

Nr. raport 221, data 31.07.2023

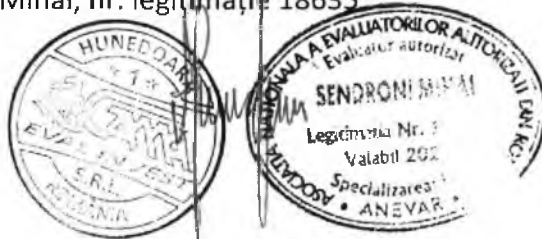
Primăria Municipiului Deva
Nr. 79203
Ziua 31 Luna 07 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN - CF 63556 DEVA

*Deva, Zona Archia, nr. FN,
Jud. Hunedoara*



23-79203-PDV Primaria Deva 31.07.2023

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

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2. CERTIFICARE	4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	5
3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)	5
3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII	5
3.5 MONEDA EVALUĂRII	6
3.6 SCOPUL EVALUĂRII.....	6
3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	6
3.8 DATA EVALUĂRII.....	6
3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	7
3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	7
3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	8
3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	9
3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI	9
3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	10
4. PREZENTAREA DATELOR	11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	14
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	14
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....	15
5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE	15
5.3 ANALIZA CERERII	16
5.4 ANALIZA OFERTEI	17
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	18
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	21
7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI.....	21
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	25
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII	25
9. ANEXE	26

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 219 mp.

Client: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

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

Data inspecției: 17.07.2023

Data evaluării: 17.07.2023

Scopul evaluării: informarea clientului în vederea valorificării.

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. 63556 Deva, nr. cadastral 63556.

Sarcini înregistrate: Sunt.

Ipoteze speciale: Sunt.

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

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 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 TEREN INTRAVILAN
72.627 lei respectiv 331,63014 lei/mp

Întocmit: Șendroni Mihai,

Membru titular ANEVAR

17.07.2023



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **teren intravilan în suprafață de 219 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 63556 DEVA certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

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

Semnătura și data certificării

Șendroni Mihai, Membru titular ANEVAR

17.07.2023



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, Zona Archia, nr. FN, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 63556, CF nr. 63556 Deva.

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

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

3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

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

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

3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip teren intravilan – categoria de folosință curți construcții, situat în Municipiului Deva, Zona Archia, nr. FN, județul Hunedoara, având o suprafață totală de 219 mp, având număr cadastral 63556, întabulat în Cartea funciară nr. 63556 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. 63556 Deva din 18.05.2023.

3.5 MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în LEI. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9406 lei, valabil pentru data de 17.07.2023.

3.6 SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Deva pentru estimarea valorii de piață pentru valorificare, respectiv a terenului intravilan în suprafață totală de 219 mp, având categoria de folosință curți construcții.

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

3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

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

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

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

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

3.8 DATA EVALUĂRII

Inspekția a fost efectuată în data de 17.07.2023 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 17.07.2023.

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.

Inspecția proprietății a avut loc în data de 17.07.2023 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. La momentul inspecției terenul intravilan era construit, fiind edificată o casă de locuit și împrejmuit cu gard și a fost considerat limitele proprietății subiect. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

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

- Extras de carte funciară nr. 63556 DEVA a localității Municipiului Deva din 18.05.2023.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

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

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

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:

- La momentul inspecției pe teren era edificată o construcție de tip casă de locuit D+P+M ce aparține persoanelor fizice Marcuș Daniel și Marcuș Lidia conform extrasului de carte funciară. Valoarea de piață a fost emisă de către evaluator doar pentru terenul intravilan în suprafață de 219 mp, construcția nu a fost luată în calculul valorii terenului intravilan.

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 infoemare (IVS 102)”,

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)”

și a ținut cont și de prevederile

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

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

4. PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

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

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

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

La recensământul din 1910 Deva avea 8654 locuitori, din care 5827 vorbeau maghiară ca limbă maternă, 2417 româna și 276 germana. După religie, 3393 erau romano-catolici, 2551 ortodocși, 1292 reformați, 791 evrei, 314 greco-catolici și 242 luterani. Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.257 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,98%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (7,21%) și romi (1,24%). Pentru 7,84% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,5%), dar există și minorități de romano-catolici (6,46%), penticostali (2,68%), reformați (2,34%), bapțiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența confesională. Prima atestare documentară a cetății Deva datează din anul 1269, fiind menționată prin cuvintele latine castro Dewa. Pe hărțile medievale ea apare fie sub numele de Deva sau Dewan. Ruinele Cetății Deva, de pe dealul Cetății, au fost și rămân un obiectiv turistic important. În ultimii ani a fost conceput un program de amenajare a Cetății, proiect foarte controversat, pentru a o pune în valoare și a o face accesibilă tuturor vârstelor: instalarea unui telescaun și amenajarea unui teras în incinta fortificației (idee abandonată ulterior la insistențele reprezentanților Muzeului Deva). Odată ajuns sus lângă ruinele cetății, ni se dezvăluie panorama orașului și a împrejurimilor. Se vorbește despre existența unui tunel subteran care unea Cetatea Devei de Castelul de

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

Amplasament imobil



4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren intravilan, aflat în proprietatea MUNICIPIUL DEVA, conform actelor juridice prezentate, asupra imobilului există un contract de comodat nr. 285/263/11.01.2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Deva, cu drept de folosință gratuită a terenului pe întreaga durată a construcției începând cu data de 11.01.2018 în favoarea lui Marcuș Daniel.

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

MUNICIPIUL DEVA în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiul Deva, Zona Archia, nr. FN, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 219 mp, înscris în CF nr. 63556 Deva, categoria de folosință curți construcții, nr. cadastral 63556. 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 18.05.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Deva partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate este deplin.

PLAN ANCPPI



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea MUNICIPIUL DEVA, situată în Municipiul Deva, Zona Archia, nr. FN, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 219 mp, împrejmuit.

Proprietatea este amplasată în zona periferică a Municipiului Deva, zona Archia. Terenul are ieșire la un drum neasfaltat care face legătura cu Strada Paiului, fiind poziționat lângă alte imobile de tip case de locuit.

Accesul la teren se efectuează dintr-un drum neasfaltat, care face legătura la Strada Paiului, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică, frontul stradal are o lungime de circa 14 ml, iar terenul are la limita de proprietate toate utilitățile necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaz.

Descrierea și analiza amplasamentului**Caracteristici ale amplasamentului:**

Amplasament: zona Archia;

Suprafață: 219 mp teren – curți construcții;

Destinație: teren cu destinație pentru imobile de tip rezidențiale;

Topografie: teren în ușoară pantă;

Formă: regulată;

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

Acces: accesul se realizează către proprietate dintr-un drum neasfaltat care face legătura cu Strada Paiului.

Deschidere: 14 ml către drumul care deservește ca acces;

Situația actuală a terenului: teren ocupat-construit, situat în Municipiului Deva.

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

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea MUNICIPIUL DEVA, conform documentelor puse la dispoziție. Terenul a intrat în proprietatea MUNICIPIUL DEVA prin contract de vânzare-cumpărare nr. 3869/2006, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/1.

4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

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

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o 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 periferică a Municipiului Deva.

În zonă, se află preponderent construcții unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P+M, P+1, dar și blocuri de locuințe la mică distanță. Distanța față de proprietățile complementare este mare. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 219 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Municipiului Deva. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor intravilane. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală – zona periferică, dar poate fi extinsă la nivelul întregului oraș. Oferta de astfel de proprietăți la nivelul este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate. Proprietățile cu o atractivitate mai mare, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă mică prin oferte, o parte din ele

regăsindu-se și în grila datelor de piață.

5.2.1 Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor intravilane, 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 219 mp, situat în Municipiul Deva, regimul acestuia fiind de teren intravilan construit-categoria de folosință curți construcții. Accesul la proprietate se realizează dintr-o strada neasfaltată care face legătura la Strada Paiului, topografia este în ușoară pantă, utilitățile disponibile la limita proprietății sunt energie electrică, gaz, apă-canal.

5.2.3 Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în Zona Archia, nr. FN, a Municipiului Deva și este amplasată în zona periferică a orașului.

Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Gradul de ocupare al terenului în zona de interes a evaluării este mic, parcelele de teren libere sunt construibile, destinate pentru utilizări rezidențiale, dar există și terenuri extravilane în zona respectivă.

În zona periferică, există parcele de teren libere, construibile cu utilizări premise conform certificatelor de urbanism, utilizări privind cea mai bună utilizare de teren cu destinație rezidențială, dar și parcele de teren cu destinație extravilan arabil/pășune. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Zona a urcat rapid în preferințele cumpărătorilor imobiliari datorită avantajelor: acces facil, acces la utilitățile necesare, zonă liniștită.

5.2.4 Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor libere este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client.

Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă mică prin ofertele afișate.

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

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, care au suprafața a terenurilor cuprinsă între 300-500 mp. Aceste dimensiuni sunt recunoscute pe piața proprietăților imobiliare de tip teren liber în zona urbană.

5.3 ANALIZA CERERII

Cererea pieței reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un 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.

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

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

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

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

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

De exemplu, perturbarea pieței poate afecta disponibilitatea datelor relevante, ceea ce poate conduce implicit la incertitudine cu aceeași 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.

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

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

5.4 ANALIZA OFERTEI

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

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

stagnare. Pentru acest tip de proprietate am ales ofertele de mai jos, iar prețurile pornesc de la circa 70 euro/mp până la 97 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.

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Informații de piață relevante	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	219	300	350	650
Preț (Euro)	?	21.000	24.500	63.050
Preț (Euro/mp)		70	70	97
Localizare	Deva zona Archia str. Paiului	Deva zona Archia langa str. Paiului	Deva zona Archia langa str. Paiului	Deva zona Archia langa str. Paiului
Drum acces	drum neasfaltat asfalt la mica distanta	drum neasfaltat asfalt la mica distanta	drum neasfaltat asfalt la mica distanta	drum neasfaltat asfalt la mica distanta
Forma în plan și deschidere (ml)	poligonala	poligonala	poligonala	poligonala
Utilități disponibile	toate utilitățile	similar	similar	similar
Utilizări admise	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Reglementări urbanistice	-	-	-	-
Componente non imobiliare/ Construcții demolabile	considerat liber	liber	liber	liber

5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

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

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

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

coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

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

Proprietatea imobiliară, subiect – teren intravilan 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.

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

Obiectul evaluării este un teren cu suprafața de 219 mp, având formă regulată, situat în zonă Zăvoi din Municipiul Deva, cu acces direct la strada amenajată asfaltată. Proprietatea dispune de toate utilitățile.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului, 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.

Având în vedere că terenul supus evaluării este un teren intravilan pe care este edificat o casă unifamilială, putem deduce că cea mai bună utilizare – **CMBU este acela de teren rezidențial.**

Concluzii:

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

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI

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

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

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

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

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

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

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

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;

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

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

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

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

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

GRILA DE PIATA							
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Localizare	Deva zona Archia str. Paiului	Deva zona Archia langa str. Paiului		Deva zona Archia langa str. Paiului		Deva zona Archia langa str. Paiului	
Suprafata teren (mp)	219	300		350		650	
Data	iul.23	iul.23		iul.23		iul.23	
Preț ofertă/tranzacție	(Euro)	21000		24500		63050	
Preț ofertă/tranzacție	(Euro/mp)	70		70		97	
Marjă de negociere medie a pieței (%) (1)	-5%	Ofertă		Ofertă		Ofertă	
		-5%	-4	-5%	-4	-5%	-5
Valoare ajustată		67		67		92	
Ajustari specifice tranzacționării							
Drept de proprietate transmis	integral	integral		integral		integral	
Valoarea corectiei (% eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		67		67		92	
Conditii de finantare	cash	cash		cash		cash	
Valoarea corectiei (% Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		67		67		92	
Conditii de vanzare	independent	independent		independent		independent	
Valoarea corectiei (% Eur)		0%	0	0%	0	0%	0

Pret ajustat (Euro)		67		67		92	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Valoarea corectiei (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		67		67		92	
Condițiile pieței	Data	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Valoarea corectiei (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		67		67		92	
Ajustări specifice proprietății							
Localizare	Deva zona Archia str. Paiului	Deva zona Archia langa str. Paiului		Deva zona Archia langa str. Paiului		Deva zona Archia langa str. Paiului	
Valoarea corectiei (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul, toate comparabilele au fost selectate din zona imobilului de evaluat						
Suprafață teren (mp)	219	300		350		650	
Diferența de suprafață (mp.)		-81		-131		-431	
Valoare ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	-27%	-25
Explicație ajustare	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada astfel: $(97-70)/97 = 27\%$						
Drum acces	drum neasfaltat asfalt la mica distanta	drum neasfaltat asfalt la mica distanta		drum neasfaltat asfalt la mica distanta		drum neasfaltat asfalt la mica distanta	
Valoare ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Forma in plan si deschidere	poligonala	poligonala		poligonala		poligonala	
Valoare ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Utilități disponibile	toate utilitatile	similar		similar		similar	
Valoare ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Utilizari admise	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential	
Valoare ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Reglementari urbanistice	-	-		-		-	
Valoare ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Pret ajustat (Euro/mp)		67		67		67	
Ajustare totală netă absolută (%)		0%		0%		-27%	
Ajustare totală netă absolută (Euro)		0		0		-25	
Ajustare totală brută absolută (%)		0,0%		0,0%		27,0%	
Ajustare totală brută absolută (Euro)		0		0		25	
Număr ajustări		0		0		1	

Pentru comparabila C1 și C2 nu s-a aplicat nici o ajustare totală brută, s-a ales C1 fiind asemanator cu proprietatea subiect		1 Euro =		4,9406
VALOARE DE PIAȚĂ	14.700	EUR	72.627	RON

Valoarea de piață prin comparația directă = 72.627 lei, respectiv 331,63014 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 căreia 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
72.627 lei respectiv 331,63014 lei/mp**



Evaluator autorizat ANEVAR,
Sendroni Mihai nr. legitimație 18635

9. ANEXE

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





ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63556 Deva

Nr. cerere	22878
Ziua	18
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100134362004

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2273N
Nr. cadastral vechi: 4998

Adresa: Loc. Deva, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63556	219	Archia

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	63556-C1	Loc. Deva, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 3; S. construita la sol: 105 mp; S. construita desfasurata: 246 mp; CASA DE LOCUIT D+P+M. Anul construirii: 2021, Suprafata desfasurata: 246mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15260 / 14/11/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3869/2006;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEVA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2273N)	A1
32378 / 30/06/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr. 155/52834, din 26/05/2021 emis de Primaria Municipiului Deva;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MARCUȘ DANIEL , si sotia 2) MARCUS LIDIA , bun comun	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
3343 / 23/01/2018		
Act Administrativ nr. contract de comodat nr. 285/263, din 11/01/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA;		
C1	Intabulare, drept de COMODAT folosinta gratuita pe durata existentei locuintei proprietate personala incepand cu data de 11.01.2018 1) MARCUȘ DANIEL	A1

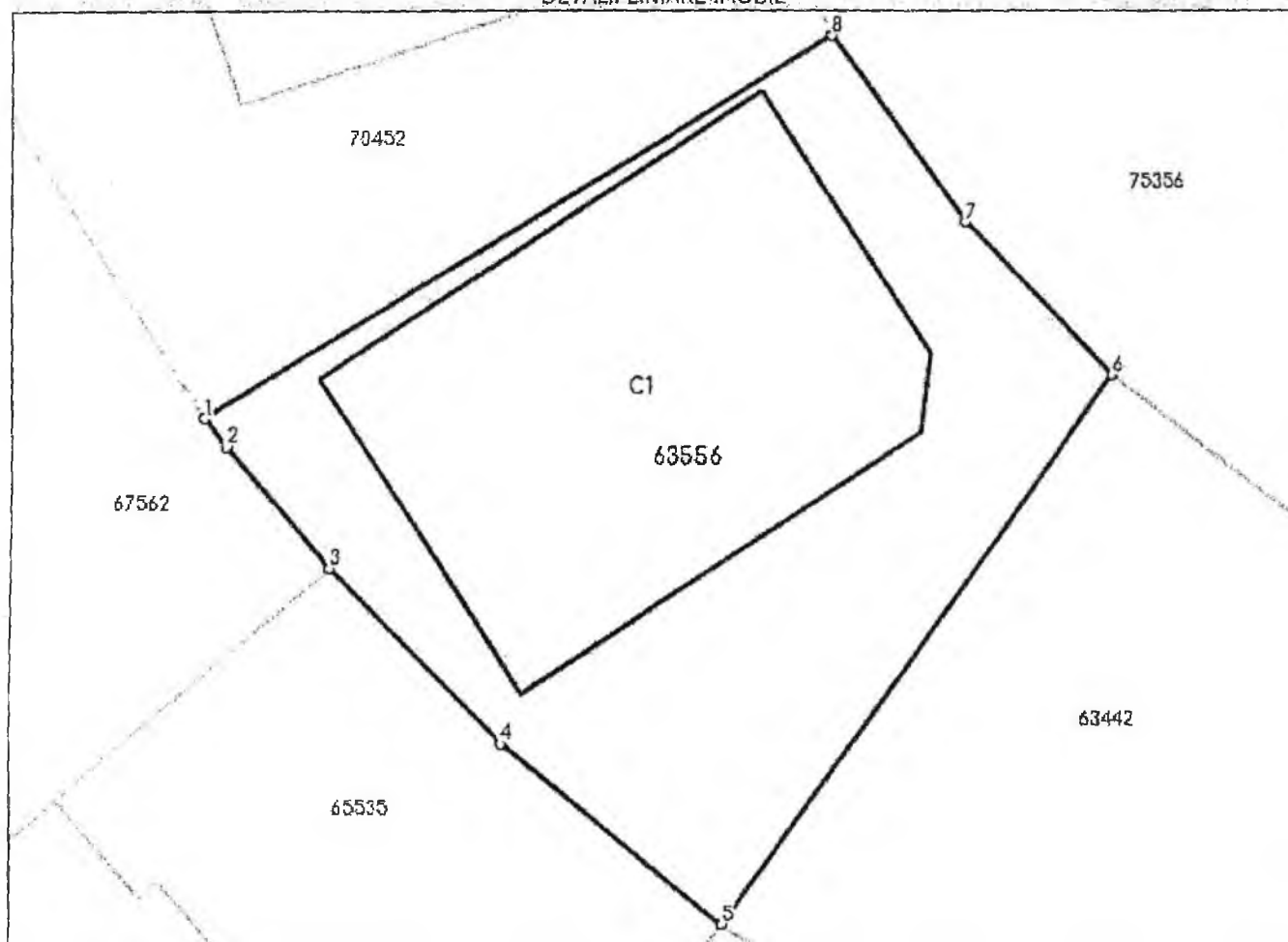
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63556	219	Archia

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	219	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	63556-C1	construcții de locuințe	105	Cu acte	S. construita la sol: 105 mp; S. construita desfasurata: 246 mp; CASA DE LOCUIT D+P+M. Anul construirii: 2021. Suprafata desfasurata: 246 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.821
2	3	3.663
3	4	5.685

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	6.638
5	6	15.506
6	7	4.971
7	8	5.291
8	1	16.942

** 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 75 RON, -Chitanța internă nr.2021017521/18-05-2023 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluționării,
18-05-2023

Data eliberării,
//_



Asistent Registrator,
DELIA-GEORGIANA MANZAT

(parafa și semnătura)

Referent,

BURLAN LUMINITA
(parafa și semnătura)

NOTĂ DE ESTIMARE TELEFONICĂ A PREȚULUI

Iulie 2023

CONVORBIRE CU PROPRIETARUL

Obiectul evaluării: TERENURI INTRAVILANE

Informații obținute :

Se oferă spre vânzare parcele de teren în zona Archia lângă proprietatea subiect:

Ⓐ St = 300 mp la prețul de 70 €/mp

Ⓑ St = 350 mp la prețul de 70 €/mp

Ⓒ St = 650 mp la prețul de 97 €/mp

Respectivele parcele se află la mică distanță de strada asfaltată iar utilitățile sunt în zonă și acestea se vând la diferite prețuri datorită amplasării lor față de facilități.

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

< Înapoi

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



PRIVAT ⓘ



RADU

Pe OLX din octombrie 2014

Activ azi la 14:17

(/oferte/user/wiPn/)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/oferte/user/wiPn/)

LOCALIZARE

📍 Deva,
Hunedoara

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▼

Postat 27 aprilie 2023

Teren intravilan in ZAVOI-DEVA (DEVA NOUA)
57 €

🏠 VREI UN CREDIT IPOTECAR?

🔗 PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=25083507&BS=ADPAGE_PROMOTE)

⚙️ REACTUALIZEAZĂ AD-ID=25083507&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_F

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 450 m²

(P) VidaXL: Relaxare si confort in gradina ta

DESCRIERE

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

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

FACILITATI: 📩 Mesaje (/myaccount/answers/)

📄 /d/anunturi-salvate/search/

Contul tău (/https://www.olx.ro/cont/?uri=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fm3%2Fprofile%2Fuser%2Fdeva-intravilan-in-zavoi-deva-deva-noua-IDgYtEX.html&ref[0]f[action]=redirector&ref[0]f[method]=index)

Inchide X

PUBLICITATE

Publicitate



- Cartierul de afla într-o zona linistita, cu o privelliste deoseblta asupra Cetatii Devei la nord, iar la sud se zaresc piscurile semete ale Muntilor Retezat;
- Biserica Sf. Mare Mucenic Gheorghe, care va polariza intreaga zona (in constructie), iar vizavi se va construi un parc cu o piateta;
- Cartier modern in care sunt impuse si respectate regulile de urbanism;
- Apa/canalizare, gaz metan, curent electric la marginea cartierului, urmand sa se aduca pe proprietate in cel mai scurt timp posibil (pe Str. Palului sunt toate utilitatile trase), pentru apa/canalizare este realizat proiectul si deja este bugetat de către Primaria Deva, urmând sa se realizeze anul acesta;
- Strazi de 10 m latime care strabat intregul cartier in suprafata de cca. 40.000 m.p.;
- In partea de Nord a cartierului se realizeaza un drum de 26 m latime care duce pana in str. Sadoveanu (Dacia Service), iar la Sud, se extinde actualul drum spre Macon, pe langa Baltata Romaneasca si Sala Polivalenta (proiect finantat prin C.N.I.);
- Minimarket si spatii comerciale;
- Transport facil spre centrul orasului cu ajutorul microbuzelor;
- Gradinita noua construita pe str. Viorelelor;
- Spatii verzi cu locuri de joaca pentru copii;
- Bazin de inot, cresa si scoala;
- Centru de echitatie Paradise Horses si Conacul Archia se afla la doi pasi;

Preturile pornesc de la 57 Euro/mp pana la 97 Euro/mp, in functie de amplasamentul lotului.

ID: 250835071

Vizualizări: 689

Raportează

KIWI K FINANCE™

Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT

Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN

360 Luni

NaN

Lei

Rata lunara

APLICA ACUM

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

RADU

Pe OLX din octombrie 2014

Activ azi la 14:17

(/oferte/user/wiPn/)

Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arata

Anunțuri similare

Publicitate

Inchide X

Mesaje(/myaccount/answers/)



(/d/anunturi-salvate/search/)

1/1

[https://www.olx.ro/cont/?ref{0}[params]
Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta%2Fteren-
tău
intravilan-in-zavoie-deva-deva-noua-IDgYtEX.html&ref{0}
[action]=redirector&ref{0}[method]=index]



PUBLICITATE

Optimizați

