

GAMA Eval Invest

Hunedoara

S.R.L.

Peștișu Mare, nr. 203A

38750972 J20/107/2018

email: gamaevalinvest@gmail.com

Primăria Municipiului Deva

Nr. 81669

Ziua 07 Luna 08 Anul 2023

GAMA
EVAL INVEST

Nr. raport 224, data 04.08.2023

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN – cota 26,72/199 mp

*Deva, Strada Mareșal Averescu, nr. 1,
Jud. Hunedoara*



Client: Primăria Municipiului Deva

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului D

Proprietar: Municipiul Deva

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

Evaluator: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635



23-81669-PDV Primaria Deva 07.08.2023



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.....	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. RESTRIȚII 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.....	17
5.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ.....	18
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	18
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, reprezentând cota de 26,72 mp din totalul de 199 mp.

Client: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva – domeniul privat.

Localizare proprietate: Municipiului Deva, Strada Mareșal Averescu, nr. 1, Județul Hunedoara.

Data inspecției: 17.07.2023

Data evaluării: 17.07.2023

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 în cotă de către Municipiul Deva. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 63927 Deva, nr. cadastral 63927 din 23.06.2023.

Sarcini înregistrate: 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 piață este:

**VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN – COTA DE 26,72 mp
31.492,192 lei (1.178,6 lei/mp)**

Întocmit: Șendroni Mihai,

Membru titular ANEVAR

17.07.2023



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **teren intravilan în cotă de 26,72/199 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 63927 Deva din 23.06.2023 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

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 cota de 26,72 mp teren intravilan localizat în Municipiului Deva, Strada Mareșal Averescu, nr. 1, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 63927, CF nr. 63927 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, Strada Mareșal Averescu, nr. 1, județul Hunedoara, reprezentând cota de 26,72 mp din 199 mp, având număr cadastral 63927, intabulat în Cartea funciară nr. 63927 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. 63927 a localității Municipiului Deva din 23.06.2023.

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 a proprietății imobile, respectiv teren intravilan reprezentând cota de 26,72 mp din suprafața totală de 199 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.

Inspekția 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, a adresei poștale, dar și cu ajutorul planului extras din georportalul ANCP. Locația indicată și limitele proprietății precizate de acesta se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru. 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. 63927 a localității Municipiului Deva din 23.06.2023.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

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

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspekției pe terenul intravilan există o clădire tip bloc de locuințe cu spații comerciale la parter.

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;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții/oferte 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 terenul în suprafață totală 199 mp înscris în CF nr. 63927 Deva există edificată o construcție tip bloc de locuințe cu spații comerciale la parter. În prezentul raport de evaluare a fost stabilită valoarea de piață doar pentru terenul intravilan aflat în proprietatea Municipiului Deva, respectiv cota de 26,72 mp.

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 reformati, 791 evrei, 314 greco-catolici și 242 luterani.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.257 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,98%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (7,21%) și romi (1,24%). Pentru 7,84% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,5%), dar există și minorități de romano-catolici (6,46%), penticostali (2,68%), reformati (2,34%), baptiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Prima atestare documentară a cetății Deva datează din anul 1269, fiind menționată prin cuvintele latine castro Dewa. Pe hărțile medievale ea apare fie sub numele de Deva sau Dewan.

Ruinele Cetății Deva, de pe dealul Cetății, au fost și rămân un obiectiv turistic important. În ultimii ani a fost conceput un program de amenajare a Cetății, proiect foarte controversat, pentru a o pune în valoare și a o face accesibilă tuturor vârstelor: instalarea unui telescaun și amenajarea unui 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



Proprietatea
subiect

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, conform act administrativ nr. 155 din 14.04.2006 emis de Consiliul Local Deva, asupra cotei de 26,72 mp există un drept de concesiune în favoarea Popescu Valentin Vasile până la data de 12.06.2055.

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, Strada Mareșal Averescu, nr. 1, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu cota de 26,72/199 mp, înscris în CF nr. 63927 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 23.06.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

Plan ANCPI



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea Municipiului Deva, situată în Municipiul Deva, Strada Mareșal Averescu, nr. 1, Jud. Hunedoara și reprezintă teren intravilan cu cota de 26,72 mp din totalul de 199 mp, neîmprejmuit, pe care este edificată o construcție – bloc de locuințe cu spații comerciale la parter.

Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială și comercială a Municipiului Deva. Terenul are ieșire la Strada Mareșal Averescu domeniul public, fiind poziționat între clădiri rezidențiale (locuințe colective). Accesul la teren este facil, se efectuează direct din Strada Mareșal Averescu, 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: cota de 26,72 mp teren curți construcții;

Destinație: teren cu destinație rezidențial/comercial;

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 Mareșal Averescu.

Situația actuală a terenului: pe teren se află edificată o construcție bloc de locuințe care este intabulată în cartea funciară nr. 63927-C1 Deva.

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 Municipiul Deva, conform documentelor puse la dispoziție. Terenul a intrat în proprietatea Municipiul 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 centrală 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. 63927 a localității Deva.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan reprezentând cota de 26,72/199 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 rezidențial. 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 centrală, 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, situate în Municipiului Deva, zona centrală, dar și alte zone din oraș.

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată reprezintă cota de 26,72 mp din suprafața totală de 199 mp înscris în CF nr. 63927 Deva, situat în Municipiul Deva, regimul acestuia fiind de teren intravilan. Accesul la proprietate se realizează din Strada Mareșal Averescu, 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 Strada Mareșal Averescu, nr. 1, a Municipiului Deva și este amplasată în zona centrală 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 parcărilor.

În zona centrală, nu există parcele de teren libere, construibile cu utilizări permise conform certificatului de urbanism, utilizări privind cea mai bună utilizare de teren cu destinație rezidențial/comercial. 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 rezidențial/comercial.

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 anumit 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 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.

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 rezidențiale/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 centrală, zonă accesibilă, dar având în vedere că reprezintă cota de 26,72/199 mp putem concluziona că aceasta este destinată pentru scopul edificării construcției existente. 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 identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este

cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării reprezintă cota de 26,72/199 mp de teren intravilan, având formă regulată, situat în zonă centrală 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 Strada Mareșal Averescu 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 în suprafață totală de 199 mp și a cotei de 26,72/199 mp este edificată o construcție – bloc de locuințe cu spații comerciale la parter, putem concluzia că utilizarea terenului poate fi doar rezidențial/comercial.

Testul de permisivitate legală

Evaluatorul a dedus faptul că a fost permisă construirea unui bloc de locuințe cu spații comerciale la parter, 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 rezidențial/comercial este permisă legal. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate construcții rezidențiale/comerciale aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi construit pentru astfel de proprietăți. 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 rezidențial/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 rezidențial/comercial – bloc de locuințe cu spații comerciale la parter. Nu sunt necesare amenajări ale terenului constând în nivelare,

îndreptare, etc.

Așa cum s-a prezentat anterior, analiza pieței a relevat tranzacții recente cu amplasamente către utilizatori finali. Astfel de construcții se pot realiza deoarece este o zonă activă iar amplasamentul este ideal pentru astfel de construcții rezidențiale/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, firește, cea mai bună utilizare.

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

Concluzii:

- cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate de tip rezidențial/comercial;
- 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 vânzărilor (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; zonarea.

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

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

Obs: având în vedere că în municipiul Deva nu s-au găsit și nu se cunosc informații de piață privind vânzări de proprietăți imobiliare reprezentând teren intravilan în cote indiviză, la calculul valorii de piață a proprietății analizate s-a evaluat întregul lot de teren în suprafață totală de 199 mp. Valoarea de piață estimată pe metru pătrat a fost atribuită cotei indivize proprietății analizate în prezentul raport de evaluare, respectiv 27,0 mp din 199 mp.

EVALUARE TEREN PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta €		48.000	270.000	318.600	216.000
Suprafata- m ²	199,00	191,00	900,00	1.593,00	1.200,00
Pret oferta €/m ²		251	300	200	180
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-13	-15	-10	-9
Pret ajustat		239	285	190	171
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		238,7	285,0	190,0	171,0
Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		239	285	190	171
	cash	similar	similar	similar	similar

Ajustare	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat	239	285	190,0	171,0
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat	239	285	190	171
Conditii de piata	iul.23	iul.23	iul.23	iul.23
Ajustare	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat	238,7	285,0	190,0	171,0
Localizare	Deva str. M. Averescu	Deva str. C. Prumbescu	Deva zona liceul de muzica	Deva Al. Pacii / Gojdu
Ajustare	0%	0%	30%	40%
Valoarea ajustare	0	0	57	68
Acces/ Vizibilitate	Bun/ buna	similar	similar	similar
Ajustare	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0	0	0	0
CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare	0	0	0	0
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT / POT/ H - / - / -	considerati similari	considerati similari	considerati similari
Ajustare	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare	0	0	0	0
Utilitati				
Ajustare	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0,000	0,000	0,000	0,000
Retea de gaze	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²	0,000	0,000	0,000	0,000
Retea de apa	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²	0,000	0,000	0,000	0,000
Retea electrica	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²	0,000	0,000	0,000	0,000
Retea de canalizare	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²	0,000	0,000	0,000	0,000
Suprafata	199	191	900	1.593
Ajustare	0%	-7%	-14%	-10%
Valoarea ajustare	0	-20	-26	-17
Alte ajustari	plan	plan	plan	plan
Ajustare	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare	0	0	0	0
	da	da	da	da
Ajustare neta	0	-20	31	51
	0%	-7%	16%	30%
ajustare bruta	0,19	19,98	83,49	85,52

	0,08%	6,66%	41,74%	47,51%
<i>Pret ajustat</i>	238,6	265,0	220,5	222,3
	<u>Euro</u>	<u>Lei</u>		
Valoare adoptata a întregului lot de teren	238,6	1.178,6		

**Valoarea de piață prin comparatia directă pentru cota de 26,72 mp = 31.492,192 lei, respectiv
1.178,6 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

Întreaga proprietate analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o categorie de proprietate imobiliară care se tranzacționează. 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 – COTA DE 26,42 mp
31.492,192 lei (1.178,6 lei/mp)**

**Evaluator autorizat ANEVAR,
Șendroni Mihai nr. legitimație 18635**



9. ANEXE

TEREN INTRAVILAN
DEVA, STRADA MAREȘAL AVERESCU, NR. 1, JUD. HUNEDOARA





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63927 Deva

Nr. cerere	28948
Ziua	23
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
100144712963



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 8063
Nr. cadastral vechi: 3427

Adresa: Loc. Deva, Str Maresal Averescu, Nr. 1, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63927	199	Construcția C1 înscrisă în CF 63927-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25423 / 09/09/2011		
Act Administrativ nr. 155, din 14/04/2006 emis de CONSILIUL LOCAL DEVA (HG nr. 1352/2001 și HCL nr. 196/1999);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 124/199	A1 / B.9, B.11
1) MUNICIPIUL DEVA - DOMENIUL PRIVAT		
56809 / 22/12/2014		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare aut.nr.4251, din 19/12/2014 emis de Ștef Ovidiu Ioan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 8/199	A1
1) MUSTATEA DAN ALEXANDRU , bun propriu		
57341 / 30/12/2014		
Act Notarial nr. contract de vânzare cumpărare aut.nr.4317, din 29/12/2014 emis de Ștef Ovidiu Ioan;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 8/199	A1
1) ORMINDEAN SIMION-COSMIN , bun comun cu		
2) ORMINDEAN MIRELA ADRIANA		
10191 / 02/03/2015		
Act Notarial nr. 145, din 02/03/2015 emis de Veres Laura Daniela;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 8/199	A1
1) TOADER PAUNA , -ca bun propriu		
12024 / 10/03/2015		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare aut.nr.629, din 09/03/2015 emis de Ștef Ovidiu Ioan;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cota de teren aferent ap. 13 înscris în CF 63927-C1-U21 Deva, dobândit prin Convenție, cota actuală 8/199	A1
1) PASCONI VLAD , bun propriu		
15085 / 25/03/2015		
Act Notarial nr. C.Vanzare. Aut. 377, din 24/03/2015 emis de Ștef Ovidiu Ioan;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, cota indiviză aferentă apartamentului înscris în CF 63927-C1-U25, dobândit prin Convenție, cota actuală 11/199	A1
1) KARBE RENATE-MARIA , ca bun comun		
2) KARBE HELMUT		
15087 / 25/03/2015		
Act Notarial nr. C. Vanzare Aut. 376, din 24/03/2015 emis de Ștef Ovidiu Ioan;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cota indiviză aferentă apart. înscris în CF 63927-C1-U18, dobândit prin Convenție, cota actuală 8/199	A1
1) KARBE RENATE-MARIA , ca bun comun		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2) KARBE HELMUT		
15089 / 25/03/2015		
Act Notarial nr. vanzare, Aut 375, din 24/03/2015 emis de Stoica Elena;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cota indiviza aferenta apt înscris în CF 63927-C1-U17, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/199	A1
	1) KARBE RENATE-MARIA , ca bun comun	
	2) KARBE HELMUT	
46431 / 06/11/2017		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT NR 3982, din 03/11/2017 emis de Stef Ovidiu Ioan;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE cota aferenta apartamentului nr. 5 din cf 63927-C1-U13, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/199	A1
	1) HARABAGIU IULIANA , bun propriu	
37400 / 29/07/2021		
Act Notarial nr. Contract de vânzare aut. 896, din 28/07/2021 emis de Stoica Elena;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, cota indiviză aferentă apartamentului înscris în CF 63927-C1-U122, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/199	A1
	1) KARBE RENATE MARIA	
	2) KARBE HELMUT , bun comun	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
43950 / 04/12/2013		
Act Administrativ nr. 35, din 01/11/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA;		
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 49 de ani pana la data de 12.06.2055, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/199	A1
	1) SC IMOB EUROBUSINESS S.R.L. , CIF:14999217	
	2) S.C. AUTENTIC MATER COM S.R.L. , CIF:5184249	
865 / 10/01/2014		
Act Administrativ nr. 10, din 01/11/2013 emis de SCCA DEVA;		
C5	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 49 ani pana la data 12.06.2055, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/199	A1
	1) JOSAN MIHAI-IONUT	
516 / 09/01/2014		
Act Administrativ nr. 33, din 01/11/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA;		
C7	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe 49 de ani începând cu data de 1.11.2013 pana la data de 12.06.2055, dobandit prin Conventie, cota actuala 27/199	A1
	1) POPESCU VALENTIN VASILE	
49237 / 08/09/2015 Plangere împotriva încheierii nr. 49237/08.09.2015 înregistrată de JUDECATORIA DEVA la data de 12.02.2016		
Act Administrativ nr. 44145, din 06/08/2015 emis de OCPI HUNEDOARA;		
C22	se respinge cererea depusa de SC TRIPEXPERT SRL privind reexaminarea dosarului nr 44145/06.08.2015	A1
25701 / 31/05/2022		
Act Administrativ nr. 257, din 09/05/2022 emis de MUNICIPIUL DEVA;		
C27	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe 49 de ani, pana la data de 11.06.2055 asupra suprafetei de de 8,38mp	A1
	1) RUSAN FLORIN	
28947 / 23/06/2023		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR.34, din 01/11/2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA;		
C28	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe 49 de ani, pana la data de 12.06.2055 asupra suprafetei de de 4,13 mp aferentă ap.P5 înscris în CF 63927-C1-U5 Deva	A1
	1) TMT MEDIA INTERNATIONAL SRL , CIF:11771299	
28948 / 23/06/2023		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr 34 (preia cota parte din contractul de concesiune nr 22/2006 în temeiul conventiei de apartamentare a imobilului si a actului de iesire din indiviziune nr 246/2013), din 01/11/2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA;		
C30	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe 49 de ani, pana la data de 12.06.2055 asupra suprafetei de 2,45 mp aferentă ap. P8 înscris în CF	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C30	63927-C1-U8 Deva	A1
1) TMT MEDIA INTERNATIONAL SRL, CIF:11771299		

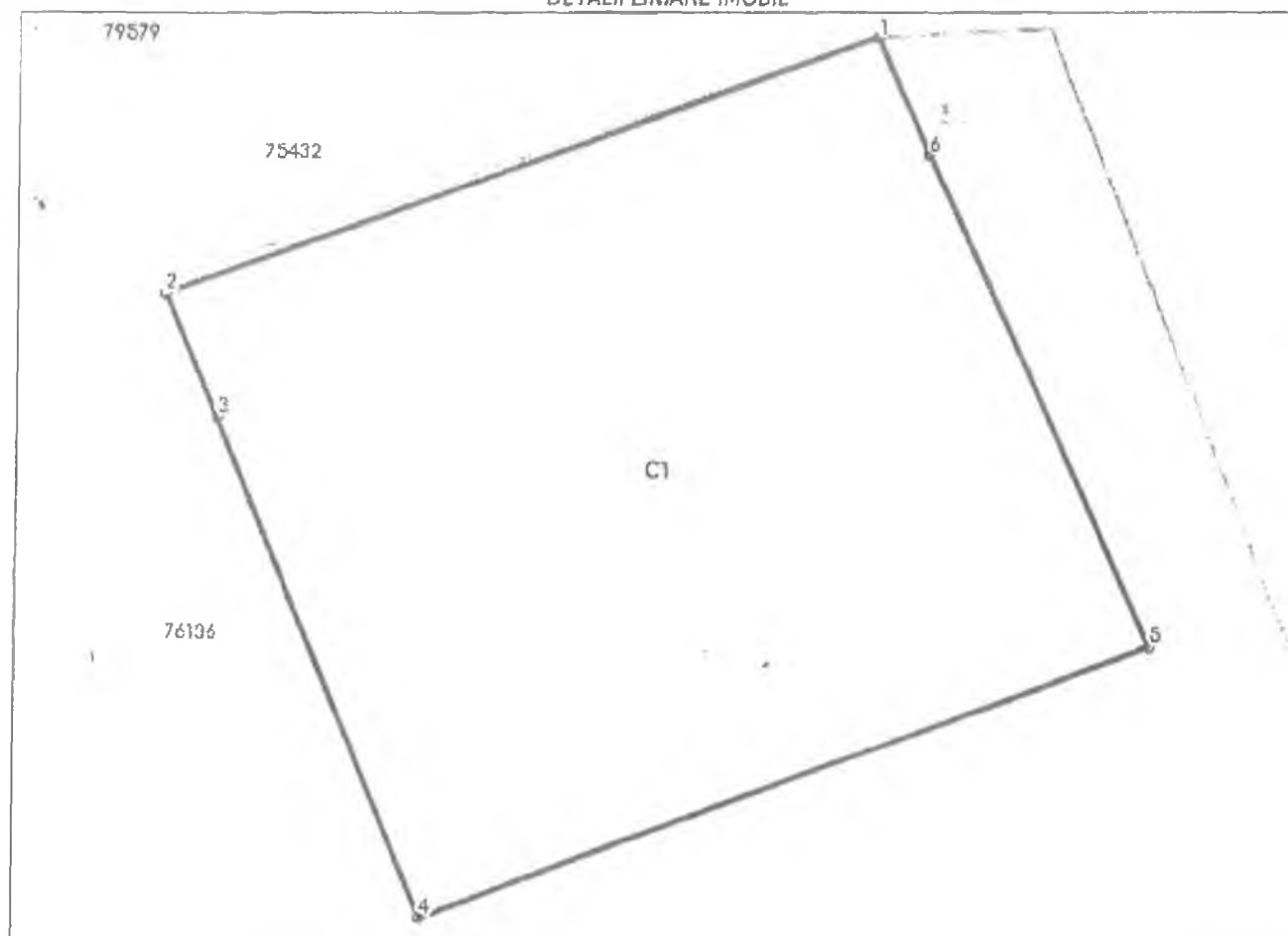
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63927	199	

* 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	199	-	-	3473/x/S/2/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.799
2	3	2.646
3	4	10.606
4	5	15.358
5	6	10.65
6	1	2.539

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

REGISTRU

(parafa și semnătura)



Am pus un exemplu UP

CONTRACT DE CONCESIUNE NR 33/2013

Prezintă o parte din contractul de concesiune nr. 22/2006 în temeiul Convenției de apartamentare a imobilului din strada M. Averescu, nr.2785/02.09.2011 și a Actului de ieșire din indiviziune nr.246/31.01.2013

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat în Deva, la data de 01.11.2013 între Serviciul Comunitar pentru Cadastru și Agricultură subordonat Consiliului local al municipiului Deva, cu sediul în Deva, str. 1 Decembrie 1918, nr. 20B, reprezentat prin JARNEA HORIA, având funcția de DIRECTOR, în calitate de concedent, pe de o parte, și

DL. POPESCU VALENTIN VASILE persoana fizică, cu domiciliul în municipiul Deva, B.d. I. Maniu, bl.D, ap. 19, județul Hunedoara, act de identitate CI seria HD nr. 348403, CNP 1740828181153, telefon, 0745168910, în calitate de concesionar, pe de altă parte

la sediul concedentului (alt loc, adresă, etc.) Deva, str. 1 Decembrie 1918, nr. 20B

în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007, și a Hotărârii Consiliului Local nr. 156/2006.

În baza procesul verbal privind adjudecarea licitației publice organizate în ziua 01 luna iunie anul 2006 a concesionării bunului- teren- situat în municipiul Deva, str. M. Averescu, nr. 1, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. - Obiectul prezentului contract de concesiune este exploatarea unui bun – teren- în suprafață de 26,72 mp, identificat conform CF.nr.63927..... situat în intravilan (extravilan) în municipiul Deva, str. M. Averescu, nr. 1

N- Domeniul public-

E- Domeniul public-

S- Domeniul public-

V- Domeniul public-

Art.2. – Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent concesionarului pe bază de proces – verbal de predare- primire, care face parte integrantă din prezentul contract de concesiune, având destinația prevăzută în certificatul de urbanism eliberat de Biroul urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Deva și condițiile din oferta care a stat la baza

Teren 191mp str. Ciprian Porumbescu, Deva, jud. Hunedoara

 Deva, zona Sarmis

251.31 €/mp **48.000 €**

Augustin Boldor
Sales Associate
RE/MAX PROPERTY CENTER
4 tranzacții recente

 0354 vezi tot numărul

 Trmite mesaj

 Vezi hartă

Descriere

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 191mp, 3 fronturi stradale, certificat urbanism pentru P+4, zona rezidentiala. Toate utilitatile sunt in proximitatea terenului.

Specificatii

ID Anunt: XB9H13028

Actualizat azi

Suprafata teren: 191 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 15 m

Nr. fronturi: 3

Lătime drum acces: 5 m

COMP (A)

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil
La sosea
Acces auto

Credite ipotecare

Teren de vanzare Deva 270 000 EUR

📍 Hunedoara, Deva 📍 Vezi pe harta

IMAGINILE SÂNT ALTECARENTE DE LA REALITATE

Salveaza anuntul pe mai tarziu

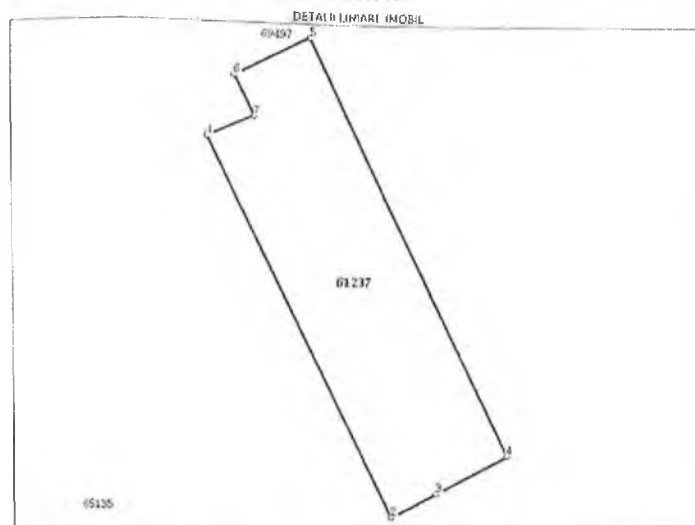


ANEXA NR. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
61237	900	

* Suprafata este determinata in planul de proiect (je Stereo 70)



Comp
(B)

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intre vitan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	DA	577	-	-	3424/2/3/2/1	
2	arabil	DA	323	-	-	3424/2/3/2/2	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	51.881
2	3	6.301
3	4	9.881
4	5	58.85
5	6	10.42



Descriere

Terenul (intravilan) este situat in Deva langa liceul de Muzica. Suprafata totala de 900 mp. se preteaza pentru constructie bloc, deplin si certificat de urbanism in acest sens valabil pana in luna mai. Pret negociabil.

Pentru alte detalii sunati la

Vezi detalii pe www.romimo.ro

☎ 07xx xxx xxx Arata telefon

Anunturi recomandate



Vand teren intravilan



Vand teren intravilan

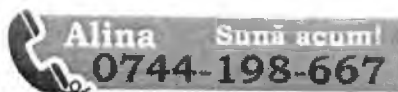


Teren intravilan, loc de casa



Agencia Imobiliara ALINA

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



- Acasa
- Vanzari
 - Garsoniere
 - Apartamente 2 camere
 - Apartamente 3 camere
 - Apartamente 4 camere
 - Casa Deva
 - Terenuri Deva
 - Spatii comerciale
 - Garaje
- Inchirieri
 - Garsoniere si apartamente
 - Casa
 - Spatii comerciale
 - Garaje
 - Terenuri
- Schimburi
- Comisioane
- Contact

COMP ©

Teren intravilan 1593 mp in Deva, zona Gojdu, Alea Pacii...

Adauga la Favorite



De vanzare, Teren intravilan 1593 mp in Deva, zona Gojdu, Alea Pacii, deschidere la strada de 22,94 metri liniari, teren drept, toate utilitatile la strada langa teren (gaz, curent electric, canalizare, apa de la retea) acces cu masina, strada asfaltata. Terenul se preteaza ca si constructie locuinte colective (P+ 3 etaje) cu spatii comerciale la parter. Zona curata si linistita! Pret vanzare 200 euro/mp, negociabil. Agentia Imobiliara ALINA, Tel. 0744198667 (ID 960).

Comision Agentia Imobiliara ALINA 0% pentru cumparator!

PROGRAMARI / VIZIONARI

Luni - Vineri: intre orele 9 - 17

Nu raspund in alt interval orar !!!

Sambata - Duminica: INCHIS

NOTĂ DE ESTIMARE TELEFONICĂ A PRETULUI

CONVORBIRE CU PROPRIETARUL

Nr. telefon:

Obiectul evaluării:

TEREN ÎNTRAVILAN - BD. 22 DECEMBRIE, DEVOT

Informații obținute:



SB oferă spre vânzare în ST - 1200, toate utilitățile
la gard, front strada 18m, formă poligonală,
Preț/m²: 180 euro/mp.

iulie 2023

COMP (A)