

Nr. raport 150, data 04.10.2022

Primăria Municipiului Deva  
Nr. 96970  
Ziua 04 Luna 10 Anul 2022

## RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN ȘI HALĂ INDUSTRIALĂ

*Deva, Strada Depozitelor, nr. 6,  
Jud. Hunedoara*



**Client:** Primăria Municipiului Deva

**Utilizator desemnat:** Primăria Municipiului Deva

**Proprietar:** Stradivari Intercom SRL

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

**Evaluator:** Șendroni Mihai nr. legitimație



## 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.....	7
3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA .....	7
3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	8
3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	8
3.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT .....	9
3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI .....	9
3.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	10
4. PREZENTAREA DATELOR.....	11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE .....	11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE .....	13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT .....	14
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT .....	15
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE .....	15
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	16
5.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....	16
5.2. DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE .....	16
5.3. ANALIZA CERERII .....	18
5.4. ANALIZA OFERTEI .....	18
5.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	19
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	21
7.EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....	23
7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI – ABORADRE PRIN PIAȚĂ.....	23
7.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	26
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII .....	28
9. ANEXE.....	29

## 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

**Obiectul raportului de evaluare:** Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 4.500 mp (din suprafața totală de 20.763 mp) și hală industrială cu suprafața de 100 mp (din suprafața totală de 432 mp).

**Client:** Primăria Municipiului Deva

**Proprietar:** Stradivari Intercom SRL

**Utilizator desemnat:** Primăria Municipiului Deva

**Localizare proprietate:** Municipiului Deva, Strada Depozitelor, nr. 6, Județul Hunedoara

**Data inspecției:** 03.10.2022

**Data evaluării:** 03.10.2022

**Scopul evaluării:** Stabilirea valorii de piață privind închirierea.

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

**Dreptul de proprietate:** În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilelor analizate, deținute de către Stradivari Intercom SRL. Dreptul de proprietate asupra terenului intravilan și hală industrială este înscris în Cartea Funciară nr. 75961 Deva, nr. cadastral 75961 din 02.10.2022.

**Sarcini înregistrate:** Nu sunt.

**Ipoteze speciale:** sunt.

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

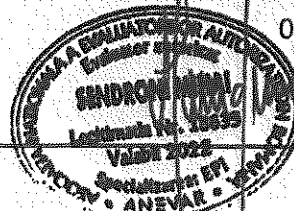
**Membrii corporativi ANEVAR:** GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2022.

**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) este:

**VALOARE PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚILOR ANALIZATE:**  
Teren intravilan în suprafața de 4.500 mp = 13,24 lei/mp/lună  
Hală industrială în suprafața de 100 mp = 22,27 lei/mp/lună

Întocmit: Șendroni Mihai,  
Membru titular ANEVAR  
03.10.2022



## 2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – teren intravilan și hală industrială, înscrise în Cartea Funciară nr. 75961 Deva din 02.10.2022 certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

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

Semnătura și data certificării

Șendroni Mihai, Membru titular ANEVAR

03.10.2022



### **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 și hală industrială localizate în Municipiului Deva, Strada Depozitelor, nr. 6, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 75961 în CF nr. 75961 Deva, aflate în proprietatea Stradivari Intercom SRL.

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 - curți construcții cu o suprafață de 4.500 mp (din totalul de 20.763 mp) și hală industrială în suprafață 100 mp (din totalul de 432 mp), situate în Municipiului Deva, Strada Depozitelor, nr. 6, Județul Hunedoara, având număr cadastral 75961, respectiv 75961-C25, întabulat în Cartea funciară nr. 75961 a localității 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 proprietățile imobiliare de tip teren intravilan și hală industrială ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciară nr. 75961 a localității Municipiului Deva din 02.10.2022;
- Plan de amplasament și delimitate a imobilului.

### **3.5. MONEDA EVALUĂRII**

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9490 lei, valabil pentru data de 03.10.2022. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

### **3.6. SCOPUL EVALUĂRII**

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

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

### **3.7. TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)**

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

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

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

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

### **3.8. DATA EVALUĂRII**

Inspekția a fost efectuată în data de 03.10.2022 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 03.10.2022.

### **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 03.10.2022 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. A fost fotografiată o parte mai mare din terenul subiect deoarece nu se putea evidenția faptic limită cu proprietatea învecinată deoarece nu este gard între cele două proprietăți.

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

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

- Extras de carte funciară nr. 75961 a localității Municipiului Deva din 02.10.2022;
- Plan de amplasament și delimitate a imobilului.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspekția proprietăților și zona din care fac parte proprietățile 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/chiriași ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspekției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilelor și situația lor scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspekției 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 proprietarului pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- Presa de specialitate;
- Informații existente pe site-urile de profil;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind oferte/tranzacții similare;
- Reviste de profil.

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

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

#### **Ipoteze:**

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;



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

**Ipoteze speciale semnificative:**

- La solicitarea clientului, evaluarea proprietății s-a realizat astfel: conform extrasului de carte funciară nr. 75961 Deva suprafață totală a terenului este de 20.763 mp, din care suprafață supusă evaluării și determinării chiriei este de 4.500 mp. În privința construcției – hală industrială, din suprafața totală de 432 mp, se dorește stabilirea chiriei doar pentru 100 mp. Din suprafața totală de 20.763 mp s-a putut evalua terenul în suprafață de 4.831 mp deoarece acesta are acces direct la drum și este liber de construcții.

**3.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT**

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

**3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se

adresează doar clientului și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

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

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

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

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea 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, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE

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

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

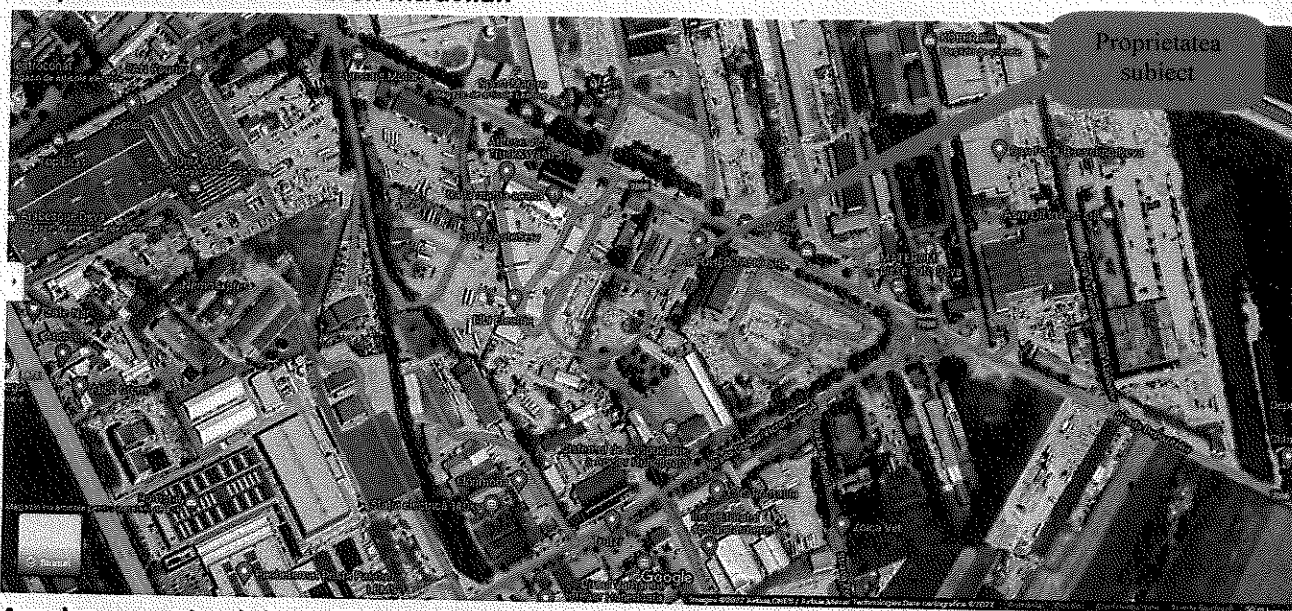
Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei Deva și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

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

Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, la o altitudine de 187 m față de nivelul mării, pe malul stâng al cursului mijlociu al Mureșului. Orașul se învecinează cu Munții Poiana Ruscă și Munții Zarandului în vest, cu Munții Apuseni în nord, cu Măgura Uroiului în est. Spre sud când condițiile atmosferice sunt propice, se zăresc în depărtare Munții Parâng și Munții Retezat. Dealurile din apropierea orașului sunt ultimele ramificații nordice ale Munților Poiana Ruscă (înălțimea lor maximă este de 697 metri) și cuprind orașul ca într-un semicerc, ferindu-l de excese climatice. Vârful Piatra Cozia (din satul Cozia) are altitudinea de 686 m. La recensământul din 1910 Deva avea 8654 locuitori, din care 5827 vorbeau maghiară ca limbă maternă, 2417 româna și 276 germana. După religie, 3393 erau romano-catolici, 2551 ortodocși, 1292 reformați, 791 evrei, 314 greco-catolici și 242 luterani. Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.257 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,98%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (7,21%) și romi (1,24%). Pentru 7,84% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,5%), dar există și minorități de romano-catolici (6,46%), penticostali (2,68%), reformați (2,34%), baptiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența 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 – teren intravilan



### Amplasament imobil – hală industrială



#### 4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilelor – teren intravilan și hală industrială, aflate în proprietatea persoanei juridice STRADIVARI INTERCOM SRL, conform actelor juridice prezentate, nu există sarcini asupra imobilelor descrise 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 (...)”.

STRADIVARI INTERCOM SRL în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilelor din Municipiului Deva, Strada Depozitelor, nr. 6, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața de 20.763 mp și hală industrială în suprafață de 432 mp, înscrise în CF nr. 75961 Deva.

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

#### Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 02.10.2022, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

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

#### **Plan ANCP**



### **4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT**

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea STRADIVARI INTERCOM SRL, situată în Municipiul Deva, Strada Depozitelor, nr. 6, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan și hală industrială.

Proprietățile sunt amplasate într-o zonă industrială a Municipiului Deva cunoscută de zona Depozitelor. Terenul și hala industrială au ieșire la Strada Depozitelor, accesul fiind facilitat de drumurile de acces din interiorul incintei industriale, respectiv de drumul de acces înscris în CF nr. 75962 Deva. Accesul este facil, iar proprietățile dispun de toate utilitățile necesare la limită: apă-canalizare, energie electrică, gaz.

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

##### **Caracteristici ale terenului intravilan:**

**Amplasament:** zona C;

**Suprafață:** 20.763 mp - teren curți construcții;

**Destinație:** teren cu destinație industrială;

**Topografie:** teren plan;

**Formă:** regulată;

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

**Acces:** accesul se realizează din Strada Depozitelor prin drumul de acces înscris în CF nr. 75962 Deva, care deservește incinta industrială.

**Deschidere:** circa 116 ml la drumul de acces cu legătură la Strada Depozitelor;

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

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

##### **Caracteristici ale terenului intravilan:**

**Amplasament:** zona C;

**Suprafață:** 432 mp;

**Destinație:** Hală industrială;

**Regim de înălțime:** P.

**An construcție:** 2021.

**Structura de rezistență:** stâlpi și grinzi metalice.

**Închideri:** Pereți din panouri sandwich.

**Planșee:** fără.

**Învelitoarea:** tip șarpantă metalică cu învelitoare din panouri sandwich.

**Pardoseli:** beton.

**Finisajele interioare:** vopseli la structura metalică.

**Finisajul exterior:** vopseli la structura metalică.

**Dotări și instalații:** instalație electrică, ușă secvențială.

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

Terenul intravilan se află în proprietatea Stradivari Intercom SRL, conform documentelor puse la dispoziție prin act notarial contract de vânzare-cumpărare nr. 598 din 13.04.2018 emis de Stoica Elena, cumpărat în procedura de faliment de la societatea CIF SA DEVA-în faliment. Hala industrială se află în proprietatea Stradivari Intercom SRL prin act administrativ certificat edificare nr. 302/108403 din 25.10.2021 emis de Primăria Municipiului Deva, dobândit prin construire.

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

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

## 5. ANALIZA 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 favorabilă, zona industrială a Municipiului Deva. În zonă, se află preponderent construcții industriale. Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă, energie electrică, gaze.

Imobilele sunt intabulat în Cartea Funciară nr. 75961 a localității Deva.

Ținând cont de caracteristicile imobilelor supuse evaluării, teren intravilan cu suprafața de 4.500 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) și hală industrială, precum și de zona din care acestea sunt amplasate se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă.

### 5.2. DELIMITAREA PIETEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Municipiului Deva, dar și zona județului Hunedoara. Piața specifică a acestor proprietăți este cea a proprietăților de tip teren și hală industrială, din zonele preponderent industriale. Caracteristicile predominante ale proprietăților, enumerate anterior, sunt cele care le particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală și poate fi extinsă la nivelul întregului județ. Oferta de astfel de proprietăți la nivelul este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la



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

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

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

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

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 4.500 mp și hală industrială, situate în Municipiul Deva, regimul acestora fiind de teren intravilan liber, respectiv construcție tip hală industrială. Accesul la proprietate se realizează direct din Strada Depozitelor prin drumul de acces, topografia este plană, utilitățile disponibile sunt energie electrică, gaz, apă-canal. Utilizatorii finali sunt persoane fizice sau juridice cu potențial bănesc care vor o afacere de tip industrial.

### **5.2.3. Aria pieței**

Proprietățile imobiliare supuse descrierii, se află pe Strada Depozitelor, nr. 6, a Municipiului Deva și sunt amplasate în zona industrială a orașului. Aria pieței din care fac parte proprietățile subiect este una locală. Zona a urcat rapid în preferințele dezvoltatorilor de tip industrial datorită avantajelor: acces facil, spații mari pentru desfășurarea activității, acces ușor la utilități, zonă care poate deservi și accesul feroviar.

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

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

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect din zona analizată (zona Depozitelor), care au suprafețe a terenurilor cuprinse între circa 4.200 mp și 5.600 mp. Aceste dimensiuni sunt recunoscute pe piața proprietăților imobiliare de tip industrial.

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

### 5.3. ANALIZA CERERII

Cererea pieței reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anumit tip de proprietate. Piața terenurilor intravilane din zonele industriale și a spațiilor industriale de tip hale continuă să fie una a construcțiilor „built-to-suit”. Datele de piață privind cererea din ultimii ani au ca sursă principală rapoartele și studiile de piață ale firmelor de servicii imobiliare.

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

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

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

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

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

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

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

Piața spațiilor de producție la nivelul țării a reușit să își mențină dinamica pe parcursul anului anterior, an care a pus la încercare toate sectoarele economie datorită crizei provocate de COVID-19 însă pe plan local nu a avut impact semnificativ asupra piețelor chiar dacă au fost impuse diferite restricții.

### 5.4. ANALIZA OFERTEI

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

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

creștere.

Ofertele sunt variate și puține la număr. Prețurile terenurilor intravilane pornesc de la circa 40 euro/mp (cele aflate în zona periferică a localității, respectiv în vecinătatea terenurilor de tip industrial) și ajung în unele cazuri la 52 de euro/mp, în funcție de zonă. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

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

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

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

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

Oferta de proprietăți de tip hale pentru închiriere se manifestă din partea următorilor participanți pe piață :

a) proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închiriere;

b) proprietari care dețin astfel de proprietăți și doresc să obțină un profit prin închirierea lor.

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

### **5.5. ANALIZA ECHILIBRULUI 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 creștere a cererii.

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

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

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice

locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

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

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

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

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

## 6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „*cea mai bună utilizare*” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății 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 libere și cea a construcțiilor de tip hale industriale, compusă din teren și construcție.

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

1. *permisibilitatea legală*: se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. *posibilitatea fizică*: se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. *fezabilitatea financiară*: se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect. În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită din două perspective:

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

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

Obiectul evaluării este un teren intravilan, cu deschiderea de cca. 116 ml, de formă regulată, situat în zona industrială a Municipiului Deva, cu acces direct la drum asfaltat. Pe proprietate sunt disponibile toate utilitățile.

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

În cazul de față, apreciem că utilizarea rezonabilă și posibilă este: industrială - construcții

industriale/depozitare. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării. În cazul de față, singura utilizare care este fezabilă financiar, îi maximizează potențialul amplasamentului, este posibilă fizic și permisă legal, este cea industrială.

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

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

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

Construcția evaluată este o parte dintr-o hală industrială. Caracteristicile tehnice a construcțiilor amplasate pe teren, duc la concluzia că nu pot avea o altă utilizare decât cea actuală, motiv pentru care, singura utilizare probabilă este cea de proprietate industrială.

Construcția a fost edificată în baza unor documente juridice (act administrativ certificat edificare nr. 302/108403 din 25.10.2021 emis de Primăria Municipiului Deva) în anul 2021, ceea ce ne demonstrează că este permisă legal. Nu sunt constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis dezvoltării zonei, de asemenea se regăsesc lângă proprietatea subiect alte construcții cu aceeași destinație, respectiv hale industriale conform extrasului CF nr. 75961 Deva.

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

Practic, ținând cont de:

- tipul proprietății hală industrială
- amplasarea acesteia
- documentele ce atestă destinația actuală a imobilului și legalitatea construcției

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

### **Concluzii:**

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

## 7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### 7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI – ABORADRE PRIN PIAȚĂ

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

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

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

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

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

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

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

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

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

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

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

#### EVALUARE TEREN PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE - CF 75961

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		134,400	224,000	254,800
Suprafata- m <sup>2</sup>	<b>4,831.00</b>	4,200.00	5,600.00	4,900.00
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		50	40	52
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-8	-6	-8
<b>Pret ajustat</b>		<b>43</b>	<b>34</b>	<b>44</b>
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
<b>Drept de proprietate</b>	<b>deplin</b>	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		42.5	34.0	44.2
<b>Conditii de finantare</b>	<b>la piata</b>	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		43	34	44
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>cash</b>	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		43	34	44
<b>Conditii de piata</b>	<b>Sep-22</b>	Sep-22	Sep-22	Sep-22
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
<b>Pret ajustat</b>		<b>43</b>	<b>34</b>	<b>44</b>
<b>Cheptuieii necesare imediat dupa vanzare</b>	<b>nu</b>	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
<b>Pret ajustat</b>		<b>43</b>	<b>34</b>	<b>44</b>



ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		42.5	34.0	44.2
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		43	34	44
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		43	34	44
<b>Conditii de piata</b>	Sep-22	Sep-22	Sep-22	Sep-22
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		43	34	44
<b>Chechuieli necesare imediat dupa vanzare</b>	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		43	34	44

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
<b>Localizare</b>	Deva str. Depozitelor nr.6	Deva DN7 vis-a-vis de Sarmismob	Deva str. Santuhalm zona Alaska	Deva str. Depozitelor dupa statia de betoane
Ajustare		5%	25%	0%
Valoarea ajustare		2	9	0
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	Direct din strada	Direct din strada	Direct din strada	Direct din strada
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
<b>CMBU</b>	industrial	industrial	industrial	industrial
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
<b>Incadrare/ Indicatori urbanistici</b>	CUT / POT/ H - / - / -	considerati similari	considerati similari	considerati similari
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
<b>Utilitati</b>				
Ajustare		0%	0%	1%
Valoarea ajustare		0.000	0.000	0.351
<b>Retea de gaze</b>	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0.000	0.000	0.144
<b>Retea de apa</b>	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0.000	0.000	0.062
<b>Retea electrica</b>	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m <sup>2</sup>		0.000	0.000	0.000
<b>Retea de canalizare</b>	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0.000	0.000	0.144
<b>Suprafata</b>	4,831	4,200	5,600	4,900
Ajustare		-6%	8%	1%
Valoarea ajustare		-3	3	0
<b>Alte ajustari</b>	considerat liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Ajustare neta		da	da	da
		-1	11	1
ajustare bruta		-1%	33%	1%
		4.81	11.11	0.66
Pret ajustat		9.61%	27.79%	1.26%
		42	45	45
Valoare adoptata	Euro	Lei		
	45	222.0		
Valoare teren	216,697	1,072,433		

## 7.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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

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

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

Tehnicile cantitative: analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea construcțiilor. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită tehnica calitativă, respectiv analiza comparațiilor relative.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este o proprietate industrială – hală de producție/depozitare, cu vârsta cronologică de 1 an, cu suprafața utilă de 100 mp, structură metalică, acoperiș și închideri din panouri sandwich, instalație electrică.

Tip spațiu	Localizare	Chiria (euro/mp) ofertă	Aria închiriată (mp)
Spațiu industrial	Deva – Strada Depozitelor	5	60
Spațiu industrial	Deva – Strada Depozitelor	3,5	600
Spațiu industrial	Deva – Strada Depozitelor	4	288

Elemente de comparație specifice proprietății	Proprietatea evaluată	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Chirie (€/mp)	-	5,0 €/mp	4,0 €/mp	3,5 €/mp
Localizare	Deva – Strada Depozitelor	Deva – Strada Depozitelor	Deva – Strada Depozitelor	Deva – Strada Depozitelor
<b>Comparabilitate</b>		<b>similară</b>	<b>similară</b>	<b>similară</b>
Suprafață utilă (mp)	100	150	90	200
<b>Comparabilitate</b>		<b>superioară</b>	<b>similar</b>	<b>superioară</b>
Vechime	2021	2010	2005	1990
<b>Comparabilitate</b>		<b>inferioară</b>	<b>inferioara</b>	<b>inferioara</b>
Finisaje	Superioare	superioare	medii	medii
<b>Comparabilitate</b>		<b>superioară</b>	<b>inferioară</b>	<b>inferioara</b>
Similară		1	1	1
Inferioară		1	2	2
Superioară		2	-	1
<b>Comparabilitate globală</b>		<b>superioară</b>	<b>inferioară</b>	<b>inferioară</b>

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

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

Chiria optenabilă proprietății subiect se află între comparabila 1 și comparabila 2. În concluzie, chiria proprietății imobiliare analizate, realizate în urma utilizării abordării prin piață prin metoda comparației relative este de 4,5 euro/mp/lună.

## 8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

### 8.1. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

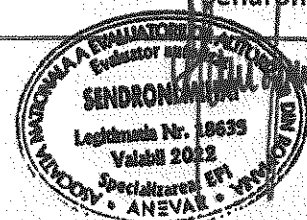
Proprietatea subiect (teren intravilan și hală industrială) analizată din punct de vedere al abordării prin piață, fac parte dintr-o categorie de proprietăți industriale unde se găsesc astfel de proprietăți în zona analizată. În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin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

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

**VALOARE PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚILOR ANALIZATE:**  
Teren intravilan în suprafața de 4.500 mp = 13,24 lei/mp/lună  
Hală industrială în suprafața de 100 mp = 22,27 lei/mp/lună

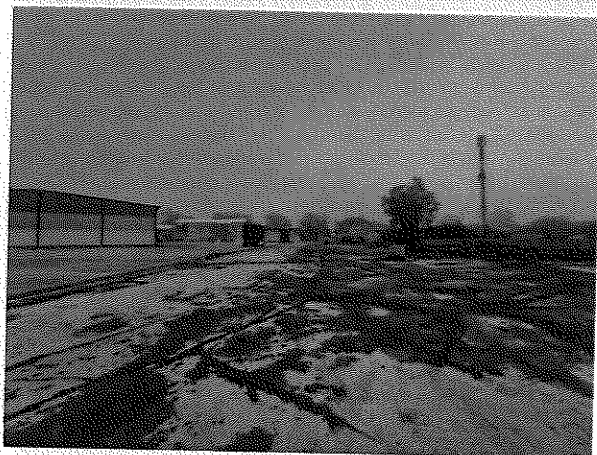
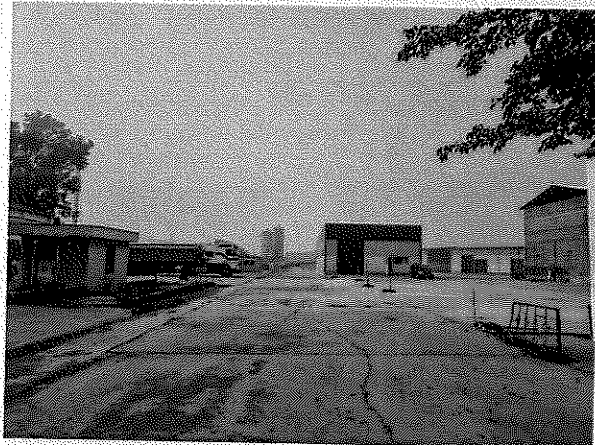
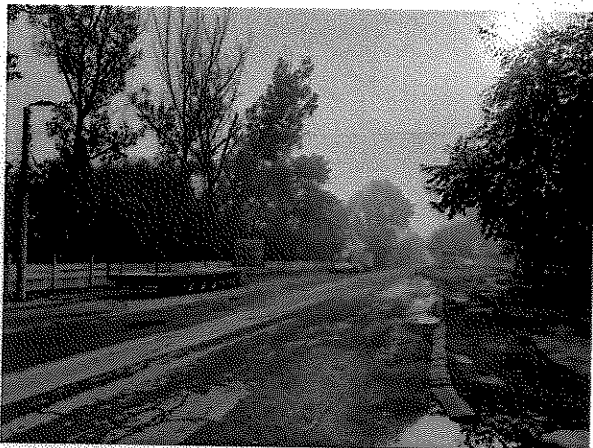
Evaluator autorizat ANEVAR, nr. legitimație 18635,

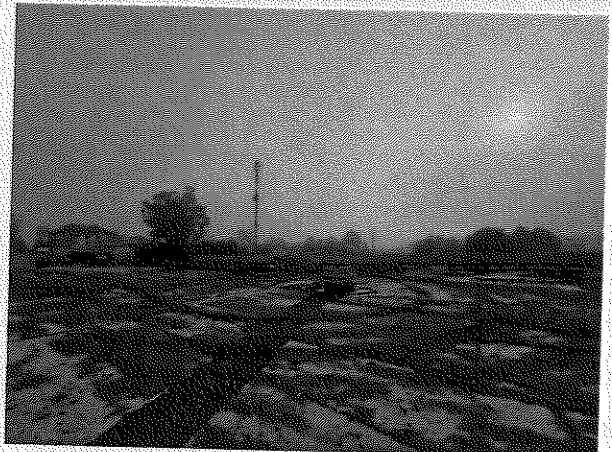
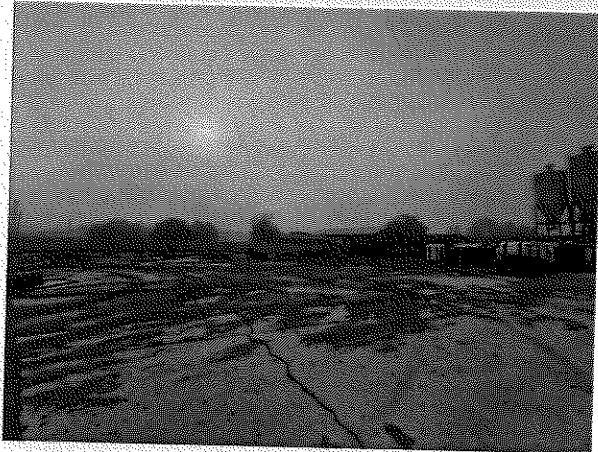
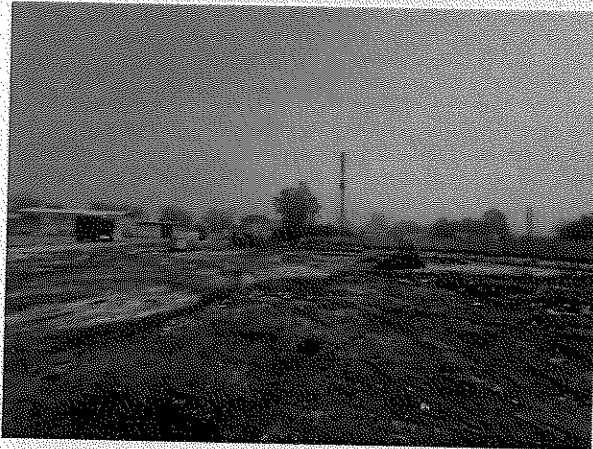
Sendroni Mihai

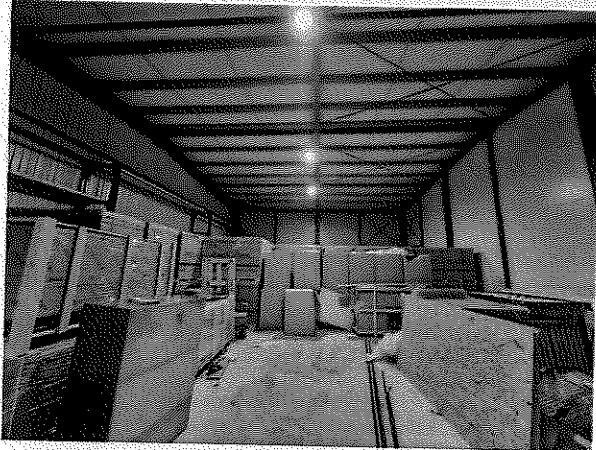


## 9. ANEXE

**TEREN INTRAVILAN și HALĂ INDUSTRIALĂ  
DEVA, STR. DEPOZITELOR, NR. 6, JUD. HUNEDOARA**









**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 75961 Deva

Nr. cerere	44920
Ziua	02
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare  
100119606053



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 6, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75961	20.763	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	75961-C2	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 6, Jud. Hunedoara	S. construita la sol:198 mp; BIROURI CU P+2 ETAJE.
A1.3	75961-C3	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 6, Jud. Hunedoara	S. construita la sol:903 mp; HALA INDUSTRIALA.
A1.4	75961-C4	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 6, Jud. Hunedoara	S. construita la sol:80 mp; CENTRALA TERMICA.
A1.5	75961-C5	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 6, Jud. Hunedoara	S. construita la sol:23 mp; PT.
A1.6	75961-C6	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 6, Jud. Hunedoara	S. construita la sol:38 mp; CASA POARTA.
A1.7	75961-C7	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 6, Jud. Hunedoara	S. construita la sol:447 mp; ATELIER CONFECTII METALICE.
A1.8	75961-C8	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 6, Jud. Hunedoara	S. construita la sol:334 mp; ATELIER P+1.
A1.25	75961-C25	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 6, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:432 mp; S. construita desfasurata:432 mp; Hala industriala P. Anul construirii: 2021
A1.26	75961-C26	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 6, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:576 mp; S. construita desfasurata:576 mp; Hala industriala P. Anul construirii: 2021
A1.27	75961-C27	Loc. Deva, Str Depozitelor, Nr. 6, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:576 mp; S. construita desfasurata:576 mp; Hala industriala P. Anul construirii: 2021

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>28698 / 26/06/2018</b>	
Act Notarial nr. Declaratie de parcelare autentic nr. 985/25.06.2018, din 25/06/2018 emis de Stoica Elena;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 75961 a imobilului cu numarul cadastral 75961/Deva, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 74303 in scris in cartea funciara 74303;	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE - bun imobil instrinat in procedura de faliment, AUTENTIC NR. 598, din 13/04/2018 emis de Stoica Elena;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
1) STRADIVARI INTERCOM SRL, CIF:9000500	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 74303/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 17940 din 16/04/2018;	
<b>51406 / 01/11/2021</b>	
Act Administrativ nr. CERTIFICAT EDIFICARE 302/108403, din 25/10/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DECLARATIE, din 01/11/2021 emis de Tene Razvan Norocel;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.25, A1.26, A1.27
1) STRADIVARI INTERCOM SRL, CIF:9000500	

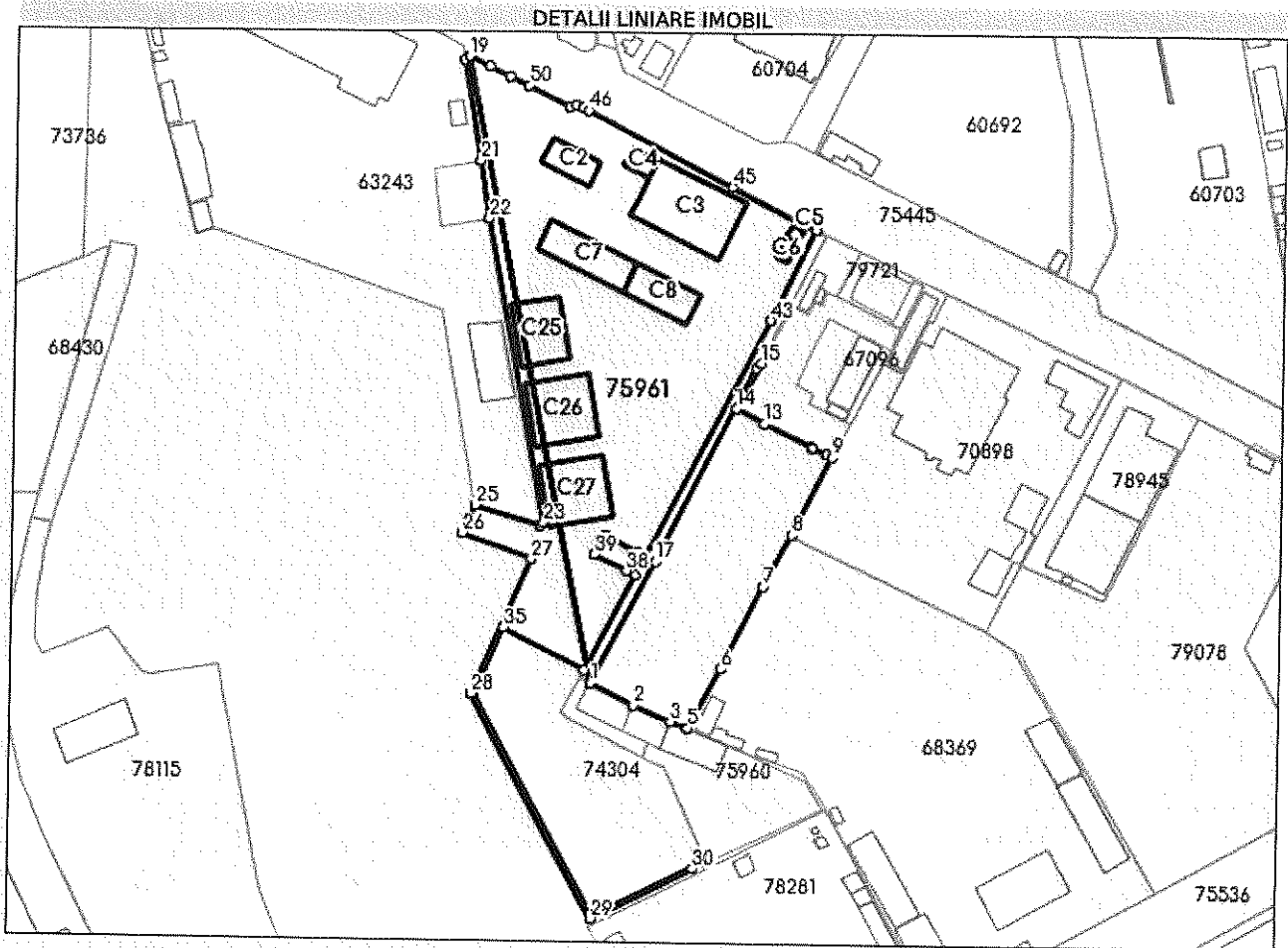
**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75961	20.763	

\* 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	curți construcții	DA	20.763	-	-	-	LOT 1.

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	75961-C1	construcții industriale și edilitare	41	Cu acte	S. construită la sol: 41 mp; CASA POARTA
A1.2	75961-C2	construcții industriale și edilitare	198	Cu acte	S. construită la sol: 198 mp; BIROURI CU P+2 ETAJE.
A1.3	75961-C3	construcții industriale și edilitare	903	Cu acte	S. construită la sol: 903 mp; HALA INDUSTRIALA.
A1.4	75961-C4	construcții industriale și edilitare	80	Cu acte	S. construită la sol: 80 mp; CENTRALA TERMICA.
A1.5	75961-C5	construcții industriale și edilitare	23	Cu acte	S. construită la sol: 23 mp; PT.
A1.6	75961-C6	construcții industriale și edilitare	38	Cu acte	S. construită la sol: 38 mp; CASA POARTA.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	75961-C7	construcții industriale și edilitare	447	Cu acte	S. construită la sol:447 mp; ATELIER CONFECTII METALICE.
A1.8	75961-C8	construcții industriale și edilitare	334	Cu acte	S. construită la sol:334 mp; ATELIER P+1.
A1.9	75961-C9	construcții industriale și edilitare	42	Cu acte	S. construită la sol:42 mp; REMIZA PSI.
A1.10	75961-C10	construcții industriale și edilitare	108	Cu acte	S. construită la sol:108 mp; BARACA TABLA.
A1.11	75961-C11	construcții industriale și edilitare	202	Cu acte	S. construită la sol:202 mp; MAGAZIE.
A1.12	75961-C12	construcții industriale și edilitare	112	Cu acte	S. construită la sol:112 mp; MAGAZIE.
A1.13	75961-C13	construcții industriale și edilitare	296	Cu acte	S. construită la sol:296 mp; MAGAZIE.
A1.14	75961-C14	construcții industriale și edilitare	79	Cu acte	S. construită la sol:79 mp; MAGAZIE TABLA.
A1.15	75961-C15	construcții industriale și edilitare	82	Cu acte	S. construită la sol:82 mp; BIROU.
A1.16	75961-C16	construcții industriale și edilitare	299	Cu acte	S. construită la sol:299 mp; DEPOZIT CARBURANTI.
A1.17	75961-C17	construcții industriale și edilitare	9	Cu acte	S. construită la sol:9 mp; STATIE PECO.
A1.18	75961-C18	construcții industriale și edilitare	6	Cu acte	S. construită la sol:6 mp; STATIE POMPE SI GRESARE.
A1.19	75961-C19	construcții industriale și edilitare	55	Cu acte	S. construită la sol:55 mp; STATIE OXIGEN.
A1.20	75961-C20	construcții industriale și edilitare	27	Cu acte	S. construită la sol:27 mp; STATIE COMPRESOR.
A1.21	75961-C21	construcții industriale și edilitare	101	Cu acte	S. construită la sol:101 mp; SILOZURI CIMENT.
A1.22	75961-C22	construcții industriale și edilitare	625	Cu acte	S. construită la sol:625 mp; STATIE BETOANE.
A1.23	75961-C23	construcții industriale și edilitare	57	Cu acte	S. construită la sol:57 mp; LABORATOR CTC.
A1.24	75961-C24	construcții industriale și edilitare	1.253	Cu acte	S. construită la sol:1253 mp; POLIGON PREFABRICATE.
A1.25	75961-C25	construcții industriale și edilitare	432	Cu acte	S. construită la sol:432 mp; S. construită desfasurata:432 mp; Hala industrială P. Anul construirii: 2021
A1.26	75961-C26	construcții industriale și edilitare	576	Cu acte	S. construită la sol:576 mp; S. construită desfasurata:576 mp; Hala industrială P. Anul construirii: 2021
A1.27	75961-C27	construcții industriale și edilitare	576	Cu acte	S. construită la sol:576 mp; S. construită desfasurata:576 mp; Hala industrială P. Anul construirii: 2021

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	18.29	2	3	15.508	3	4	6.755
4	5	0.206	5	6	25.623	6	7	35.156
7	8	22.341	8	9	33.057	9	10	2.227
10	11	5.819	11	12	0.551	12	13	19.96
13	14	12.079	14	15	19.645	15	16	2.696
16	17	82.594	17	18	52.387	18	19	242.969
19	20	2.022	20	21	38.945	21	22	22.102
22	23	117.805	23	24	1.527	24	25	25.714
25	26	11.399	26	27	28.07	27	28	56.176
28	29	96.928	29	30	43.057	30	31	6.529
31	32	1.0	32	33	48.64	33	34	95.47
34	35	27.532	35	36	34.484	36	37	40.554
37	38	3.563	38	39	13.895	39	40	8.353
40	41	13.49	41	42	3.592	42	43	101.307
43	44	38.248	44	45	35.575	45	46	61.947
46	47	2.417	47	48	2.486	48	49	2.658
49	50	17.462	50	51	7.643	51	52	8.739
52	1	8.761						

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

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

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

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

Data și ora generării,

02/10/2022, 14:12

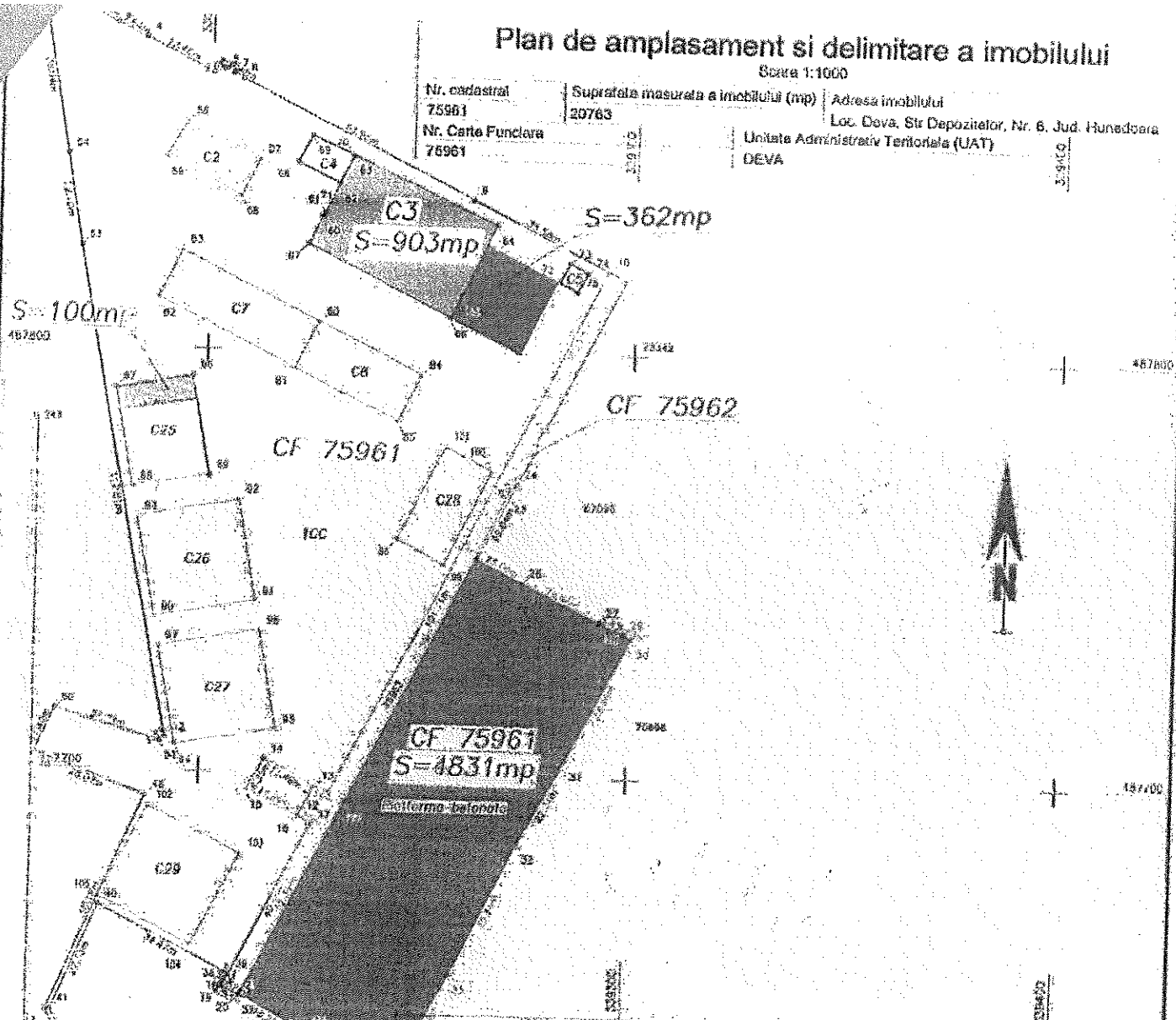
# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral  
75961  
Nr. Carte Funciara  
75961

Suprafata masurata a imobilului (mp)  
20763

Adresa imobilului  
Loc. Deva, Str. Depozitator, Nr. 6, Jud. Hunedoara  
Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)  
DEVA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	20763	LOT 1
Total		20763	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mențiuni
C2	CIE	198	S. construita la sol 198 mp; BIROURI CU P+2 ETAJE
C3	CIE	903	S. construita la sol 903 mp; HALA INDUSTRIALA
C4	CIE	80	S. construita la sol 80 mp; CENTRALA TERMICA
C5	CIE	23	S. construita la sol 23 mp; PT.
C6	CIE	39	S. construita la sol 39 mp; CASA POARTA
C7	CIE	447	S. construita la sol 447 mp; ATELIER CONFECTII METALICE
C8	CIE	334	S. construita la sol 334 mp; ATELIER P+1
C25	CIE	432	Hala Industriala P. Anul constructii : 2021
C26	CIE	678	Hala Industriala P. Anul constructii : 2021
C27	CIE	576	Hala Industriala P. Anul constructii : 2021
C28	CIE	306	Hala Industriala P. Anul constructii : 2022
C29	CIE	584	Hala Industriala P. Anul constructii : 2022
Total		4507	
Suprafata totala masurata a imobilului = 20763 mp			
Suprafata din sol = 20763 mp			
Executant: TENE RAZVAN NOROCIEL		Inspector	
*Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea furnizarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila		Semnatura si parafa	



Contul meu



+ Adaugă anunț

Cauta anunturi...

Toate judetele

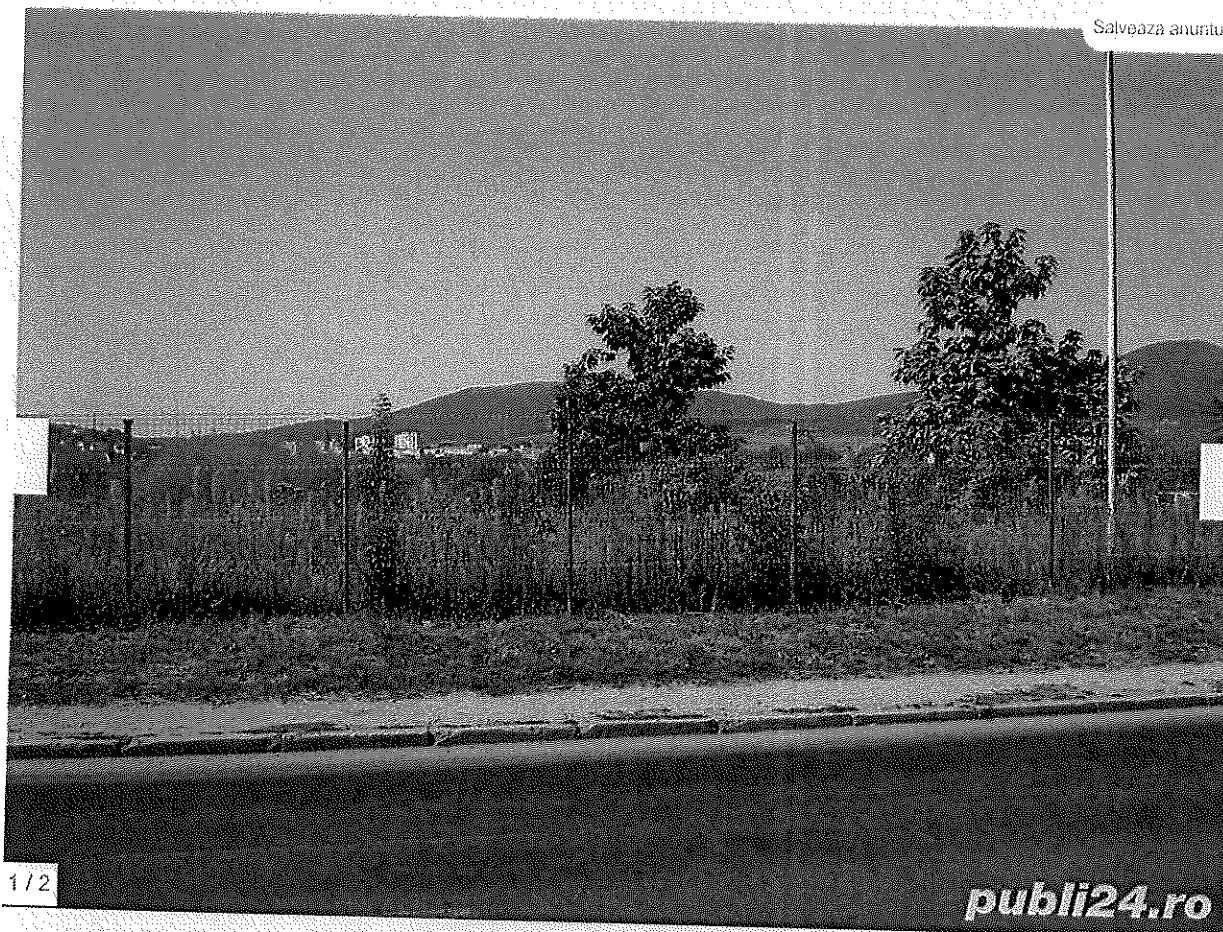
Toate categoriile



## Vand terende va 4200mp fs 33 utilitati 50 EUR

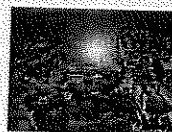
📍 Hunedoara, Deva 📍 Vezi pe harta  
Valabil din 15.09.2022 07:33:10

Salvează anunțul pe masa ta



1/2

publi24.ro



### Specificatii

Suprafata terenului

4200,0 m

Front stradal

33

### Descriere

vand teren deva zona boromir 4200mp fs=33m gard poarta anexe toate utilitatile

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

☎ 07xx xxx xxx Arata telefon

### Anunturi recomandate

NOTĂ DE ESTIMARE TELEFONICĂ A PREȚULUI

## CONVORBIRE CU PROPRIETARUL

Nr.telefon: 0726 785 348.

Obiectul evaluării: Teren intravilan Derea - Depozitelor.

Informații obținute :

Se oferă spre vânzare teren intravilan  
în Derea str. Depozitelor în apropierea stației  
de Cătaane în ST- 4900 mp. creând utilități la  
limita proprietății și în imediata apropiere. La  
prețul de 52 €/mp. + TVA

03.10.2022.





← Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Hunedoara > Deva (comuna) > Deva > Vand teren intravilan in Deva, zona Alaska, suprafata totala 5600 m



### Vand teren intravilan in Deva, zona Alaska, suprafata totala 5600 mp,

Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet)

**224 000 €**

40 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata: 4.871 RON /luna    Avans: 166.320 RON (15%)    Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

#### Prezentare generala

Suprafata	5.600 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

#### Descriere anunt

Vand teren intravilan in Deva, zona Alaska, suprafata totala 5600 mp, L=200 m, l= 25 ( cu drum de 5 m /200 m pe care se poate ajunge la capatul parcelei). Intrarea se poate face din 2 drumuri. Utilitati: apa, gaz, curent., TERENUL SE POATE PARCELA LA CERERE. Pret: 40 euro/mp. Tel: 0724 293226. Mai multe poze si detalii pe .apartamentdeva.ro sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

#### Particularitati

Infrastructura                      electricitate

NOTĂ DE ESTIMARE TELEFONICĂ A PREȚULUI

CONVORBIRE CU PROPRIETARUL

Nr. telefon:

Obiectul evaluării:

Informații obținute :



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

5 €/mp (A) St - 150 mp.  
 An - 2010  
 Finisaje superioare.

(B) 3,5 €/mp. St. 200  
 An 1990  
 Finisaj. medii

*[Signature]*

(C) 4 €/mp. St - 90  
 An - 2005  
 Finisaje medii

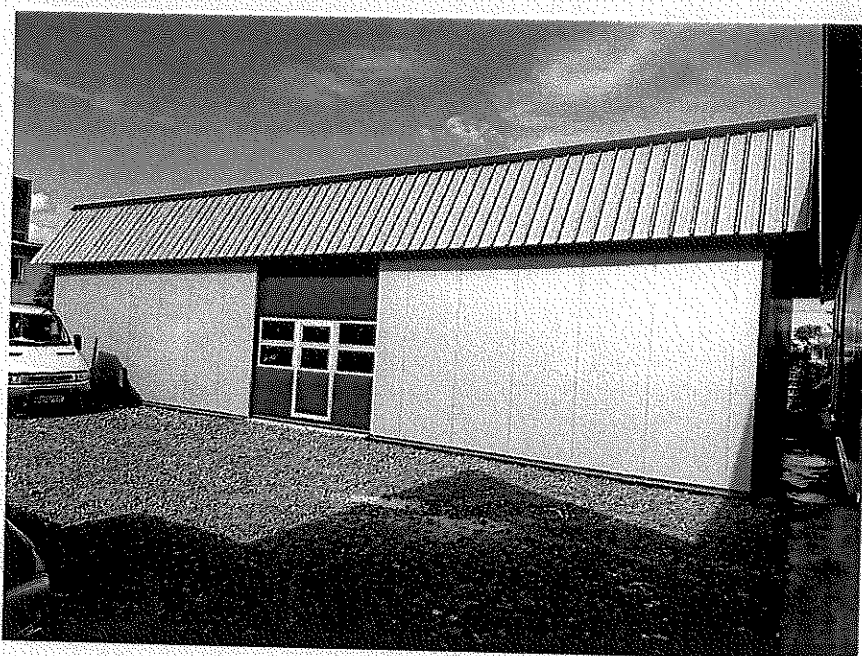
03.10.2022.

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

◀ Înapoi [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Hunedoara](#) / [Deva](#)



PRIVAT ⓘ

Florin  
Pe OLX din decembrie 2015  
Este online acum  
[\[/d/oferte/user/W05m/\]](#)

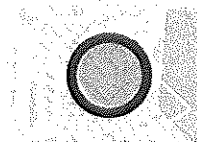
Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >  
[\[/d/oferte/user/W05m/\]](#)

LOCALIZARE

📍 Deva,  
Hunedoara



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Postat 24 septembrie 2022

Închiriez hala deva 120 mp  
**800 €**

🔗 PROMOVEAZĂ [\[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=244235741&BS=ADPAGE\\_PROMOTE\]](#)

🔄 REACTUALIZEAZĂ [\[/PURCHASE/REFRESH/PRO-AD-ID=244235741&PRODUCID=PUSHUP&BS=ADPAGE\\_P\]](#)

Persoana fizica

## DESCRIERE

Închiriez hala 120 mp pe centura Devei  
Utilități ,apa canal curent loc parcare  
800 euro plus TVA

ID: 244235741

Vizualizări: 84

🚩 Raportează

💬 Mesaje [\(/myaccount/answers/\)](#)

📍 <https://www.olx.ro/observed>

🔗 [https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]Contul\[uri\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta-hala-deva-120-mp-IDgvMS9.html&ref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta-hala-deva-120-mp-IDgvMS9.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index)