

Nr. raport 168, data 17.01.2023

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN – 78 mp

Primăria Municipiului Deva
Nr. 5222
Ziua 17 Luna 01 Anul 2023

*Deva, Calea Zarandului, nr. 17,
Jud. Hunedoara*



Client: Primăria Municipiului Deva

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

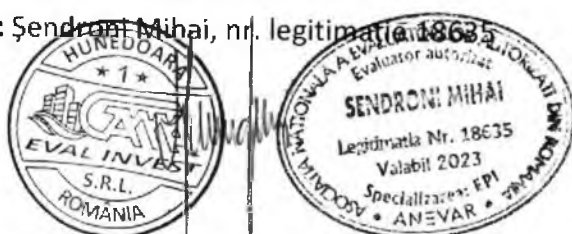
Proprietar: Municipiul Deva

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

Evaluator: Sendroni Mihai, nr. legitimație 18635



23-5222-PDV Primaria Deva 17.01.2023



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	14
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
5.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....	15
5.2. DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE	15
5.3. ANALIZA CERERII	16
5.4. ANALIZA OFERTEI	17
5.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	18
5.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ.....	18
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	21
7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	21
7.2 ABORDAREA PRIN VENIT	22
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 curți construcții, în suprafață totală de 78 mp.

Client: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

Localizare proprietate: Municipiului Deva, Calea Zarandului, nr. 17, Județul Hunedoara.

Data inspecției: 12.01.2023

Data evaluării: 12.01.2023

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 Municipiul Deva. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 67950 Deva, nr. cadastral 67950 din 08.11.2022.

Sarcini înregistrate: Nu sunt.

Ipoteze speciale: Sunt.

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

Membru corporativ 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 venit este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN
49.363 lei (632,86 lei/mp)

Întocmit: Șendroni Mihai,

Membru titular ANEVAR

12.01.2023



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – teren intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 67950 Deva din 08.11.2022 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 ne desemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

Șendroni Mihai, Membru titular ANEVAR

12.01.2023



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, Calea Zarandului, nr. 17, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 67950, CF nr. 67950 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 - curți construcții, situat în Municipiului Deva, Calea Zarandului, nr. 17, județul Hunedoara, având o suprafață totală de 78 mp, având număr cadastral 67950, întabulat în Cartea funciară nr. 67950 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. 67950 a localității Municipiului Deva din 08.11.2022.

3.5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în lei. Conversia valorii s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9359 lei, valabil pentru data de 12.01.2023. Exprimarea valorii este valabilă la momentul exprimării opiniei.

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Deva pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, respectiv teren intravilan în suprafață totală de 78 mp, având categoria de folosință curți construcții.

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

3.7. TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

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

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

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

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată în 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 12.01.2023 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 12.01.2023.

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 12.01.2023 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 limitele cu proprietatea aflată în imediata apropiere. 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. 67950 a localității Municipiului Deva din 08.11.2022.

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 repre: entanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători a 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 era ocupat de un spațiu comercial în regim de înălțime P+M.

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;

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:

- Pe teren se află edificată o construcție – Spațiu comercial P+M, Sc = 72 mp, Sd = 144 mp, anul construirii în 2007 ce aparține societății Inter Class SRL. În prezentul raport de evaluare a fost stabilită valoarea doar pentru terenul aflat în proprietatea Municipiului Deva.

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 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



4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren intravilan, aflat în proprietatea MUNICIPIUL DEVA, conform actelor juridice prezentate, asupra terenului există un drept de concesiune în favoarea Inter Class SRL pe o durată de 20 de ani începând cu data de 10.10.1997 până la data de 10.10.2017.

Conform **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** „Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)”.

MUNICIPIUL DEVA în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiului Deva, Calea Zarandului, nr. 17, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 78 mp, înscris în CF nr. 67950 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 08.11.2022, 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 Municipiului Deva, situată în Municipiul Deva, Calea Zarandului, nr. 17, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 78 mp, neîmprejmuit, pe care este edificată o construcție – tip spațiu comercial P+M, Sc = 72 mp, Sd = 144 mp, anul construirii 2007.

Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială și comercială a Municipiului Deva. Terenul are ieșire la strada Calea Zarandului domeniu public, fiind poziționat între clădiri comerciale. Accesul la teren este facil, se efectuează direct din Calea Zarandului, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică, iar proprietatea are toate utilitățile necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaz.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Amplasament: zona A;

Suprafață: 78 mp teren curți construcții;

Destinație: teren cu destinație comercială;

Topografie: teren plan;

Formă: regulată;

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

Acces: accesul se realizează către proprietate din drumul public de acces (drum asfaltat) strada Calea Zarandului.

Situația actuală a terenului: pe teren se află edificată o construcție (spațiu comercial P+M) care este înscrisă în cartea funciară.

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

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea Municipiului Deva, conform documentelor puse la dispoziție. Terenul a intrat în proprietatea Municipiului Deva prin lege.

4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

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

5. ANALIZA 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 rezultantă 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 central-mediană a Municipiului Deva.

În zonă, se află preponderent construcții rezidențiale (locuințe colective) și comerciale la parter de bloc sau 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.

Imobilul este intabulat în Cartea Funciară nr. 67950 a localității Deva.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 78 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 din zonele preponderent rezidențiale. 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 central-mediană, dar poate fi extinsă la nivelul întregului oraș. Oferta de astfel de

proprietăți este limitată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate.

5.2.1. Tipul proprietății imobiliare

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

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 78 mp, situat în Municipiul Deva, regimul acestuia fiind de teren intravilan. Accesul la proprietate se realizează din strada Calea Zarandului, stradă amenajată (asfaltată), topografia este plană, utilitățile disponibile sunt energie electrică, gaz, apă-canal.

5.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află pe Calea Zarandului, nr. 17, a Municipiului Deva și este amplasată în zona central-mediană a orașului.

Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Gradul de ocupare al terenului în zona de interes a evaluării este mare, suprafețele libere fiind destinate căilor de acces, spațiilor verzi și parcurilor.

În zona central-mediană, nu există parcele de teren libere, construibile cu utilizări permise conform certificatului de urbanism, utilizări privind cea mai bună utilizare de teren cu destinație comercială. În această situație aria pieței a fost extinsă și către alte zone din municipiul Deva și au fost alese informații de piață având doar aceeași cea mai bună utilizare de teren cu destinație comercială.

5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor libere este limitată, 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 foarte 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.

5.3. ANALIZA CERERII

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

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, care pot aduce un plus valoare proprietății subiect.

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 pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă, energie electrică, gaze.

Cererea este în stagnare datorită schimbării creditării și acordării de împrumuturi bancare, care au devenit mai greu de obținut și au crescut dobânzile la credite.

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

Tipul acesta de proprietăți (teren intravilan) are un număr mare de vizualizări pe site-urile agențiilor imobiliare, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința utilizatorilor de pe piață, dar puterea de cumpărare se regăsește doar la acei utilizatori cu disponibil bănesc care pot investi în afaceri de tip rezidențial/comercial.

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 aceea la alegerea 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.

La data evaluării, considerăm că putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente în piață iar în ceea ce privește tipul de proprietate analizată la nivelul municipiului, putem concluzia că prețurile terenurilor intravilane au fost în creștere în ultimii ani.

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 ușoară creștere. Ofertele pentru închirierea terenurilor libere chiar inexistente, sunt mai puține decât cererea, fapt care deteremină o piață a vânzătorului.

Negocierea prețurilor la nivelul municipiului este cuprinsă între 3-5% din prețul de ofertă al proprietății. Timpul de vânzare mediu al proprietăților de tipul celei evaluate este între 6-12 luni, în funcție de condițiile de vânzare.

Având în vedere suprafața proprietății subiect de 78 mp, nu au fost găsite oferte care să fie comparate pentru a obține o valoare.

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.

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 comerciale.

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 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.

Proprietatea imobiliară, subiect – teren intravilan face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă mediană, zonă accesibilă, dar având în vedere suprafața mică de 78 mp putem concluziona că aceasta este destinată pentru scopul edificării extinderii construcției existente, respectiv cabinet stomatologic. Creșterea cererii coroborată cu oferta actuală ne prezintă o rată de absorbție ridicată a proprietății subiect.

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 78 mp, având formă regulată, situat în zonă mediană din Municipiul Deva, cu acces direct la strada amenajată asfaltată. Proprietatea dispune de toate utilitățile necesare.

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

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile construite și terenurile libere (puține la număr) de pe Calea Zarandului și de pe străzile din imediata apropiere.

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

- toate terenurile construite sunt ocupate de construcții de tip rezidențial (locuințe colective) și clădiri comerciale (la parter de bloc sau în clădiri independente) la mică distanță;
- în zonă nu s-au identificat construcții cu alte utilizări, în afara celei pentru proprietate

rezidențial/comercial. De altfel, se apreciază că este puțin probabilă apariția unor proprietăți industriale într-o astfel de zonă.

Având în vedere că pe terenul intravilan de 78 mp este edificată o construcție – spațiu comercial, putem concluzia că utilizarea terenului poate fi doar comercială.

Testul de permisivitate legală

Evaluatorul a dedus faptul că a fost permisă construirea unui spațiu comercial ce aparține unui persoane juridice, astfel că utilizarea terenului este permisă legal pentru acest tip construcții.

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

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate construcții comerciale aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi construit de proprietăți comerciale. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei construcții de tip comercial.

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

Testul fezabilității financiare

Construcția posibilă și permisă tipică este o construcție de tip comercial – spațiu comercial P+M (anul construirii 2007). Nu sunt necesare amenajări ale terenului constând în nivelare, îndreptare, etc.

Așa cum s-a prezentat anterior, analiza pieței a relevat tranzacții recente cu amplasamente către utilizatori finali. Astfel de construcții se pot realiza deoarece este o zonă activă iar amplasamentul este ideal pentru astfel de construcții comerciale. Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este fezabilă financiar. O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Testul valorii maxime

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

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

Concluzii:

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

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață-nu a fost aplicată;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost – nu a fost aplicată.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Am considerat relevantă abordarea prin venit în cazul acestei proprietăți deoarece scopul achiziției de proprietăți similare este în cele mai multe cazuri deținerea de către proprietar ca și investiție și fructificarea prin închiriere sau utilizare pentru activități economice. Drept urmare, cumpărătorii de pe piață, vor raționa mai degrabă în termeni de rentabilitate obținută comparativ cu alte proprietăți oferite pe piață la data evaluării. În plus, pentru proprietăți de acest tip, caracteristicile de bază în utilizarea lor au o gamă foarte complexă, ceea ce face ca abordarea prin piață să nu fie adecvată, având în vedere particularitățile specifice fiecărei proprietăți în parte care conduc la imposibilitatea identificării de comparabile cu un grad de similitudine satisfăcător.

7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform SEV 105 Abordări și metode de evaluare, para. 10.1. – „*Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.*”

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.

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 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.

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; finisaje; vechimea; zonarea.

Ținând cont de tipul proprietății evaluate, categoria acestuia, calitatea și cantitatea datelor necesare evaluării, abordarea prin piață este limitată, în acest caz nu a fost aplicată.

7.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Conform SEV 105 Abordări și metode de evaluare, para. 10.1. – „Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.”

Abordarea prin venit - conform par. 40.1 „oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă...valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ”.

Abordarea prin venit este „procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare” (GEV 630, par. 58). Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (GEV 630, par. 59).

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății

imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare. Fluxurile de numerar pot să derive din contractele de închiriere în cazul unei locuințe unifamiliale.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. **Capitalizarea venitului**, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

2. **Fluxul de numerar actualizat** (analiza DCF - Discounted Cash Flow (engl.)), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării venitului, cunoscută și sub denumirea de metoda capitalizării directe.

În cadrul metodei prin capitalizarea venitului se parcurg două etape:

- ✓ Determinarea mărimii venitului anual (câștigul disponibil prin închiriere);
- ✓ Stabilirea ratei de capitalizare.

Relațiile între noțiunile de bază ale metodei capitalizării sunt prezentate mai jos:

Valoarea proprietății (Vp) = Venit net din exploatare/Rata de capitalizare

Rata de capitalizare totală (c) = Venit net din exploatare/Pret (Valoarea proprietății)

Multiplicator (Mv) = Valoarea proprietății/Venit = 1/Rata de capitalizare

Venitul net din exploatare (VNE) = diferența dintre venitul brut efectiv și cheltuielile de exploatare totale.

Cheltuielile de exploatare totale = suma cheltuielilor fixe, variabile și a alocațiilor pentru înlocuiri.

Venitul brut efectiv (VBE) = venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocațiilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei.

Venitul brut potențial (VBP) = venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 90% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

Pentru obținerea valorii proprietății subiect, în cadrul metodei prin capitalizarea venitului se determină venitul brut potențial (VBP) și rata de capitalizare totală în urma aplicării analizei comparațiilor relative a comparabilelor din punctul de vedere al veniturilor obținute de către acestea în cazul închirierii lor.

Analiza venitului brut

Estimarea nivelului de chirie potențială pentru proprietatea subiect a fost efectuată pe baza evidenței pieței locale specifice.

Prin inspecția directă a proprietății și în urma analizei documentelor primite, suprafața terenului este de 78 mp și a construcției edificate pe acesta reprezentând extindere spațiu comercial. Sursele

investigate conduc la concluzia că valoarea chiriei diferă în funcție de localizare și suprafață în cazul comparabilelor alese.

Estimarea ratei de capitalizare

Următorul pas constă în identificarea proprietăților comparabile în vederea estimării ratei de capitalizare. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. În cazul de față, ținând seama de informațiile obținute de la agențiile imobiliare și din presa scrisă am estimat rata de capitalizare pe baza calculelor celor cinci oferte, obținându-se o valoare cuprinsă în intervalul 6,2% - 6,9%. Rata de capitalizare a fost estimată și aleasă în calculul evaluării la 6,9 %.

Determinarea ratei de capitalizare				
COMPARABILE	A	B	C	D
Chirie lunara solicitata	550	1.000	850	750
Venit Brut Potential (EUR/an)	6.600	12.000	10.200	9.000
Grad de neocupare	10%	10%	10%	10%
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	5.940	10.800	9.180	8.100
Cheltuieli aferente proprietarului	5	5	5	5
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	5.935	10.795	9.175	8.095
Valoarea solicitata a proprietatii negociată (EUR)	87.000	165.000	139.000	120.000
Rata de capitalizare (%)	6,8%	6,5%	6,6%	6,7%
Rata de capitalizare estimata (%)	6,8%			
Rata de capitalizare = VNE/ V				
Se alege rata de capitalizare	6,8%			
NOTA: In anexa se regasesc datele de identificare ale comparabilelor				

Capitalizarea presupune convertirea venitului viitor într-o valoare prezentă, prin aplicarea unei rate de venit adecvate, extrasă de pe piață specifică sau prin aplicarea unui multiplicator de venit, estimat tot prin cercetarea pieței. În mod simplist, relația matematică dintre venitul stabilizat și valoarea de piață a proprietății este:

$$\text{valoarea} = \text{venitul} : \text{rata capitalizare}$$

În extragerea de pe piață a ratei totale de capitalizare a venitului net din exploatare, folosind datele proprietăților comparabile ofertate, fiecare ofertă trebuie analizată în același mod în care este analizată proprietatea subiect. În plus, evaluatorul trebuie să fie sigur de faptul că venitul net din exploatare al fiecărei proprietăți comparabile a fost calculat și estimat în același mod în care a fost estimat venitul net din exploatare al proprietății subiect.

Atât datele despre venituri și cheltuieli, cât și structura cheltuielilor în ceea ce privește alocările pentru înlocuiri sau alte componente trebuie să fie similare cu cele ale proprietății analizate.

Analiza a avut în vedere estimarea venitului net din exploatare, stabilizat în condițiile pieței, pe baza chiriei de piață, obținabile prin închiriere pe o perioadă de 1 an. Au fost aplicate gradul de neocupare și

rata cheltuielilor, estimate prin extracție de pe piața specifică locală. De reținut că dreptul evaluat este dreptul „absolut” de proprietate și nu dreptul afectat de locațiune.

A. Venituri					B. Costuri și cheltuieli		
Spatiu / utilizare	Suprafata	Chirie (€)				Procentual %	Valoare €
		unitara	lunar	anuala			
1 SPATIU COMERCIAL	125 mp	6,5 €/m²	814 €	9.767 €	Rata de neocupare	10,00%	977 €
					Impozit pe proprietate	1,30%	1.084 €
					Asigurare cladire	1,00%	833 €
					Cheltuieli aferente proprietarului	5,00%	488,35 €
Venituri din chirii		6,5 €/m²	814 €	9.767 €	Costuri cumulate		3.382 €
A. Venit brut din inchiriere				9.767 €	B. Costuri totale		3.382 €
C. Venit net din inchiriere							6.385 €
D. Rata de capitalizare						6,8%	
E. Valoarea de plata							93.347 €
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea							0 €
G.	Valoare proprietate prin venit (construcții + teren)				460.752 lei		93.347 €
H.	Valoare proprietate prin cost (construcție)				411.389 lei		83.346 €
I.	Valoare de plată teren				49.363 lei	10.001 € respectiv	128 €

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.

Pentru proprietățile comerciale care sunt generatoare de venituri, abordarea prin **venit** este recomandată ca fiind cea mai **adecvată**. Proprietățile subiect analizate din punct de vedere al abordării prin piață, fac parte dintr-o categorie unde nu se prea tranzacționează așa multe proprietăți, dar se închiriază mai mult. Astfel, participanții pe piață nu sunt interesați de câștigurile din tranzacții, sunt interesați de câștigurile din închiriere. Abordarea prin cost este mai puțin adecvată în cazul proprietății subiect și nu a fost aplicată. Abordarea prin piață – metoda comparației directe nu s-a aplicat deoarece nu se găsesc pe piața locală informații de vânzări de proprietăți similare.

În ceea ce privește **precizia** rezultatelor, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin venit am găsit proprietăți comparabile, în zone apropiate cu proprietatea subiect, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări, astfel i se atribuie o credibilitate mai mare acestei abordări decât celorlalte două abordări. În cazul abordării prin venit proprietățile închiriable prezintă încredere în prețul chiriei deoarece prețul nu prezintă fluctuații majore în funcție de cerințele de pe piață

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelație cu **cantitatea informațiilor** despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare. În cazul abordării prin venit cantitatea informațiilor este mai mare decât în cazul celorlalte abordări.

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

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 prin abordarea prin venit estimată a proprietății imobiliare descrise este

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN
49.363 lei (632,86 lei/mp)



9. ANEXE

TEREN INTRAVILAN
DEVA, CALEA ZARANDULUI, NR. 17, JUD. HUNEDOARA



RAPORT DE EVALUARE nr. 168

Beneficiar raport: PRIMARIA DEVA Destinatar: PRIMARIA DEVA
 Proprietate Evaluata: SPAȚIU COMERCIAL
 HUNEDOARA, DEVA, DEVA CALEA ZARANDULUI NR. 17

Data evaluării: 12.01.2023 / Curs la data evaluării: 4,936 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 6

FISA NR. 1 - SPATIU COMERCIAL P+M

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FIZND810	Infrastructura hala metalica europrofile zincate cu D = 8-10 m, H = 4-5 m; fundatii izolate cu cuzinet sub staipei, fundatie perimetrala sub panourile de inchidere, pardoseala din beton de tip greu		mp Ad	FB	72	440,15	31.690,80	100,00	31.691	0	3	70
2	ZnD8H5-6	Suprastructura hala metalica din europrofile zincate de tip C, U, Z sau Σ, cu D = 8 m, H = 5 m		mp Ad	FB	72	605,19	43.573,68	100,00	43.574	0	3	67
3	R/PLFF	X - Planseu din lemn de rasinoase lung.x latime (cuprinde: material lemnos prelucrat, protectie termica+fonica, montaj, transport)		mp	FB	144	421,59	60.708,96	100,00	60.709	0	4	184
4	PPOLIS-60-5	Pereti exteriori din panouri izolatoare cu termoizolatie din polistiren cu grosimea de 60 mm, inaltime hala H = 5 m (contine si costul elementelor triunghiulare de panouri isopan de la partea superioara a celor doua frontoane ale halei si costul elementelor de finichigerie aferente etansarii pentru protectia interiorului halei)		mp inchidere	FB	148	298,87	44.232,76	100,00	44.233	0	3	96
5	SP/SARPUSOR	X - Sarpanta lemn pentru invelitori usoare din carton asfaltat, azbociment sau tabla zincata i x h x la (cuprinde: montaj material lemnos+atic zidarie pentru rezemare cosoroabe, tratare lemn cu vopsea ignifuga si septica, transport)		mp	FB	72	78,40	5.644,80	100,00	5.645	0	4	192

6	SP/LINDAB	X - Invelitori usoare din tigla metalica tip LINDAB (cuprinde: montaj astereala +folie protectie, montaj suport lemnos +tigla metalica, transport)	mp	FB	72	207,76	14.958,72	100,00	14.959	0	4	193
7	TP/FPVCBATA	X - Ferestre din PVC oscilante (cuprinde: ferestre oscilante/ batante PVC pentacamereale, geam termopan, fixare cu spuma poliuretantica, transport)	mp	FB	22	521,58	11.474,76	100,00	11.475	0	4	228
8	TP/USAPVCGT	X - Usi din PVC cu geam termopan (cuprinde: montare toc PVC cu profil fara captuseala, montare foaie usa cu geam termopan, transport)	mp	FB	4,87	704,96	3.433,16	100,00	3.433	0	4	231
9	A/PLACRIGI	X - Placaj cu gipscarton pe profile zincate si zugraveli acritice (cuprinde: fixare profile zincate la perete, fixare placi albe pe profile, chituiro rosturi, zugraveli acrilice, transport)	mp	FB	165	108,37	17.881,05	100,00	17.881	0	4	204
10	T/TPLARIGI	X - Tavan gipscarton fixate pe structura metalica (cuprinde: fixare profile zincate la tavane, fixare placi albe pe profile, chituiro rosturi placi, zugraveli acrilice, transport)	mp	FB	130	145,65	18.934,50	100,00	18.935	0	4	206
11	P/LAMELAR	X - Pardoseala din parchet laminat (cuprinde: sapa M110 3 de cm grosime, sapa autonivelanta, pozarea click-click a parchetului pe strat de burete de 2 mm grosime, montarea plintelor sau a pervazurilor, transport)	mp	FB	62,5	139,92	8.745,00	100,00	8.745	0	4	226
12	P/P15	X - Pardoseala din gresie ceramica de interior (cuprinde: sapa M110 de 3 cm grosime, fixare cu adeziv placi gresie si piinte, chituiro rosturi, transport)	mp	FB	62,5	213,55	13.346,88	100,00	13.347	0	4	223
13	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti stabli	mpAd	FB	144	253,93	36.565,92	100,00	36.566	0	1	37
14	INCELF5	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral	mpAd	FB	144	239,33	34.463,52	100,00	34.464	0	1	37
15	LAVWC4E	Lavoar+WC (obisnuite)	ansamblu	FB	2	3.084,24	6.168,48	100,00	6.168	0	1	41
16	A/FA	X - Placaj cu faianta pe perete tencuit (cuprinde: verificare planeitate perete, fixare placi faianta fug pe fug, chituiro rosturi placi, transport)	mp	FB	10,32	205,75	2.123,34	100,00	2.123	0	4	207
17	ALUCOBON	Fatada cu alucobond 4 mm + termoizolatie	mp fatada	FB	14,2	911,82	12.947,84	100,00	12.948	0	7	60
18	FTERMO10	Finisaj termosistem (polistiren expand.10 cm)	mp fatada	FB	148	592,43	87.679,64	100,00	87.680	0	2	211
TOTAL FISA							454.574		454.574	0		



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67950 Deva

Nr. cerere 51189
Ziua 08
Luna 11
Anul 2022

Cod verificare

100120818928



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Calea Zarandului, Nr. 17, Jud. Hunedoara

Nr. CF vechi:4028/37

Nr. cadastral vechi:5187

Nr. topografic:(3481-3494)/(9.37/X/(a-b))

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67950	78	Teren neimprejmuit; Proprietar Municipiul Deva-Domeniul Public.Teren neimprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	67950-C1	Loc. Deva, Calea Zarandului, Nr. 17, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:144 mp; Spatiu comercial, P+M, Sc=72 mp, Sd=144 mp. Anul construirii 2007.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23779 / 26/11/2007		
Autorizație De Construcție Pentru Executari De Lucrari nr. 1540609, din 14/01/2006 emis de CL Deva (Proces verbal de receptie nr. 200/18458/18.06.2007 emis de CL Deva);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) SC INTER CLASS SRL		
7894 / 18/02/2022		
Act Normativ nr. Hotărâre de Guvern nr. 1352, din 28/08/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. Adresă nr. 10032, din 01/02/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DEVA, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
9100 / 24/05/2007		
Contract De Concesiune nr. 27/2006;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra terenului, pe o durata de 20 ani incepand cu data de 10.10.1997 pana la data de 10.10.2017	A1
1) SC INTER CLASS SRL		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4028/37)		

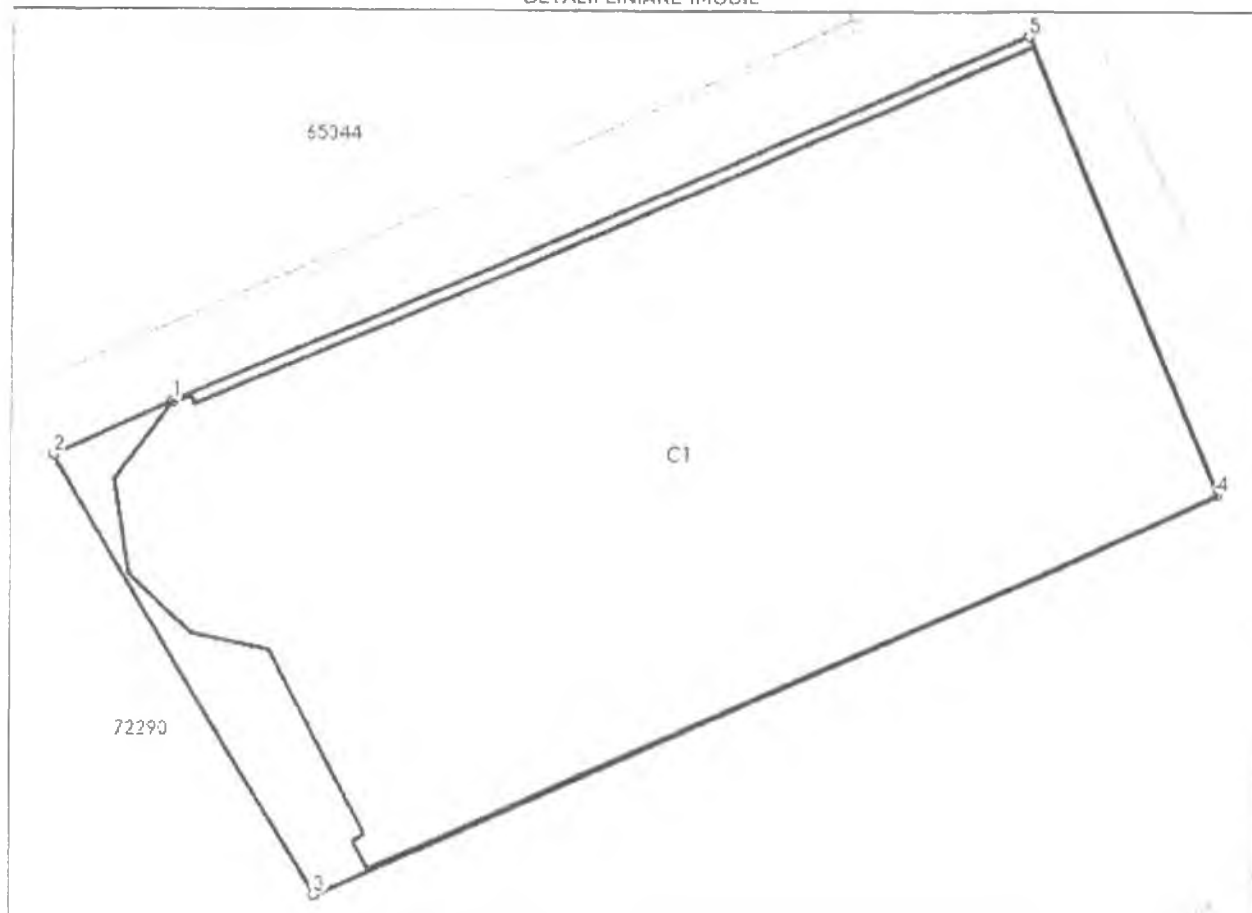
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57950	78	Proprietar Municipiul Deva-Domeniul Public.Teren neimprejmuit.

* 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	curți construcții	DA	78	-	-	(3481-3494)/ (9.37/X)/(a-b)	Teren neimprejmuit.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	67950-C1	construcții industriale și edilitare	72	Cu acte	S. construită la sol:72 mp; S. construită desfasurata:144 mp; Spatiu comercial, P+M, Sc=72 mp, Sd=144 mp. Anul construirii 2007.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	1.626
2	3	6.299
3	4	12.178

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	6.143
5	1	11.4

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,

10-11-2022

Data eliberării,

1/1/

Asistent Registrator,
FLORINĂ DUBAR-UGA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Spațiu comercial 80 mp, Deva-central

87 000 €

967 €/m²

Produs nou, gresit

Rata estimată: 1.892 RON /lună
Avans: 64.598 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

CALCUL RATA (A)

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

1. Suprafața utilă	80 m²
2. Tip proprietate	centru comercial
3. Suprafața construită	90 m²
4. Număr locuri de parcare	6
5. Suprafața teren (m²)	
6. Tip vânzător	agentie
7. Stare	nou
8. Tip locuință	locuința nouă
9. Vizionare la distanță	
10. Anul construcției	2021

Descriere

De vânzare spațiu comercial amenajat ca magazin alimentar tip ABC, zonă centrală în Deva, ST 80 mp, vitrină cu front stradal 18 ml, construcție nouă (2021), recent amenajată, izolație termică externă de 10 cm, 2 intrări separate, birou, 2 băi, geamuri termopan, gresle, faianță, curent mono și trifazic, supraveghere video internă și externă, centrală termică proprie, totul nou-realizat cu materiale de înaltă calitate, ocupabil imediat, pretabil pentru orice tip de activitate. Preț: 87.000 euro. Tel: 0731.435.383.

Particularități

Orientare	est
Securitate	supraveghere 24/7, sistem de alarma, detector de incendiu, detector de gaz, supraveghere video
Împrejurimi	centru, zone comerciale, restaurante și facilitati de agrement, farmacii, scoli, transport public
Comodități	aer condiționat, fibra optica, conducta de gaze naturale, baie privata, vitrina (magazin la parter)
Caracteristici	spatiu depozitare
Infrastructură	canalizare, apa curenta
Tip oferta	negociabil, oferta promotionala

← Înapoi la listă

Spatiu Comercial de inchiriat > Hunedoara > Deva (comuna) > Deva > Spatii comer



Spatiu comercial zona centrala, suprafata utila 80mp

Hunedoara > Deva > Hunedoara > Deva > Spatii comerciale

550 €

7 €/m²

[Propune un pret](#)

Prezentare generala

- ☒ Suprafata utila
- ☒ Suprafata construita
- ☐ Tip proprietate
- ☐ Suprafata teren (m²)
- ☐ Stare
- ☐ Tip vanzator
- ☐ Numar locuri de parcare
- ☐ Anul constructiei
- ☐ Vizionare la distanta
- ☐ Orientare

80 m²

80 m²

[Cere informatii](#)

[Cere informatii](#)

utilizat

agentie

[Cere informatii](#)

[Cere informatii](#)

[Cere informatii](#)

[Cere informatii](#)

CALCUL
DATA
(A)

Descriere

Spatiu comercial de inchiriat situat in zona centrala in suprafata utila de 80mp, pretabil pentru diverse activitati.

Spatiu este amenajat, racordat la toate utilitatile.

Pret: 550 euro/luna+avans+comision agentie

Coral Imobiliare

Sediu agentie: Deva, B-dul Decebal, bl 15, parter

Telefon: 0723 698241, 0729 034836

casedeva.ro

(1)

Mesaje(/myaccount/answers/)

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

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta
tău comercial-ultracentral-deva-82-mp-IDgNjUc.html8
[action]=redirector&ref[0][method]=index)

Căutare

Postați

Căutare

Inapoi Pagina principală (/) / Imobiliare (/imobiliare/) / Birouri - Spații comerciale (/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/)



PRIVAT



Radu

Pe OLX din Ianuarie 2012

Activ azi la 19:56

(/d/oferte/user/1Yn5/)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/d/oferte/user/1Yn5/)

LOCALIZARE

Deva,
Hunedoara



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arață mai multe

Postat 05 Ianuarie 2023

Spațiu comercial ultracentral, Deva ,82 mp

165 000 €

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-
ID=248275912&BS=ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂAD-ID=248275912&PRODU
ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_F

Persoana fizică

Suprafata utila: 82 m²

DESCRIERE

Vând spațiu comercial ultracentral în Deva, aproape de Deva Mall și Piața Agroalimentară,
strada Ion Creangă, 82 mp, compus din 4 camere, grup sanitar, vitrină mare de expunere.
Spațiul dispune de centrală termică proprie, tâmplărie aluminiu cu geam termopan, gresie,
vad pietonal interis.

Pentru vizionare sau alte informații vă rugăm să ne contactați la 0 ***** 1 sau pe
WhatsApp.

Vă mulțumim !

CALCUL RATA (B)

Mesaje(/myaccount/answers/)

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

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta
tău spre-inchiriere-IDgPRsN.html&ref[0]
[action]=redirector&ref[0][method]=Index]

Ce anume cauți?

Locație

Căutare

Inapoi Pagina principală (/) / Imobiliare (/imobiliare/) / Birouri - Spații comerciale (/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/)



PRIVAT



Horatiu

Pe OLX din februarie 2015

Activ ieri la 20:55

[/d/oferte/user/yZrP/]

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/d/oferte/user/yZrP/]

LOCALIZARE

Deva,
Hunedoara

DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 12 ianuarie 2023

Ofer spre inchiriere

1 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=248781621&BS=ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ AD-ID=248781621&PRODUC ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 70 m²

DESCRIERE

Ofer spre inchiriere spatiu comercial situat in Deva zona ultracentrala (piata Opera) in suprafata de 50 sau 70 mp , compus din mai multe incaperi . Spatiul comercial are tamplarie PVC si geam termopan ,gresie , faianta , grup sanitar, locuri de depozitare .Chiria este de 20 euro/mp/ luna

ID: 248781621

Vizualizări: 65

Reportează

(2)

Mesaje[/myaccount/answers/]

 [\(https://www.olx.ro/observed/\)](https://www.olx.ro/observed/)

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta
tău comercial-de-inchiriat-deva-IDgK5MF.html&ref[0]
[action]=redirector&ref[0][method]=index]

 Ce anume cauți?

 Locația (adresa)

Căutare 

 [Înapoi](#) [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Birouri - Spații comerciale](#) / [Imobiliare/hirouri-spații comerciale](#) /



PRIVAT 



Alexandru

Pe OLX din iulie 2012

Activ azi la 12:39

[{/d/oferte/user/41kU/}](/d/oferte/user/41kU/)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[{/d/oferte/user/41kU/}](/d/oferte/user/41kU/)

LOCALIZARE

 Deva,
Hunedoara



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe 

Postat 06 ianuarie 2023

Spatiu comercial de inchiriat Deva

850 €

 PROMOVEAZĂ [\[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=247406701&BS=ADPAGE_PROMOTE\]](/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=247406701&BS=ADPAGE_PROMOTE)

 REACTUALIZEAZĂ [\[/PURCHASE/REFRESH/PRODUCID=247406701&BS=ADPAGE_P\]](/PURCHASE/REFRESH/PRODUCID=247406701&BS=ADPAGE_P)

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 80 m²

DESCRIERE

Spatiu comercial 80mp de inchiriat pe Mihai Eminescu bloc B sc E. detalii la telefon. Contract pe termen lung. Renovat 2022.

ID: 247406701

Vizualizări: 215

 [Reportează](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Ce anume cauți?

Totă țară

Căutare

Înapoi [Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Birouri - Spatii comerciale \(/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/\)](#)



PRIVAT

Tudor

Pe OLX din octombrie 2013
Activ ieri la 14:00
[d/oferte/user/g7BZ/]

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[d/oferte/user/g7BZ/]

LOCALIZARE

Deva,
Hunedoara

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 14 Ianuarie 2023

Proprietar vand spatiu comercial
139 000 €

PROMOVEAZĂ [PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=248153582&BS=ADPAGE_PROMOTE]

REACTUALIZEAZĂ [PURCHASE/REFRESH/PRC-ID=248153582&PRODUCTID=PUSHUP&BS=ADPAGE_F

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 92 m²

DESCRIERE

Proprietar vand spatiu comercial zona Eminescu. Suprafata utila 92 mp.

Vitrina 10m

Dotari: Cetrala Termica, tamplarie termopan, curent trifazic.

Compus din sala vanzare 62 mp, birou, magazie, baie.

Spatiul are 2 intrari (fata-spate)

ID: 248153582

Vizualizări: 832

Reportează

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
tău
vand-spatiu-comercial-IDgNe58.html&ref[0]
[action]=rediractor&ref[0][method]=index)

Ce anume cauți?

Totă țara

Căutare

[Inapoi](#) [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Birouri - Spatii comerciale](#) / [Imobiliare/birouri-spatii comerciale](#)

CALCUL DATA



PRIVAT

Dorin Popa

Pe OLX din aprilie 2017

Activ azi la 17:10

[/d/oferte/user/24gHB/](#)

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

[/d/oferte/user/24gHB/](#)

LOCALIZARE

Deva,
Hunedoara

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 14 ianuarie 2023

Vand spatiu cu chirasi in Deva

120 000 € - chirie 750€ /lună

[PROMOVEAZĂ](#) [/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=245485993&BS=ADPAGE_PROMOTE](#)

[REACTUALIZEAZĂ](#) [AD-ID=245485993&PRODLID=PUSHUP&BS=ADPAGE_](#)

Persoana fizica

Vanzare/inchiriere: Vanzare

DESCRIERE

Vand spatiu comercial, constructie noua, in Deva, deschidere la strada 15.m. cu codare chiriasi, cu o chirie buna, pe termen lung. Spatiul dispune de 83.mp.construiti, in zona centrala, in Deva. Spatiul este nou construit, Izolat, cu materiale de inalta calitate, inaltimea in interior de 3 m.

Are toate utilitatile, inclusiv curent trifazic, compus din o incapere mare, doua grupuri sanitare pe lateral. Dispune de doua intrari din fata, plus un birou.

Toate actele la zi, pretul in euro negociabil. TOATE DETALIILE, SI VANZAREA SPATIULUI, SE DISCUTA LA FATA LOCULUI, NU PRIN TELEFON.

[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](#)
tău [spatiu-cu-chirasi-in-deva-ldgC27w.html&ref\[0\]](#)
[\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index](#)

Eminescu vis a vis de BCR, BRD

3210959



Ovidiu

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Locul	Mihai Eminescu	Suprafata utila	40 m ²
Suprafata totala	40 m ²	Tip Locul	Showroom
Adresa	4 m	Stare Locul	Finalizat

Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona Eminescu vis a vis de fostele banci BCR si BRD, suprafata utila 40 mp, compus din 2 incaperi, baie proprie. Spatiul are vitrina la strada din pvc cu geam termopan, aer conditionat, curent trifazic si monofazic, apa si canalizare. Este pretabil pentru comert, birouri, cabinet medical sau magazin alimentar. Pret: 350 euro/ luna + garantie + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru chirias SAU SE POATE COMASA CU SPATIUL DE LINGA EL, IN TOTAL SUPRAFATA UTILA DE APROXIMATIV 115 MP, PRET NEGOCIABIL Tel 0724 293226. Mai multe detalii pe www.apartamentedeva.ro sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

8 €/mp.

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Joi
12 IanuarieVineri
13 IanuarieSâmbătă
14 IanuarieDuminică
15 Ianuarie

Afiliat la Imobiliare

Școli

\$ Băne

Sănătate

Magazine

Băne

inchiriez birou

231 €/lună

 WhatsApp

 Trimite mesaj

Open House

Adresa în Conținut

Adresa

Specificații

Caracteristici

birou

Notițe

ALTE DETALII

ALTE DETALII PREȚ

Subspații

spații birou

Proprietăți recomandate



Deva, Central

160 mp 2 Clădire nouă



Deva, Dorobanti

100 mp 4 Clădire nouă

Detalii de contact

 WhatsApp

 Trimite mesaj

[← Inapoi la listă](#)

Spatiu Comercial de inchiriat > Hunedoara > Deva (comuna) > Deva > Inchiriez spati



Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona Dorobanti (vis a vis de Lidl)

300 €

4 €/m²

Propune un pct

Prezentare generala

Suprafata utila	70 m²
Suprafata construita	70 m²
Tip proprietate	showroom
Suprafata teren (m²)	Cere informatii
Stare	utilizat
Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	Cere informatii
Anul constructiei	1990
Vizionare la distanta	Cere informatii
Orientare	

Descrizione

Vand sau inchiriez spatiu comercial in Deva, zona Dorobanti (vis a vis de Lidl), suprafata utila 70 mp, compus din 4 incaperi, loc pentru gatit si baie proprie, pretabil pentru cabinet medical, birouri sau comert. Este dotat cu vitrina din aluminiu cu geam termopan, centrala termica proprie, instalatie de aer conditionat, alarma, gresie, faianta. Pret vanzare: 70 000 euro neg. Pret chirie: 300 euro/ luna + garantie + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru chirias. Tel: 0724 293226. Mai multe detalii pe apartamentedeva.ro sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

Particularitati

Imprejurimi

zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, farmacii, transport public