3	54
2	BTS	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuieii interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este sclivisita.		mp Ad	B	26,04	64,29	1.674,11	100,00	1.674	0	3	55
3	UMP2	Usa metalica 2,5 m x 2,1 m vopsita		buc	B	1	599,01	599,01	100,00	599	0	3	55
4	SP/IZOL8CM	X - Invelitori din panouri termoizolatoare din isopan de 8 cm grosime (decupare, montare si transport panouri)		mp	B	26,04	179,08	4.663,24	100,00	4.663	0	4	195
5	SP/SARPMET	X - Sarpanta metalica pentru invelitori usoare (montaj profile metalice, grund +vopsire suprafete metalice, transport)		kg	B	160	12,23	1.956,80	100,00	1.957	0	4	192
6	ELBUCAT	Instalatii electrice bucatarie de vara: un corp de iluminat cu incandescenta si 2 prize monofazate		mp Ad	B	26,04	62,62	1.630,62	100,00	1.631	0	3	56
7	SABUCAT	Instalatii sanitare bucatarie de vara: o chiuveta de fonta emailata cu alimentare cu apa si scurgerea apei menajere		mp Ad	B	26,04	312,79	8.145,05	100,00	8.145	0	3	56
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>35.861</b>		<b>35.861</b>	<b>0</b>		

## RAPORT DE EVALUARE nr. 132

Beneficiar raport: PRIMARIA DEVA Destinatari: PRIMARIA DEVA  
 HUNEDOARA, DEVA, DEVA STR. I.L. CARAGIALE (SPATE BL.9 SI BL.7)

Data evaluarii: 10.06.2022 / Curs la data evaluarii: 4,943 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 6

### FISA NR. 2 - GARAJ - I.L. CARAGIALE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	GARAJCR6	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	B	20	877,76	17.555,20	100,00	17.555	0	3	54
2	IOFTERMO	Hidroizolatie simpla (fara termoizolatie) la acoperis garaj din zidarie cu planseu din beton armat		mp Ad	B	20	65,24	1.304,80	100,00	1.305	0	3	55
3	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuieli interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este scilvisita.		mp Ad	B	20	64,29	1.285,80	100,00	1.286	0	3	55
4	EILFT	Corp de iluminat incandescent		buc	B	1	60,40	60,40	100,00	60	0	3	55
5	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuieli cu stropi		mp Ad	B	20	208,82	4.176,40	100,00	4.176	0	3	55
6	UMP2	Usa metalica 2,5 m x 2,1 m vopsita		buc	B	1	599,01	599,01	100,00	599	0	3	55
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>24.982</b>		<b>24.982</b>	<b>0</b>		

Note:

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 75534 Deva



Cod verificare  
 100057226059

TEREN Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Deva, Str Ioan Luca Caragiale, Jud. Hunedoara, spate bl. 9 si bl.7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75534	20	Teren neimprejmuit;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	75534-C1	Loc. Deva, Str Ioan Luca Caragiale, Jud. Hunedoara, spate bl. 9 si bl.7	S. construită la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Garaj cu cadre din beton armat sau cu pereti exteriori din caramida arsa P . Anul construirii:1998. Suprafata desfasurata:20 mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>49194 / 21/11/2017</b> Act Normativ nr. 1352/2001, din 28/08/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 13842, din 21/11/2017 emis de SCCA Deva;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL DEVA</b> , domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. 457, din 07/10/1997 emis de PRimaria mun.Deva;	
B6 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe 20 ani pana la data de 7.10.2017 1) <b>OANA ROMULUS STEFAN</b>	A1
<b>50394 / 28/11/2017</b> Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR 197 SUPLIMENTAR, din 28/11/2017 emis de Stef Ovidiu Ioan;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) <b>OANA ALINA</b>	A1.1
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) <b>OANA LAURA</b>	A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

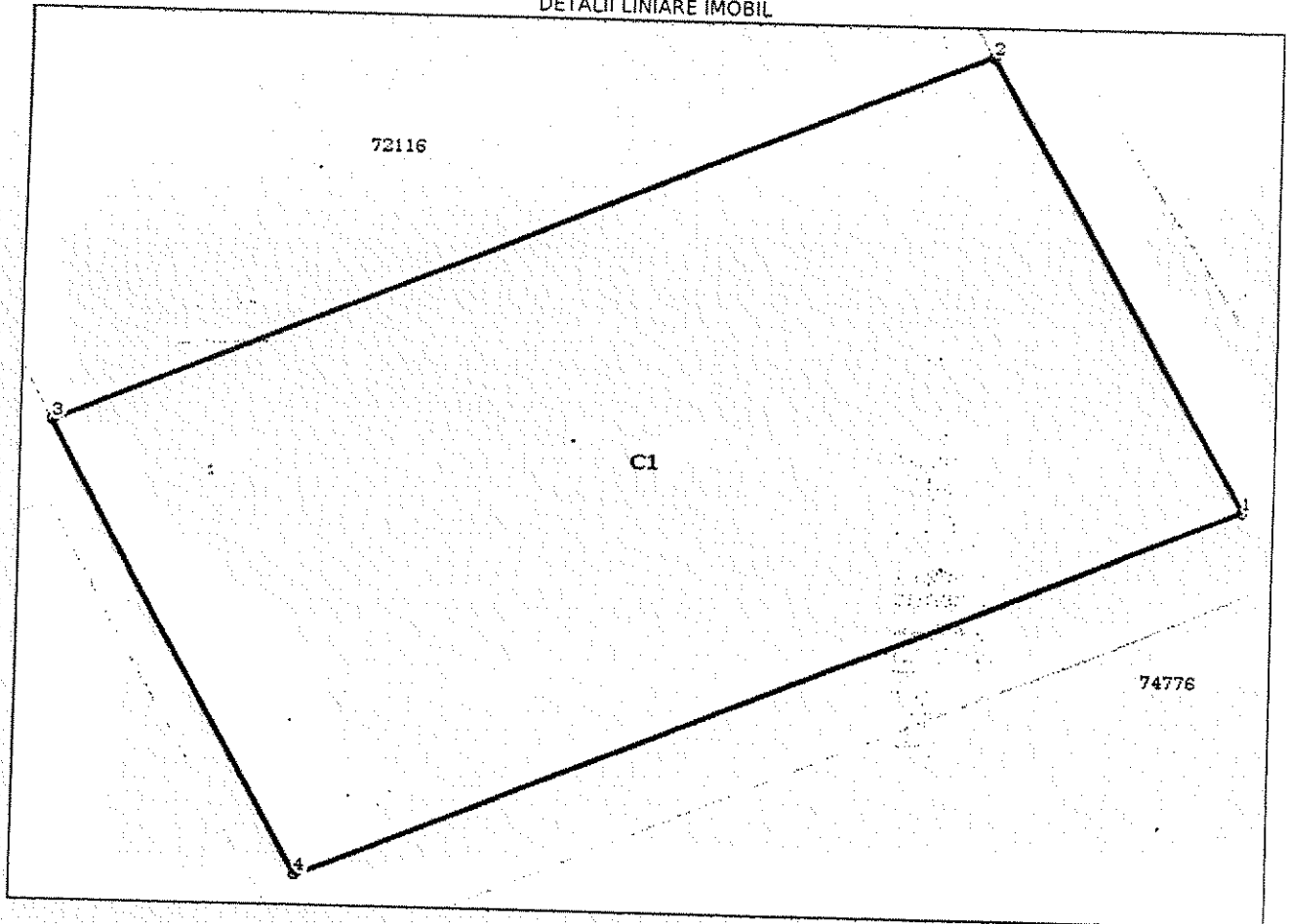
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
75534	20	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	20	-	20	-	

## Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	75534-C1	constructii anexa	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Garaj cu cadre din beton armat sau cu pereti exteriori din caramida arsa P. Anul constructiei:1998.Suprafata desfasurata: 20 mp

## Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	3.399
2	3	6.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	3.399
4	1	6.0

\*\* 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 dezbaterea 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. 242, 251P.

Data soluționării,  
26-04-2018

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
STELA BOBOLEA STOIAN

(parafa și semnătura)

Ebert Elisabeta Tünde

Referent

(parafa și semnătura)



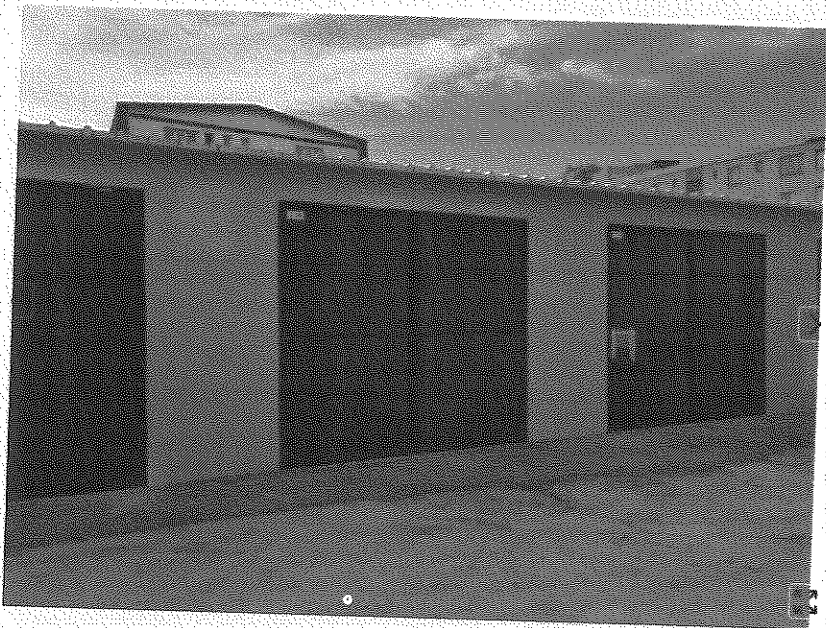
Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Înapoi Pagina principală / Imobiliare / Hunedoara / Deva

PUBLICITATE



VANZATOR

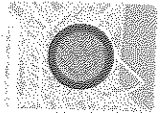
simionbubie Pe OLX din ianuarie 2021 Activ ieri la 21:03

Suna vanzatorului Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Deva, Hunedoara



PUBLICITATE

Postat 06 iunie 2022

Garaj nou chirie, spațiu de depozitare 2 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Firma Alege categoria: Garaje

Branduri preferate cu 0% comision

DESCRIERE

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

ID: 236116896

Vizualizări: 596

Reporțează

PUBLICITATE



FILTREAZA Orice Tip Oferta ▾ Orice Pret ▾

☰ ☰ Sorteaza dupa Oferte Evident... ▾

De vanzare Garaje



## Garaj 24mp Deva Str Mihai Eminescu-Micro 15 ANL

📍 Deva str. Eminescu

♥️ ≈ € 9.000

🚗 1 Camere

📏 24 m<sup>2</sup>

Acest site foloseste cookie-uri total inofensive, care nu colecteaza informatii personale, cum ar fi, spre exemplu, IP-uri, care sunt anonimizate. Veti naviga anonim.

Perfect! Inhide bara.

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

🔙 Inapoi [Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Hunedoara \(/hunedoara-judet/\)](#) / [Deva \(/deva/\)](#)

PUBLICITATE



VANZATOR

**Răzvan**  
Pe OLX din **octombrie 2012**  
Activ ieri la 11:49  
[/oferte/user/70yV/](#)

**Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător** ⓘ

[Intră în cont / Cont nou](#)

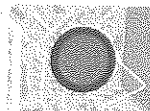
Sune vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >  
[/oferte/user/70yV/](#)

LOCALIZARE

📍 Deva, Hunedoara



Postat 07 Iunie 2022

**Garaj zona Gojdu - Deva**

**8 100 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ [\(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=216769446&BS=ADPAGE\\_PROMOTE\)](#)

REACTUALIZEAZĂ [ID=216769446&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE\\_PUSHUP\)](#)

Persoana fizica

Alege categoria: Garaje

Camere: 1 camera

(P) eToro: **eToro - actiuni cu 0% comisoane**

### DESCRIERE

Vând garaj de 21mp2.

Garajul se trece direct pe cumpărător la Primarie și notar.

Prețul pentru teren la primărie este de 20 de lei ani/mp2.

Garajul este cu toate actele la zi, intabulat. Garajul se află lângă școala generală nr4-Andrei Șaguna. Prețul este negociabil.

ID: 216769446

Vizualizări: 2515

[Raportează](#)

PUBLICITATE

[Mesaje\(/myaccount/answers/\)](#)

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

[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])  
Contul[ur]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fgaraj-  
meu-zona-gojdu-deva-IDeFxD0.html&ref[0]  
{action}=redirector&ref[0][method]=index

Adauga  
anunt  
nou

# ȘTII MOMENTUL ALA când găsești cumpărător?



🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

🏠 Inapoi [Facina uzina/roda/1/1/](#) [Imobiliare/Imobiliare/1/](#) [Hunedoara/Hunedoara-Ortost/1/](#) [Deva/\(deva/1\)](#)

PUBLICITATE



VANZATOR



**Cornelia**  
Pe OLX din septembrie 2018  
Activ pe 06 iunie 2022



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător



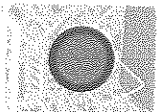
[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vanzatorului

Trimite mesaj

LOCALIZARE

📍 Deva, Hunedoara



Postat 06 iunie 2022

vand garaj langa piata centrala Deva

**14 800 €** Prețul e negociabil

🔗 PROMOVEAZĂ (//PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=223148373&BS=ADPAGE\_PROMOTE)

🔄 REACTUALIZEAZĂ (//PURCHASE/REFRESH/PROVIDER/?AD-ID=223148373&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE\_PUSHUP)

Persoana fizica

Alege categoria: Garaje

Camere: 1 camera

Preferinte: Fara preferinte

(P) eToro: [Afla despre criptomonedele de top](#)

## DESCRIERE

garaj piata centrala Deva, 24 mp, fundatie solida,placa beton,acoperit cu tabla, structura BCA, apa contorizata, canal,curent electric, usa acces Hormann, teren concesionat situat in Deva, Poiana Narciselor, in boxa de garaje

ID: 223148373

Vizualizat: 1421

🚩 Raportează

PUBLICITATE

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

← Inapoi Pagina principală / Imobiliare / Hunedoara / Deva

PUBLICITATE



VANZATOR

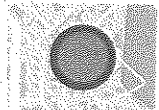
edi
Pe OLX din iunie 2013
Activ azi la 11:59

Suna vanzatorul Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Deva, Hunedoara



PUBLICITATE

Postat 05 Iunie 2022

Inchiriez garaj zona Dorobani - Deva 100 €

PROMOVEAZA

REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Alege categoria: Garaje

DESCRIERE

Inchiriez garaj
Zona dorobani - Deva
Garajul este proaspat zugravit si vopsit
27 m2 construiti
Nu are utilitati
Pretul nu este negociabil

ID: 237759069

Vizualizat 218

Raporteaza

PUBLICITATE

1/1

Mesaje/myaccount/answers/

https://www.olx.ro/observed/

https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
Contul[ur]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Finchiriez-
meu-garaj-zona-dorobani-deva-IDg58ZH.html&ref[0]
faction=redirector&ref[0][method]=index

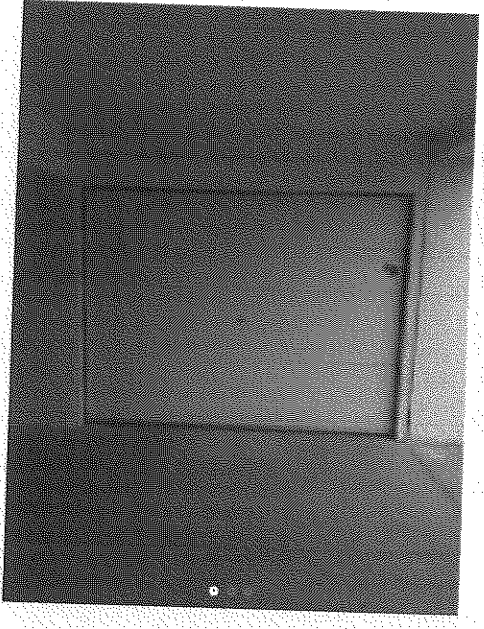
Adauga
anunt
nou

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Inapoi Pagina principala / Imobiliare / Hunedoara / Deva



VANZATOR

costeacoste|427 Pe OLX din Iunie 2020 Activ pe 11 Iunie 2022

Intra in contul tau OLX sau creeaza un cont nou pentru a contacta acest vanzator

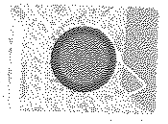
Intra in cont / Cont nou

Suna vanzatorului Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vanzator

LOCALIZARE

Deva, Hunedoara



Postat 20 mai 2022

vand garaj deva zona buna 15 200 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Persoana fizica Alege categoria: Garaje Camere: 1 camera Preferinte: Fara preferinte

DESCRIERE

Vand garaj in Deva 22 decembrie Chiar la intrarea in bloc, zona ceangai Mai multe detalii la telefon

ID: 254126390

Vizualizări: 753

Reportează

Intra in contul tau OLX sau creeaza un cont nou pentru a contacta acest vanzator

Intra in cont / Cont nou

costeacoste|427 Pe OLX din Iunie 2020 Activ pe 11 Iunie 2022

XXX XXX XXX Arata

Scrie mesajul tau...

Adauga atasament