

Primăria Municipiului Deva

Nr. 84921

Ziua 05 Luna 08 Anul 2025

Nr. raport 375, data 02.07.2023

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN - CF 65392 DEVA

Deva, Zona Archia, nr. FN, Jud. Hunedoara**Client:** Primăria Municipiului Deva**Utilizator desemnat:** Primăria Municipiului Deva**Proprietar:** MUNICIPIUL DEVA**Membru corporativ:** GAMA EVAL INVEST S.R.L.**Evaluator:** Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635

25-84921-PDV Primaria Deva 05.08.2025



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2. CERTIFICARE	4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	5
3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)	5
3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII	5
3.5 MONEDA EVALUĂRII	6
3.6 SCOPUL EVALUĂRII.....	6
3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	6
3.8 DATA EVALUĂRII.....	6
3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	6
3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	7
3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	8
3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	9
3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI	9
3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	10
4. PREZENTAREA DATELOR	11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	14
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	16
5.4 ANALIZA OFERTEI	17
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	18
5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ	19
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	21
7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI	21
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	25
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII	25
9. ANEXE	26

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 271 mp.

Client: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

Localizare proprietate: Municipiului Deva, Zona Archia, nr. FN, Județul Hunedoara

Data inspecției: 30.06.2025

Data evaluării: 30.06.2025

Scopul evaluării: informarea clientului în vederea concesiunii.

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, deținut de către MUNICIPIUL DEVA. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 65392 Deva, nr. cadastral 65392.

Sarcini înregistrate: Nu sunt.

Ipoteze speciale: Nu sunt necesare.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată LEI.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2025.

Evaluator autorizat: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635 valabilă în anul 2025.

Concluzia asupra valorii: în urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață (fără TVA) estimată prin abordarea prin piață (metoda comparației directe) este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
107.332 lei respectiv 396,06 lei/mp
VALOARE REDEVENȚĂ TEREN – 39,61 lei/mp/an

Intocmit: Șendroni Mihai,

Membru titular ANEVAR

30.06.2025



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **TEREN INTRAVILAN**, înscris în Cartea Funciară nr. 65392 DEVA certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

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

30.06.2025



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)

Primăria Municipiului Deva prin reprezentantul legal, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare, respectiv teren intravilan localizat în Municipiului Deva, Zona Archia, nr. FN, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 65392, CF nr. 65392 Deva.

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

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

3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

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

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

3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip teren intravilan – categoria de folosință curți construcții, situat în Municipiului Deva, Zona Archia, nr. FN, județul Hunedoara, având o suprafață totală de 271 mp, având număr cadastral 65392, întabulat în Cartea funciară nr. 65392 a localității Municipiului Deva, conform extrasului de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara. A fost evaluat întregul dreptul de proprietate asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator. Proprietatea privată reprezintă „*dreptul titularului de a poseda, folosi și*

dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege" (Codul Civil Român, art.555(1)). Pentru proprietatea imobiliară de tip teren intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciară nr. 65392 Deva.

3.5 MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în LEI. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0777 lei, valabil pentru data de 30.06.2025.

3.6 SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Deva pentru estimarea redevenței de piață în vederea concesiunii pe o perioadă de 49 de ani, respectiv a terenului intravilan în suprafață totală de 271 mp, având categoria de folosință curți construcții. Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile” și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect. În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea 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. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

3.8 DATA EVALUĂRII

Inspekția a fost efectuată în data de 30.06.2025 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată. Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 30.06.2025.

3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

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

Inspekția proprietății a avut loc în data de 30.06.2025 și a fost realizată de către evaluatorul Șendroni Mihai în prezența reprezentatului clientului 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 și cu ajutorul planului extras din georportalul ANCPI. 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. La momentul inspecției terenul intravilan era împrejmuit cu gard și a fost considerat limitele proprietății subiect. 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. 65392 DEVA a localității Municipiului Deva din 27.05.2025.

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 inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

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

3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

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

- Informații din 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, reviste de profil;
- 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;

3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare privind concesiunea terenului pe o perioadă de zece ani. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
- Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, astfel că evaluarea la solicitarea destinatarului a fost realizată fără certificat de urbanism. Conform inspecției în teren, evaluatorul a constatat că zona din care face parte proprietatea de evaluat este exclusiv rezidențială, iar în calculul evaluării au fost alese comparabile în calculul evaluării având cea mai bună utilizare de proprietate rezidențială.

Ipoteze speciale semnificative: nu sunt.

3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

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

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

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

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

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

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

3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

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

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

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

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

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

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)”

și a ținut cont și de prevederile

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

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

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

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

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

Datele generale sunt preluate de pe site-ul wikipedia 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 reformati, 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%), reformati (2,34%), baptiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența confesională. Prima atestare documentară a cetății Deva datează din anul 1269, fiind menționată prin cuvintele latine castro Dewa. Pe hărțile medievale ea apare fie sub numele de Deva sau Dewan. Ruinele Cetății Deva, de pe dealul Cetății, au fost și rămân un obiectiv turistic important. În ultimii ani a fost conceput un program de amenajare a Cetății, proiect foarte controversat, pentru a o pune în valoare și a o face accesibilă tuturor vârstelor: instalarea unui telescaun și amenajarea unui teras în incinta fortificației (idee abandonată ulterior la insistențele reprezentanților Muzeului Deva). Odată ajuns sus lângă ruinele cetății, ni se dezvăluie panorama orașului și a împrejurimilor. Se vorbește despre existența unui tunel subteran care unea Cetatea Devei de Castelul de

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

Amplasament imobil



4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren intravilan, aflat în proprietatea MUNICIPIUL DEVA, conform actelor juridice prezentate, asupra imobilului nu există sarcini.

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 Municipiului Deva, Zona Archia, nr. FN, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 271 mp, înscris în CF nr. 65392 Deva, nr. CAD 65392, categoria de folosință curți construcții, nr. top. 519/5/46. Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară, din 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 este deplin.

PLAN ANCPİ



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea **MUNICIPIUL DEVA**, situată în Municipiul Deva, Zona Archia, nr. FN, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 271 mp, împrejmuit.

Proprietatea este amplasată în zona periferică a Municipiului Deva, zona Archia, în zona rezidențială. Terenul are ieșire la un drum pietruit care duce la Strada Paiului și face legătura cu Strada Zăvoi, fiind poziționat lângă alte imobile.

Accesul la teren se efectuează dintr-un drum pietruit care face legătura la Strada Paiului și ulterior la Strada Zăvoi, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică, frontul stradal are o lungime de circa 18 ml, respectiv 15 ml, iar terenul are la limita de proprietate toate utilitățile necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaz.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Amplasament: zona Archia;

Suprafață: 271 mp teren - curți construcții;

Destinație: teren cu destinație pentru imobile de tip rezidențiale;

Topografie: teren plan;

Formă: regulată;

Utilități: utilități existente la limita proprietății (apă-canal, energie electrică, gaz).

Acces: accesul se realizează către proprietate dintr-un drum pietruit care face legătura la Strada Paiului și ulterior la Strada Zăvoi.

Deschidere: 18 ml pe o latură și 15 ml pe altă latură a terenului către drumuri care deserveșc ca acces;

Situația actuală a terenului: teren liber, situat în Municipiului Deva.

Puncte de interes: terenul este amplasat în zona periferică a Municipiului Deva, având o poziție bună din punct de vedere al amplasamentului pentru imobile de tip rezidențial/comercial.

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea **MUNICIPIUL DEVA**, conform documentelor puse la dispoziție. Terenul a intrat în proprietatea **MUNICIPIUL DEVA** prin contract de vânzare-cumpărare nr. 3869 din 13.11.2006 emis de BNP Stef Ovidiu, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/1.

4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Deva.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona periferică a Municipiului Deva.

În zonă, se află preponderent construcții unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P+1/M, dar și blocuri de locuințe la mică distanță. Distanța față de proprietățile complementare este mare. 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. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 271 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Municipiului Deva. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor intravilane. 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 – zona periferică, dar poate fi extinsă la nivelul întregului oraș. Oferta de astfel de proprietăți la nivelul este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate. Proprietățile cu o atractivitate mai mare, ce concurează cu

proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă mică prin oferte, o parte din ele regăsindu-se și în grila datelor de piață.

5.2.1 Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor intravilane libere, situate în Municipiului Deva, zona periferică, dar și alte zone din oraș.

5.2.2 Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 271 mp, situat în Municipiul Deva, regimul acestuia fiind de teren intravilan liber-categoria de folosință curți construcții. Accesul la proprietate se realizează dintr-o strada pietruită care face legătura cu Strada Paiului (drum asfaltat) și ulterior cu Strada Zăvoi, topografia este în ușoară pantă, utilitățile disponibile la limita proprietății sunt energie electrică, gaz, apă-canal.

5.2.3 Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în Zona Archia, nr. FN, a Municipiului Deva și este amplasată în zona periferică 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 mic, parcelele de teren libere sunt construibile, destinate pentru utilizări rezidențiale, dar există și terenuri extravilane în zona respectivă.

În zona periferică, există parcele de teren libere, construibile cu utilizări permise zonei rezidențiale, respectiv construcții de tip case/vile, dar și parcele de teren cu destinație extravilan. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Zona a urcat rapid în preferințele cumpărătorilor imobiliari datorită avantajelor: acces facil, acces la utilitățile necesare, zonă liniștită.

5.2.4 Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor libere este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă mică prin ofertele afișate.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri terenuri se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, utilitățile existente și suprafața terenului.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, care au suprafața a terenurilor cuprinsă între 300-350 mp. Aceste dimensiuni sunt recunoscute pe piața proprietăților imobiliare de tip teren liber în zona urbană.

5.3 ANALIZA CERERII

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

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță apropiată. Strada la

care are acces proprietatea este sistematizată cu utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă-canal, energie electrică, gaze.

Acest tip de proprietate se adresează familiilor interesate de construcția unei case, celor cu copii, care au venituri medii și mari, cu preferințe superioare în privința confortului, la zona verde. Preferințele pe piață ale acestor familii se îndreaptă către casa unifamilială sau pentru construcții comerciale.

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

Tipul acesta de proprietăți are un număr mare de vizualizări pe site-urile agențiilor imobiliare, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința utilizatorilor de pe piață, dar puterea de cumpărare se regăsește doar la acei utilizatori cu venituri medii-superioare. În ultimii ani și în special datorită anului 2020, cererea de terenuri libere este în creștere deoarece datorită izbucnirii COVID-19, declarată de O.M.S. drept Pandemie la data de 11 martie 2020, a avut impact semnificativ asupra piețelor financiare globale, impunând restricții de călătorie și distanțare socială. Incertitudinea în evaluare nu ar trebui confundată cu riscul, acesta poate fi generat de factori diverși care afectează fie activul propriu-zis, fie piața pe care acesta este tranzacționat. Incertitudinea în evaluare poate fi dată de factori diferiți, care pot fi împărțiți în trei categorii: perturbarea pieței, disponibilitatea datelor de intrare și alegerea metodei sau a modelului. Aceste categorii ale incertitudinii evaluării nu se exclud reciproc.

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

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

La data evaluării, considerăm că putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente în piață iar în ceea ce privește tipul de proprietate analizată la nivelul municipiului, putem concluziona că pandemia nu a afectat prețurile, acestea rămânând la același nivel. În consecință, evaluare trebuie tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență. Disponibilitatea facilităților din această zonă și prezența serviciilor locale reprezintă unul din factorii importanți în analiza cererii pe piața terenurilor libere și a terenurilor cu construcții edificate, care aduce un plus valoare proprietății subiect.

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 terenuri libere și-au menținut tendința de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară

subiect, aceasta este în stagnare. Pentru acest tip de proprietate am ales ofertele de mai jos, iar prețurile pornesc de la circa 87 euro/mp până la 89 de euro/mp. Ofertele de astfel de terenuri pentru închiriere este inexistentă, fapt care deteremină o piață a vânzătorului.

Negocierea prețurilor pentru terenurile intravilane având cea mai bună utilizare de teren construibil la nivelul municipiului Deva este cuprinsă între 1-10% din prețul de ofertă al proprietății.

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.

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Informatii de piata relevante	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	271	300	350	350
Preț (Euro)	?	26.100	31.150	30.450
Preț (Euro/mp)		87	89	87
Localizare	Deva - Archia str. Zenitului	Deva zona Archia (Deva noua) - prelungire str. Paiului	Deva zona Archia (Deva noua) - str. Lotusului	Deva zona Archia (Deva noua) - prelungire str. Paiului
Drum acces	drum neasfaltat asfalt la mica distanta	drum neasfaltat asfalt la mica distanta	drum neasfaltat asfalt la mica distanta	drum neasfaltat asfalt la mica distanta
Forma în plan si deschidere (ml)	poligonala	poligonala	poligonala	poligonala
Utilitati disponibile	toate utilitatile	similar	similar	similar
Utilizari admise	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Reglementari urbanistice	-	-	-	-
Componente non imobiliare/ Constructii demolabile	considerat liber	liber	liber	liber

5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

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

Piața achizițiilor este influențată și de dezvoltarea rapidă a sistemului de credit ipotecar și imobiliar, datorită creșterii dobânzilor la credite în ultima perioadă acestea au avut un efect de stagnare a cererii pe piață asupra imobilelor similare.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate observa că există o cerere pentru un număr mai mare de terenuri intravilane, în special terenurile rezidențiale. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

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

Proprietatea imobiliară, subiect – teren intravilan liber face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zona central-mediană, zonă accesibilă.

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 identifica 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 271 mp, având formă regulată, situat în zonă periferică din Municipiul Deva, cu acces direct la stradă. Imobilul dispune la limita de proprietate de toate utilitățile necesare.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi,

utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile construite și terenurile libere din zona Archia, Strada Paiului și Strada Zăvoi, și de pe străzile din imediata apropiere.

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

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

Amplasamentele de lângă proprietate subiect sugerează că terenul este atractiv pentru construcții de tip rezidențial de altfel cum este menționat, dar poate fi construită și o clădire comercială. Din punct de vedere al altor tipuri de construcții putem menționa că cererea de clădiri administrative (birouri) are un nivel scăzut în Municipiul Deva, astfel că la nivel de oraș se găsesc multe clădiri cu destinație administrativă-birouri care sunt libere.

Concluzia care se desprinde este că utilizarea terenului poate fi doar rezidențială datorită construcțiilor de același tip din zona analizată.

Testul de permisivitate legală

Pentru a verifica dacă utilizarea terenului este permisă legal am analizat documentele, pus la dispoziție de către client, iar din analiza efectuată se observă că terenurile din împrejurime sunt construite cu imobile rezidențiale cu regim înălțime P, P+M, P+1E.

De asemenea, observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Ca urmare, consider că dezvoltarea pentru construcție rezidențială este permisă legal. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate construcții rezidențiale aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi construit. Dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei construcții cu standardul zonei, adică rezidențial.

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

Testul fezabilității financiare

Construcția posibilă și permisă tipică este o construcție de tip rezidențial conform zonei

analizate din care face parte și proprietatea subiect. Nu sunt necesare amenajări ale terenului constând în nivelare, îndreptare, etc.

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

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

Testul valorii maxime

Întrucât există doar o utilizare permisă legal, fizică posibilă, fezabil financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai bună utilizare.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite a fost identificată ca fiind **CMBU teren intravilan rezidențial**.

Concluzii:

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

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 vânzarilor (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 va fi folosită analiza pe perechi de date.

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

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

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

GRILA DE PIATA							
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Localizare	Deva - Archia str. Zenitului	Deva zona Archia (Deva noua) - prelungire str. Paiului		Deva zona Archia (Deva noua) - str. Lotusului		Deva zona Archia (Deva noua) - prelungire str. Paiului	
Suprafață teren (mp)	271	300		350		350	
Data	iun.25	iun.25		iun.25		iun.25	
Preț ofertă/tranzacție	(Euro)	26100		31150		30450	
Preț ofertă/tranzacție	(Euro/mp)	87		89		87	
Marjă de negociere medie a pieței (%) (1)	-10%	Ofertă		Ofertă		Ofertă	
		-10%	-9	-10%	-9	-10%	-9
Valoare ajustată		78		80		78	
Ajustari specifice tranzacționării							
Drept de proprietate transmis	integral	integral		integral		integral	
Valoarea ajustare (% ,eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		78		80		78	
Conditii de finantare	cash	cash		cash		cash	
Valoarea ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		78		80		78	
Conditii de vanzare	independent	independent		independent		independent	
Valoarea ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		78		80		78	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Valoarea ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		78		80		78	
Condițiile pieței	Data evaluării	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Valoarea ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		78		80		78	
Ajustări specifice proprietății							
Localizare	Deva - Archia str. Zenitului	Deva zona Archia (Deva noua) - prelungire str. Paiului		Deva zona Archia (Deva noua) - str. Lotusului		Deva zona Archia (Deva noua) - prelungire str. Paiului	
Valoarea ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul, toate comparabilele au fost selectate din zona imobilului de evaluat						
Suprafață teren (mp)	271	300		350		350	
Diferența de suprafața (mp.)		-29		-79		-79	
Valoare ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada. În cazul de față nu s-au aplicat ajustări						
Drum acces	drum neasfaltat asfalt la mica	drum neasfaltat asfalt la mica distanța		drum neasfaltat asfalt la mica distanța		drum neasfaltat asfalt la mica distanța	

Valoare ajustare (% , Eur)	distanța	0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Forma in plan si deschidere	poligonala	poligonala		poligonala		poligonala	
Valoare ajustare (% , Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Utilități disponibile	toate utilitatile	similar		similar		similar	
Valoare ajustare (% , Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Utilizari admise	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential	
Valoare ajustare (% , Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Reglementari urbanistice	-	-		-		-	
Valoare ajustare (% , Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Pret ajustat (Euro/mp)		78		80		78	
Componente non imobiliare/ Constructii demolabile (2)	Nu este cazul	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Valoarea ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Pret ajustat (Euro/mp)		78		80		78	
Ajustare totală netă absolută (%)		0%		0%		0%	
Ajustare totală netă absolută (Euro)		0		0		0	
Ajustare totală brută absolută (%)		0,0%		0,0%		0,0%	
Ajustare totală brută absolută (Euro)		0		0		0	
Număr ajustări		0		0		0	
S-a ales C1 fiind asemanator cu proprietatea subiect				1 Euro =		5,0777	
VALOARE DE PIAȚĂ		21.138		EUR		107.332	RON

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

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

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

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este abordarea / 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.

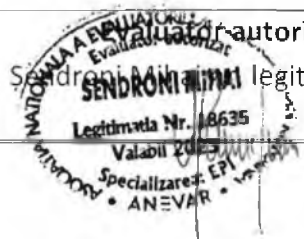
Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor, informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordarea în evaluare utilizată, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor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

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

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o categorie de teren intravilan aflat într-o zonă rezidențială unde se tranzacționează astfel de proprietăți. În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață s-a găsit proprietăți comparabile, în zona evaluată cu proprietatea de evaluat, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări. Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată prin metoda comparației directe a proprietății imobiliare este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
107.332 lei respectiv 396,06 lei/mp
VALOARE REDEVENȚĂ TEREN – 39,61 lei/mp/an

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ștefan Mihailă legimitație 18635

pag. 25

9. ANEXE

**TEREN INTRAVILAN
DEVA, ZONA ARCHIA, NR. FN, JUD. HUNEDOARA**





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65392 Deva

Nr. cerere	26069
Ziua	27
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189808094

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Deva, Loc. Deva

Nr. CF vechi:2282N Archia
Nr. cadastral vechi:5007
Nr. topografic:519/5/46

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65392	271	

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 emis de bnp Stef O.I.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEVA , domeniul privat <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2282N Archia)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

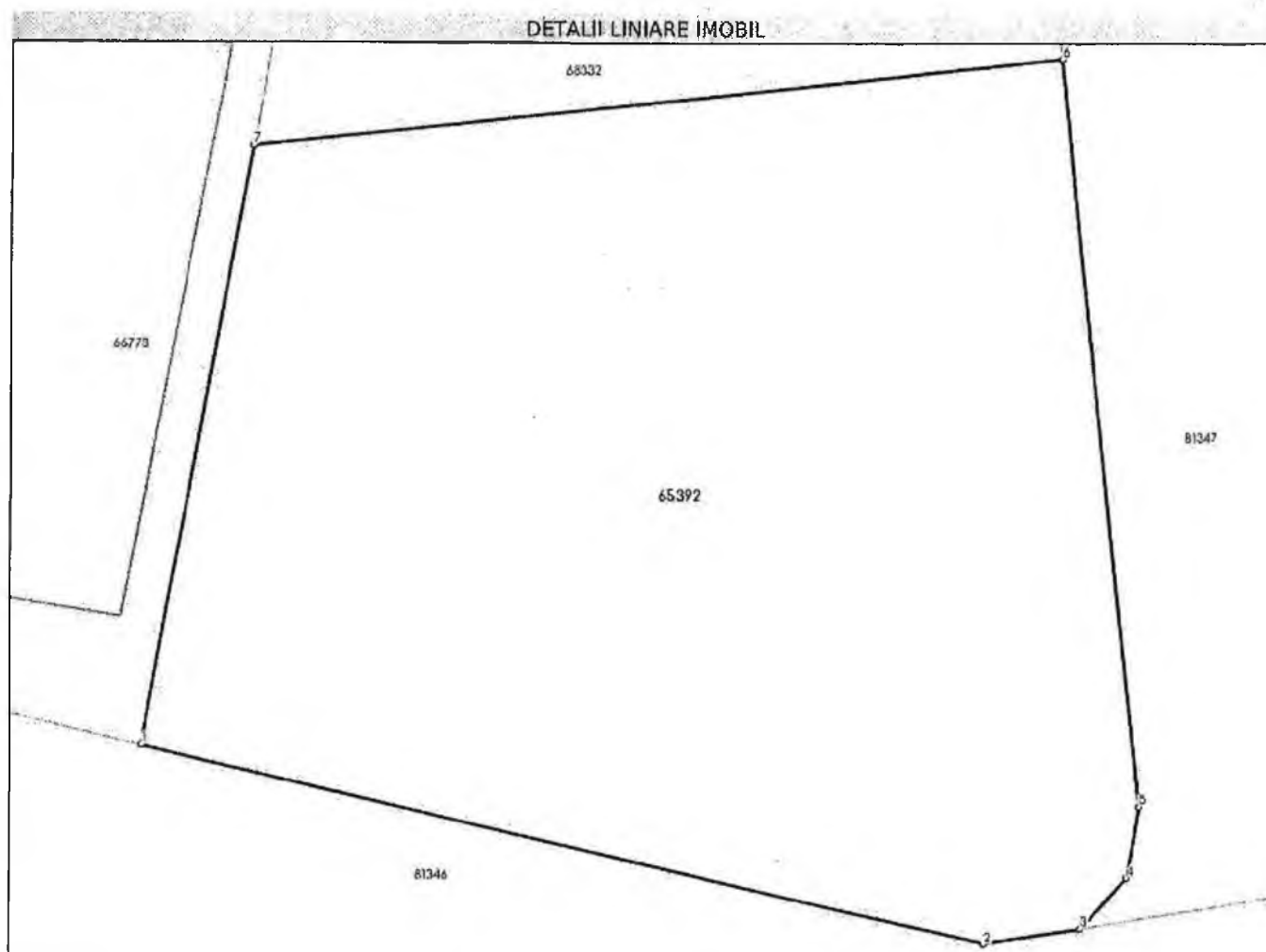
1941-1942

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65392	271	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	271	-	-	519/5/46	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	17.246
2	3	1.939
3	4	1.362
4	5	1.435
5	6	14.864
6	7	16.164

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	12.029

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/05/2025, 13:02

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Publicitate

C1 / C3

Inapoi Pagina principala / Imobiliare / Terenuri / Imobiliare Terenuri / Terenuri - Hunedoara / Imobiliare Terenuri / Hunedoara Județul / Zavoi / Imobiliare Terenuri / Zavoi 866891



PRIVAT

RADU
Pe OLX din octombrie 2014
Activ pe 27 iunie 2025
[/oferte/user/wlPn/](#)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

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

LOCALITATE

Zavoi
Hunedoara



Vezi locația pe hartă

Postat 14 iunie 2025

Teren intravilan în ZAVOI-DEVA (DEVA NOUA)

87 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizică

Suprafața utilă: 450 m²

Extravilan / Intravilan: intravilan

DESCRIERE

Sunteți în căutarea unui lot de casă? Nu mai stați pe gânduri.

Va oferim loturi de casă începând de la 300 mp până la 650 mp, în cel mai exclusivist cartier, DEVA NOUA [în spatele parcelelor oferite tinerilor de către Primăria Deva].

FACILITĂȚI:

- Cartierul de afia într-o zonă liniștită, cu o priveliște deosebită asupra Cetății Devei la nord, iar la sud se zăresc pârcurile semete ale Munților Retezat;
- Biserica Sf. Mare Mucenic Gheorghe, care va polariza întreaga zonă (în construcție), iar vizavi se va construi un parc cu o piațetă;
- Cartier modern în care sunt impuse și respectate regulile de urbanism;
- Gazul metan și curentul electric sunt la marginea cartierului, urmând să se aducă pe proprietate în cel mai scurt timp posibil (pe Str. Palului și Str. Lotusului sunt toate utilitățile trase-apa/canalizare, gaz metan și curent electric);
- Licitatie pentru apă/canalizare în tot cartierul este câștigată, urmând a se implementa acest proiect anul acesta-cu cămine și branșamente individuale pentru fiecare lot;
- Proiectul de iluminat strădal este realizat și se finanțează prin P.N.R.R.;
- Străzi de 10 m lățime care străbat întregul cartier în suprafața de cca. 40.000 m p.;
- În partea de Nord a cartierului se realizează un drum de 26 m lățime care duce până în str. Sadoveanu (Dacia Service), iar la Sud, se extinde actualul drum spre Macon, pe lângă Baltata Romanească și Sala Polivalentă (proiect finanțat prin C.N.I.);
- Minimarket și spații comerciale;
- Transport facil spre centrul orașului cu ajutorul microbuzelor;
- Grădinița nouă construită pe str. Violelelor;
- Spații verzi cu locuri de joacă pentru copii și piste de biciclete;
- Bazin de înot, cresa (în construcție pe cca. 2 ha.) și școala;
- Centru de echitație Paradise Horses și Conacul Archia se afla la doi pași;

Preturile pornesc de la 87 Euro/mp până la 147 Euro/mp, în funcție de amplasamentul lotului.

Publicitate

Publicitate

Publicitate

Chat

[Anunțuri salvate/search/1](#)

1

[Contul\(ur\)-https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Fofer%2Fteren-intravilan-in-zavoi-deva-deva-noua-lbqYtEX.html&ref=0&action=redirector&ref=0&method=index](https://www.olx.ro/cont/?ref=0¶ms=Contul(ur)-https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Fofer%2Fteren-intravilan-in-zavoi-deva-deva-noua-lbqYtEX.html&ref=0&action=redirector&ref=0&method=index)

Adaugă anunț nou

01/03



🖼 Toate imaginile (3)

📐 Schiță

O₂

Vând teren intravilan in Deva

31 000 RON

89 RON/m²

PREȚ 31 000 EURO 189 EUR/mp

📍 Deva, Hunedoara

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	350 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vand teren intravilan in suprafata de 350mp situat in Deva, zona Zavoi
Utilitati: apa, canal, curent

ID: 9529139

🚩 Raportează

👁 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 13.06.2025

Mesaj		
Data		Modificare

Preț

Q5