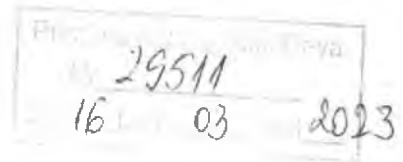


Nr. raport 190, data 16.03.2023

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN CF 65057



Deva, B-dul 22 Decembrie, nr. FN,
Jud. Hunedoara



Client: Primăria Municipiului Deva

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: WURM ELISABETA

Membu corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.

Evaluator: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635



23-29511-PDV Primaria Deva 16.03.2023



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, VECINĂȚĂȚI 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	19
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	20
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	21
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	23
7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI.....	23
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	26
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII	26
9. ANEXE	27

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan având categoria de folosință pășune, în suprafață totală de 5.600 mp.

Client: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: WURM ELISABETA

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

Localizare proprietate: Municipiului Deva, B-dul 22 Decembrie, nr. FN, Județul Hunedoara

Data inspecției: 13.03.2023

Data evaluării: 13.03.2023

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață

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 WURM ELISABETA. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 65057 Deva, nr. cadastral 65057 din 26.10.2022.

Sarcini înregistrate: Sunt.

Ipoteze speciale: Nu sunt necesare.

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

Membrii corporativi ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2023.

Evaluator autorizat: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635 valabilă în anul 2023

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
870.447 lei respectiv 155,44 lei/mp

Întocmit: Șendroni Mihai,
Membrii titulari ANEVAR
13.03.2023



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **teren intravilan**, înscris în Cartea Funciară nr. 65057 Deva din 26.10.2022 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 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

13.03.2023



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, B-dul 22 Decembrie, nr. FN, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 65057, CF nr. 65057 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 pășune, situat în Municipiului Deva, B-dul 22 Decembrie, nr. FN, județul Hunedoara, având o suprafață totală de 5.600 mp, având număr cadastral 65057, întabulat în Cartea funciară nr. 65057 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. 65057 Deva din 26.10.2022.
- Certificat de urbanism nr. 32 din 31.01.2023.

3.5 MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în LEI. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9155 lei, valabil pentru data de 13.03.2023.

3.6 SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Deva pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea cumpărării, respectiv teren intravilan în suprafață totală de 5.600 mp, având categoria de folosință pășune.

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 13.03.2023 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 13.03.2023.

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 13.03.2023 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 dar 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. A fost fotografiată o parte mai mare din terenul subiect deoarece nu se putea evidenția faptic limita cu proprietățile din împrejurime. 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. 65057 a localității Municipiului Deva din 26.10.2022.
- Certificat de urbanism nr. 32 din 31.01.2023.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

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

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

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;
- Informații existente pe site-urile de profil;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- Baza de date a evaluatorului;
- Interviuurile cu părțile implicate în tranzacții;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Reviste de profil.

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:

Nu au fost identificate ipoteze speciale.

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, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

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

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

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

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

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

La recensământul din 1910 Deva avea 8654 locuitori, din care 5827 vorbeau maghiară ca limbă maternă, 2417 româna și 276 germana. După religie, 3393 erau romano-catolici, 2551 ortodocși, 1292 reformați, 791 evrei, 314 greco-catolici și 242 luterani. Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.257 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,98%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (7,21%) și romi (1,24%). Pentru 7,84% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,5%), dar există și minorități de romano-catolici (6,46%), penticostali (2,68%), reformați (2,34%), bapțiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența confesională. Prima atestare documentară a cetății Deva datează din anul 1269, fiind menționată prin cuvintele latine castru 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 persoanei fizice WURM ELISABETA, conform actelor juridice prezentate, asupra imobilului există sarcini: drept de uzufruct viager în favoarea Szots Ludovic.

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 (...)”.

WURM ELISABETA în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiului Deva, B-dul 22 Decembrie, nr. FN, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 5.600 mp, înscris în CF nr. 65057 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 26.10.2022, 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.

PLAN ANCPPI



Certificatul de urbanism

În cadrul Certificatului de urbanism nr. 32 din 31.01.2023 este prezentat regimul juridic al proprietății evaluate.

Folosință actuală conform extras CF: pășune.

Destinație aprobată conform PUG aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat în UTR 15, subzona funcțională Pgp15, subzona de parcuri și grădini; Pp subzona perdele de protecție spre căile de comunicație; subzona de spații verzi naturale; unde funcțiunea dominantă a zonei este funcțiunea ecologică (ameliorarea microclimatului, combaterea poluării aerului).

Regimul tehnic

UTR 15 - Pgp – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție.

Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiunea ecologică; funcțiunea de agrement și recreere.

Funcțiunea complementară admisă a zonei: instituții publice sau servicii nepoluante, care ridică nivelul funcțiunii de bază a zonei.

Utilizări permise

Amenajări de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de întreținere Pg.

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea persoanei fizice WURM ELISABETA, situată în Municipiul Deva, B-dul 22 Decembrie, nr. FN, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 5.600 mp, neîmprejmuit.

Proprietatea este amplasată în zona periferică a Municipiului Deva, zona sensului giratoriu spre Sântuhalm. Terenul are ieșire la B-dul 22 Decembrie și Calea Zarandului (drumul secundar), domeniu public, fiind poziționat între alte terenuri intravilane.

Accesul la teren se efectuează din B-ul 22 Decembrie și Calea Zarandului (drumul secundar), mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică, frontul stradal are o lungime de circa 46 ml la B-dul 22 Decembrie, respectiv 14 ml la Calea Zarandului, iar terenul are la limita de proprietate toate utilitățile necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaz.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Amplasament: zona B conform certificatului de urbanism;

Suprafață: 5.600 mp teren - pășune;

Destinație: teren cu destinație amenajări parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de întreținere;

Topografie: teren plan;

Formă: regulată;

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

Acces: accesul se realizează către proprietate din drumul public de acces (drum asfaltat) B-dul 22 Decembrie și Calea Zarandului (drumul secundar între cele două sensuri giratorii).

Deschidere: 46 ml la B-dul 22 Decembrie, respectiv 14 ml la Calea Zarandului (drumul secundar);

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.

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea WURM ELISABETA, conform documentelor puse la dispoziție. Terenul a intrat în proprietatea persoanei fizice WURM ELISABETA prin Lege, în cotă actuală de 1/3 și prin act notarial nr. 1233 din 03.11.2010 emis de BNP Chindris Elena, cu titlu de donație, cotă actuală 2/3.

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 B, conform certificatului de urbanism nr. 32 din 31.01.2023.

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 comerciale în spații independente. Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 5.600 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este 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 este mică, 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, subpieța 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 5.600 mp, situat în Municipiul Deva, regimul acestuia fiind de teren intravilan liber-categoria de folosință pășune. Accesul la proprietate se realizează din B-dul 22 Decembrie și Calea Zarandului, stradă amenajată (asfaltată), topografia este plană, utilitățile disponibile sunt energie electrică, gaz, apă-canal.

Conform certificatului de urbanism utilizarea permisă este cea de amenajări de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de întreținere.

5.2.3 Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află pe B-dul 22 Decembrie, 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 mare, parcelele de teren libere sunt neconstruibile, destinate pentru alte utilizări decât cele rezidențiale sau comerciale.

În zona periferică, există parcele de teren libere, construibile cu utilizări premise conform certificatului de urbanism, utilizări privind cea mai bună utilizare de teren cu destinație rezidențială/comercială, dar și parcele de teren intravilan neconstruibile ca și proprietatea subiect. Aria pieței a fost extinsă și către alte zone din municipiul Deva însă nu s-au găsit astfel de oferte. Au fost găsite și alese informații de piață din zona imobilului de evaluat, având doar aceeași cea mai bună utilizare de teren cu destinație conform certificatului de urbanism, unde s-au aplicat un minim de ajustări.





5.2.4 Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor libere similare cu proprietatea subiect este limitată. 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, în special conceptul de **cea mai bună utilizare** și apoi localizarea, utilitățile existente și suprafața terenului.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect din zona analizată, care au suprafețe a terenurilor cuprinse între circa 1.800 mp și 3.200 mp.

5.3 ANALIZA CERERII

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

Disponibilitatea facilităților din această zonă și accesul facil reprezintă unul din factorii importanți în analiza cererii pe piața terenurilor libere, care pot aduce un plus de valoare terenurilor intravilane însă pentru acest tip de teren nu se poate vorbi despre o cerere bună la nivelul municipiului Deva, datorită utilizărilor permise din certificatul de urbanism. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță foarte mică. Strada la care are acces proprietatea este sistematizată

superior, utilitățile aferente existente la limita amplasamentului sunt cele uzuale: canal-apă, energie electrică, gaze.

Acest tip de proprietate se adresează persoanelor fizice sau juridice care doresc să amenajeze parcuri sau spații verzi conform certificatului de urbanism.

Cererea este în stagnare datorită înăspririi împrumuturilor bancare, care au crescut dobânzile.

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. În ultimii ani și în special datorită anului 2021, cererea de terenuri libere este în creștere datorită COVID-19.

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 de COVID-19, 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 Deva. În consecință, evaluare trebuie tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență.

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 se cunosc doar trei oferte, iar prețurile pornesc de la circa 60 euro/mp până la 65 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 constructibil la nivelul municipiului Deva este cuprinsă între 1-5% din prețul de ofertă al proprietății, însă pentru acest tip de proprietate din discuțiile cu agențiile imobiliare negocierea este cuprinsă între 25 % până la 35-40%.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin

selectarea ofertelor similare cu proprietatea de evaluat, cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

Element de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret de ofertă (€)/mp		65	65	60
Condiții de piață	mar.23	mar.23	mar.23	mar.23
Localizare	Deva zona 700	Deva zona 700	Deva zona 700	Deva zona 700
Suprafață	5.600,00	2.235,00	1.820,00	3.129,00
Formă/relief	poligonala	poligonala	poligonala	poligonala
Utilități	toate utilitatie la limita	toate utilitatie la limita	toate utilitatie la limita	toate utilitatie la limita
CMBU	conform certificatului de urbanism	similar	similar	similar

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, zonă

periferică – accesibilă, însă datorită certificatului de urbanism unde sunt menționate restricțiile de construire, proprietatea subiect poate deveni atractivă doar pentru acele prevederi permise.

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

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

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

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

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

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

Obiectul evaluării este un teren cu suprafața de 5.600 mp, având formă regulată, situat în zonă periferică din Municipiul Deva, cu acces direct la stradă amenajată asfaltată. 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

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 32 din 31.01.2023, utilizarea permisă pe proprietatea subiect este de amenajări de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de întreținere.

Testul de permisivitate legală

Pentru a verifica dacă utilizarea terenului este permisă legal am analizat Certificatul de urbanism nr. 32 din 31.01.2023, pus la dispoziție de către client. Documentul precizează că terenul este intravilan, categoria de folosință pășune, destinația admisă U.T.R 15, subzona de parcuri și grădini, subzona perdele de protecție spre căile de comunicație, subzona de spații verzi naturale, unde funcțiunea dominantă a zonei este funcțiunea ecologică (ameliorarea microclimatului, combaterea poluării aerului).

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt terenuri cu aceeași destinație (oferțele folosite în grila de calcul), putem concluziona că este permisă amenajarea de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de întreținere conform certificatului de urbanism.

Testul fezabilității financiare

Amenajarea de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de întreținere este utilizarea permisă.

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, firească, cea mai bună utilizare.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății a fost identificată ca fiind **CMBU teren intravilan – amenajări de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de întreținere.**

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 (proportia);
 - Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

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

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

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

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;

- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de compartie 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 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.

EVALUARE TEREN PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		145.275	118.300	187.740
Suprafata- m ²	5.600,00	2.235,00	1.820,00	3.129,00
Pret oferta €/m ²		65	65	60
Ajustare pentru negociere		-30%	-30%	-30%
Valoarea ajustare		-20	-20	-18
Pret ajustat		46	46	42
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,5	45,5	42,0
Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		46	46	42
	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		46	46	42,0
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		46	46	42
Conditii de piata	mar.23	mar.23	mar.23	mar.23
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		45,5	45,5	42,0

Localizare	Deva zona 700	Deva zona 700	Deva zona 700	Deva zona 700
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Acces/ Vizibilitate	Bun/ buna	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
CMBU	amenajare parcuri	amenajare parcuri	amenajare parcuri	amenajare parcuri
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Utilitati				
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,000	0,000	0,000
Retea de gaze	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		0,000	0,000	0,000
Retea de apa	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		0,000	0,000	0,000
Retea electrica	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		0,000	0,000	0,000
Retea de canalizare	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		0,000	0,000	0,000
Suprafata	5.600	2.235	1.820	3.129
Ajustare		-34%	-38%	-25%
Valoarea ajustare		-15	-17	-10
Ate ajustari	plan	plan	plan	plan
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		-15	-17	-10
		-34%	-38%	-25%
ajustare bruta		15,31	17,20	10,38
		23,56%	26,46%	17,30%
Pret ajustat		30,2	28,3	31,6
		Euro	Lei	
Valoare adoptata		31,62	155,44	
Valoare teren		177.082	870.447	

OBS: Negocierea prețurilor pentru terenurile intravilane rezidențiale/comerciale (construibile) este cuprinsă între 1-5%. Având în vedere că proprietatea subiect și comparabilele sunt terenuri intravilane pe care nu se pot construi, doar se pot amenaja parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi (conform certificatului de urbanism) din discuțiile cu agențiile imobiliare negocierea este cuprinsă între 25 % până la 35-40%, în calcul am aplicat o marjă de negociere de 30%.

Valoarea de piață prin comparatia directă = 870.447 lei, respectiv 155,44 lei/mp

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. 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 TEREN INTRAVILAN
870.447 lei respectiv 155,44 lei/mp**

Evaluator autorizat ANEVAR,

Sendroni Mihai, legitimație 18635



9. ANEXE

TEREN INTRAVILAN
DEVA, B-DUL 22 DECEMBRIE, NR. FN, JUD. HUNEDOARA



ANCP

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

Nr. cerere 48613
Ziua 26
Luna 10
Anul 2022

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65057 Deva

Cod verificare
100120333364

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 191N
Nr. cadastral vechi: 1743
Nr. topografic: 384/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65057	Din acte: 5.600 Masurata: 5.612	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
117 / 05/02/2001		
Titlu Proprietate nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/3 2) WURM ELISABETA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 191N)</i>	A1
29610 / 04/11/2010		
Act Notarial nr. 1233, dIn 03/11/2010 emis de BNP CHINDRIS ELENA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3 1) WURM ELISABETA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
29610 / 04/11/2010		
Act Notarial nr. 1233, din 03/11/2010 emis de BNP CHINDRIS ELENA;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3 1) SZOTS LUDOVIC	A1

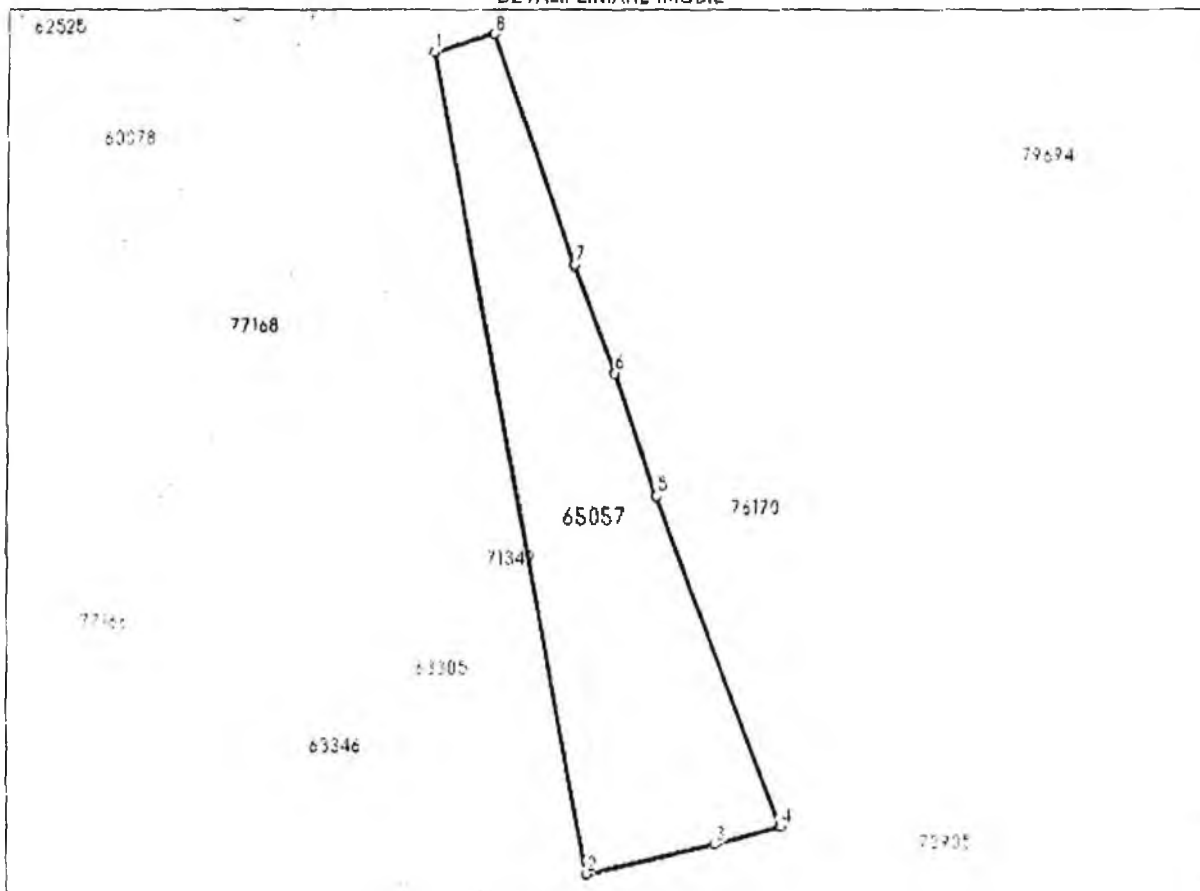
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65057	Din acte: 5.600 Masurata: 5.612	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	Din acte: 5.600 Masurata: 5.612				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment i- (m)
1	2	188.405
2	3	30.558
3	4	15.501
4	5	80.007

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ↔ (m)
5	6	28.898
6	7	26.216
7	8	55.197
8	1	14.134

** 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,

26/10/2022, 09:11



ROMÂNIA



MUNICIPIUL DEVA

Nr. 8043 din 26.01.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 32 din 31.01 2023

în scopul: INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL DEVA cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Deva, Piața Unirii, nr.4, telefon/fax_,e-mail_inregistrată la nr. 8043 din 26.01.2023.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Deva, Bulevardul 22 Decembrie (Zona sensului giratoriu spre Sântuhalm), FN, CF 65057 (CF vechi Nr.191N), Nr. Cad. 65057 (cad. vechi 1743; top.384/1) sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE. În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 149 din 1998, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Deva nr. 223 din 1999, prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr. 438/2015 modificată cu H.C.L. nr.111/2016, modificată cu H.C.L. nr.490/2018. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Situația imobilului în intravilan sau în afara acestuia: Teren intravilan
CONFORM REGLEMENTĂRILOR DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM NR.149 DIN 1998, FAZA P.U.G., APROBATĂ CU HCL NR.223 DIN 1999, PRELUNGIT PRIN HCL NR.438/2015, MODIFICATĂ CU HCL NR.111/2016, MODIFICATĂ CU HCL NR.490/2018

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

✓ **CF NR.65057 (5600 MP - din acte: 5612 MP - măsurată)**

WURM ELISABETA

- Întabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/3

- Întabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu donație, dobândit prin Convenție, cota actuală

2/3

SZOTS LUDOVIC

- Întabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobândit prin Convenție, cota actuală 2/3

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

- Drept de Uzufrect Viager

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

- Nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

- Destinație aprobată conform PUG aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat în UTR 15, subzona funcțională Pgp15, subzona de parcuri și grădini; Pp subzona perdele de protecție spre caile de comunicație; subzona de spații verzi naturale; unde funcțiunea dominantă a zonei este funcțiunea ecologică (ameliorarea microclimatului, combaterea poluării aerului).

2. Folosința actuală conform Extras CF: Pășune

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

- Conform HCL 340/2022, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale, imobilul este situat în subzona B.

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

- Nu este cazul

3. REGIMUL TEHNIC:

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

UTR 15 - Pgp - ZONĂ DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE

Art.2 FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

- Funcțiunea ecologică
- Funcțiunea de agrement și recreere

Art.3 FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Instituții publice sau servicii nepoluante, care ridică nivelul funcțiunii de bază a zonei

Art.4 UTILIZĂRI PERMISE

- Amenajări de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de întreținere Pg

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1. Orientarea față de punctele cardinale: conform Anexei RGU, Alin.(3.7);(3.8);(3.9);

2. Toate subzonele cu excepția Pp trebuie să aibă acces la drumurile publice; asigurarea acceselor carosabile și pietonale, precum și a spațiilor de parcare se va face conform Anexei 4 la RGU, Alin.(4.8);(4.9);(4.10).

3. Amplasarea față de aliniament: se va urmări în general înscrierea în aliniamentul pentru zona existentă;

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1. Accese carosabile: pentru zonele P15 și P17 se vor prevedea accese carosabile stabilite prin PUZ-uri și lucrări de specialitate (circulație);

2. Accese pietonale: toate subzonele vor trebui să fie asigurate cu acces pietonal dintr-un drum public conform Art.26 al RGU;

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

1. Realizarea de rețele tehnico-edilitare: realizarea de rețele tehnico-edilitare se face pentru toate subzonele Pa, Ps și Pg, conform Art.28 din RGU;

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNEA TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

1. Înălțimea construcțiilor: toate construcțiile printru unități complementare vor avea înălțimea stabilită prin PUD corespunzătoare;

2. Aspectul exterior al construcțiilor: aspectul exterior al construcțiilor, cu utilitate complementară, prin localizare, dimensiuni sau aspect sa nu afecteze situl peisagistic;

3. Procentul de ocupare al terenului: pentru zona Pgp nu este cazul;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

1. Parcaje: pentru toate zonele cu excepția lui Pp se vor asigura parcaje în funcție unitățile complementare zonei, conform Anexei 5 la RGU, alin.(5.8);(5.9);(5.10) și cu prevederile PUD corespunzător;

2. Împrejmuiiri: se vor realiza conform PUG-urilor din subzonele respective;

LEGI NR.24/2007 PRIVIND REGLEMENTAREA SI ADMINISTRAREA SPATIILOR VERZI DIN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

ART. 18

(1) Răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice centrale și locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice.

(2) Autoritățile administrației publice centrale și locale prevăd în bugetele proprii fonduri pentru îndeplinirea obligațiilor privind spațiile verzi.

(3) Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.

(4) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.

(5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.

(6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.

(7) Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*)

(8) Prin excepție de la prevederile alin. (5), pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și terenurile amenajate ca grădini zoologice își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi.

(9) Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu;

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA, 330007, DEVA, str. Aurel Vlaicu, nr. 25, județul Hunedoara.**

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii **demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată**. În urma evaluării inițiale a **notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere** al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

a) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale) D.T.A.C. D.T.A.D D.T.O.E.

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

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

alimentare cu apa

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

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

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

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

d.5) se vor anexa:

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

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

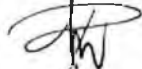
- Taxa pentru emiterea Autorizației de Construire - Taxa pentru timbrul arhitecturii

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

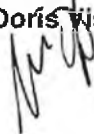
**Primar,
Nicolae Florin Oancea**



**Arhitect Șef,
Raluca Lăzăruț**



**Secretar General,
Florina Doris Visirin**



Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr _____ din _____

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

Agenția imobiliară ALINA

Deva, Bld. M. Kogalniceanu, bl. 14, et. 1, cam. 18, Jud. Hunedoara (mai jos de magazin Ulpita).



- [Acasa](#)
- [Vanzari](#)
 - [Garsoniere](#)
 - [Apartamente 2 camere](#)
 - [Apartamente 3 camere](#)
 - [Apartamente 4 camere](#)
 - [Case Deva](#)
 - [Terenuri Deva](#)
 - [Spatii comerciale](#)
 - [Garaje](#)
- [Inchirieri](#)
 - [Garsoniere si apartamente](#)
 - [Case](#)
 - [Spatii comerciale](#)
 - [Garaje](#)
 - [Terenuri](#)
- [Schimburi](#)
- [Comisioane](#)
- [Contact](#)

Teren intravila, categorie de folosinta pasune in Deva, str. 22 Decembrie, langa Dacia Service, 2235 mp, teren drept.

Adaugă la Favorite



De vanzare, Teren intravilan, categorie de folosinta pasune in Deva, Bld. 22 Decembrie, zona Dacia Service, suprafata totala 2235 mp, sunt 2 fronturi stradale fiecare de cate 80 m, terenul este drept, sunt toate utilitatile in zona, drum asfaltat, acces cu masina pe teren. Conform Certificatului de urbanism eliberat in anul 2022 de catre Primaria Municipiului Deva, terenul este neconstruibil. Pe acest teren, se poate amenaja doar zona de parcuri, alei pietonale, amenajari pentru sport, joc si odihna, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, etc...Posibilitate cumparare si terenurile alaturate! Pret vanzare 65 Euro/mp. Agentia Imobiliara ALINA tel. 0744198667. (ID 755)

Comision Agentia Imobiliara ALINA 0% pentru cumparator!

PROGRAMARI / VIZIONARI

Luni - Vineri: intre orele 8 - 17

Program de masa: intre orele 12-13

Nu raspund in alt interval orar !!!
Sambata - Duminica: INCHIS



Agentia Imobiliara ALINA

Preț: 65 Euro

Adăugat
14-05-2022

Adăugat de

Administrator (199)



Terenuri alăturate:

② CF. 63305 în ST = 1820
mp. la prețul de 65 €/mp.

③ CF 71349 în ST = 3129 mp.
la prețul de 60 €/mp

📌 Detalii anunț

ID Anunț: 755

Afișări: 662

Contact