

62/2023

RAPORT DE EVALUARE1. SINTEZA EVALUĂRII

PROPRIETATEA EVALUATA: TEREN INTRAVILAN  
CF NR. 77525; CAD.: 77525  
S = 10 mp

PROPRIETAR/I: MUNICIPIUL DEVA \_ DOMENIUL PRIVAT  
Proprietar/i construcție, extindere spațiu comercial \_ situat pe teren :  
S.C. TEHNO MEDCOM S.R.L.

LOCALIZARE: Deva, STR. CALEA ZARANDULUI, BL. 43, PARTER  
jud. Hunedoara

SOLICITANTUL EVALUĂRII: MUNICIPIUL DEVA

UTILIZATORUL EVALUĂRII: MUNICIPIUL DEVA

DATA INSPECTIEI/EVALUĂRII: 08.08.2023

DATA RAPORTULUI: 31.08.2023

DREPTUL EVALUAT: dreptul deplin de proprietate asupra proprietății evaluate

SCOPUL EVALUĂRII: vânzare

BAZA EVALUĂRII: valoarea echitabilă

REZULTATUL EVALUĂRII:

VALOREA ECHITABILĂ – obținută prin ABORDAREA PRIN PIATĂ

Valoarea proprietății subiect unitară (lei/mp)	925,95
S =	10 mp
Valoarea proprietății subiect (LEI)	<b>9.259,50</b>

- fără TVA -

Cu stimă,

S.C. T&T VALUE S.R.L.  
Membru Corporativ ANEVAR  
AUTORIZAȚIA NR. 0838



EVALUATOR AUTORIZAT: TAMAȘ CARMEN MARIA  
MEMBRU TITULAR ANEVAR  
NR. LEGITIMATIEI 18584



## 2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta certific că:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport ;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Tariful lucrării nu este influențat de rezultatul evaluării sau de declararea unor concluzii impuse de client.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Evaluatorul nu a primit consultanță din partea altor persoane în afara celor care semnează raportul.
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Raportul de evaluare a fost întocmit în concordanță cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022.
- Raportul de evaluare poate fi verificat la cerere de către utilizatorii desemnați, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului. Verificarea se va face conform SEV 400 Verificarea Evaluării.
- Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit / îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

EVALUATOR AUTORIZAT: TAMAȘ CARMEN MARIA  
MEMBRU TITULAR ANEVAR  
NR. LEGITIMATIE: 18584



### 3. CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII.....	1
2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	2
3. CUPRINS .....	3
4. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	4
4.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	4
4.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI .....	4
4.3. SCOPUL EVALUĂRII .....	4
4.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUBIECT AL EVALUĂRII.....	4
4.5. TIPUL VALORII .....	6
4.6. DATA EVALUĂRII.....	6
4.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	6
4.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA .....	6
4.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	6
4.9.1. Ipoteze.....	6
4.9.2. Ipoteze speciale și semnificative.....	7
4.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE, PUBLICARE.....	7
4.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	8
4.12. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL.....	8
4.13. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE.....	8
4.14. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE .....	8
5. PATRIMONIUL EVALUAT .....	8
5.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	8
5.1.1. Amplasament .....	8
5.1.2. Acces.....	9
5.1.3. Utilități.....	9
5.1.4. Descrierea proprietății.....	9
5.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE ( C.M.B.U.).....	10
5.3. ANALIZA PIEȚEI .....	10
5.3.1. Analiza cererii .....	10
5.3.2. Analiza ofertei.....	10
5.3.3. Analiza echilibrului pieței.....	10
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	11
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	13
7.1. ANALIZA REZULTATELOR.....	13
7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	13
8. ANEXE .....	14

## 4. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 4.1. Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de S.C. T&T VALUE S.R.L., MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUTORIZAȚIA NR. 0838, prin TAMAȘ CARMEN MARIA, MEMBRU TITULAR ANEVAR, legitimație nr. 18584, evaluator autorizat care deține specializarea evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), conform legislației aplicabile în România.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, neavând nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea analizată.

Evaluatorul a îndeplinit programul de pregătire și are competența de a întocmi acest raport.

### 4.2. Identificarea clientului și a oricăror altor utilizatori desemnați

Solicitantul evaluării: MUNICIPIUL DEVA

Destinatarul evaluării: MUNICIPIUL DEVA

Având în vedere Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă răspunderea față de solicitantul și destinatarul lucrării.

### 4.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului în vederea vânzării.

### 4.4. Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară: TEREN INTRAVILAN 10 mp. situat în Municipiul Deva, STR. CALEA ZARANDULUI, BL. 43, PARTER, jud. Hunedoara, în proprietatea: MUNICIPIUL DEVA \_ DOMENIUL PRIVAT, dreptul evaluat fiind dreptul deplin de proprietate asupra proprietății.

IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE, ASPECTE JURIDICE



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

In: 18/18  
Zona: 04  
Local: 17  
Anul: 2022

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte funciara Nr. 77525 Deva

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Deva, Str. Calea Zărandului, Bl. 43-partor, jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	77525	10	teren nelmprejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A13	77525-03	Loc. Deva, Str. Calea Zărandului, Bl. 43-partor, jud. Hunedoara	Nr. nivelului: An. constructie: 2003; S. construita in spt. 20 mp; S. construita desfasurata: 10 mp; Existenta scara comerciala, si ascu: escu: anul constructiei 2003

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>17235 / 14/05/2020</b> Act Administrativ nr. 1357/2001 - Inventarul Domeniului Public, din 28/08/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. Proces Verbal, din 24/06/2003 emis de Primaria Municipiului Deva, Loc. Intravilan scara comerciala, si ascu - adresa primarie, din 09/04/2020 emis de Primaria Municipiului Deva;	
B1. Imobilul s-a transeris din Ct. 4830 Deva	A1
B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala	A1
1) MUNICIPIUL DEVA, domeniul privat	
Act Administrativ nr. 51/2003 - Contract de Concesiune, din 24/06/2003 emis de Primaria Municipiului Deva; Act Administrativ nr. Proces Verbal, din 24/06/2003 emis de Primaria Municipiului Deva;	
B3. Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani, incepand cu data de 24.06.2003	A1
1) SC TECHNO MEDCOM SRL, CIF 2118607	
<b>38494 / 09/08/2021</b> Act Administrativ nr. 195/62842, din 05/07/2021 emis de Primaria Municipiului Deva;	
B5. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A13
1) SC TECHNO MEDCOM SRL, CIF:2118607	

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

#### 4.5. Tipul valorii

Având în vedere că vânzarea se va face către un cumpărător identificat, valoarea estimată este valoarea echitabilă.

Tipul valorii estimate este valoarea echitabilă, așa cum este ea definită în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022:

Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui *activ* sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către *participanții* de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

Valoarea echitabilă estimată nu conține TVA.

#### 4.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei inspecției, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de 08.08.2023, la un curs de 4,9497 lei/EUR.

#### 4.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentele și informațiile mi-au fost puse la dispoziție de solicitantul evaluării.

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.08.2023 de către Tamaș Carmen Maria ca reprezentant al firmei de evaluare. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale proprietății, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale proprietății.

#### 4.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

a. Puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul prezentului de evaluare

⇒ Copie EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE NR. 77525 DEVA/06.12.2022;

⇒ Informații verbale.

Aceste surse de informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul prezentului raport de evaluare, solicitantul poartă în exclusivitate răspunderea pentru acuratețea acestor informații.

b. informații internet

c. HCL DEVA

d. Surse bibliografice:

- STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022

- "EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE", Ediția română după ediția în limba engleză originală editată de Appraisal Institute – Chicago, SUA

- Modulul 1 Bazele Evaluării (*Colectiv de autori*) - Editura Iroval, București, 2015

- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

e. alte informații

- informații preluate cu ocazia inspecției proprietății

- informații furnizate de către proprietar

#### 4.9. Ipoteze și ipoteze speciale

##### 4.9.1. Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Alte abordări nu s-au aplicat, deoarece datele de intrare pentru abordarea prin piață sunt suficient de relevante;
- La cererea solicitantului valoarea s-a estimat în lei, fără TVA;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate,
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Informațiile referitoare la situația juridică a proprietății imobiliare evaluate au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul raportului de evaluare. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către solicitant și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite ;
- Suprafețele luate în considerare pe cuprinsul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu îmi asum nici o răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea întabulării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul sau părți din acest raport nu poate fi publicat sau transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;
- Raportul poate fi verificat la cerere de către utilizatorii desemnați, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului. Verificarea se va face conform SEV 400 Verificarea Evaluării.

#### 4.9.2. Ipoteze speciale și semnificative

- Există o cutumă în Consiliul Local Deva de a vinde activele cu un preț majorat, cu un procent cuprins între 10% și 20% mai mare decât valoarea evaluată . De exemplu pentru 1 mp teren evaluat la 100 lei, aplicând un procent de majorare de 15%, următoarea valoare ar fi 115 lei, a doua valoare ar fi 132,25 lei, a treia valoare ar fi 152,09 lei etc. Ca urmare, aceste tranzacții nu pot fi considerate comparabile, deoarece dacă ar fi considerate comparabile pentru evaluările ulterioare, valoarea ar crește la infinit.

Pentru ca aceste valori de tranzacționare să poată fi considerate comparabile, este necesar să fie ajustate negativ cu procentul de majorare stabilit de comisia de negociere. Practic, comparabila devine valoarea stabilită în raportul de evaluare.

#### 4.10. Restricții de utilizare, difuzare, publicare

Raportul sau părți din acest raport nu poate fi publicat sau transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

#### 4.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Am respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022:

- Standardele generale:
  - ✓ SEV 100 Cadrul general;
  - ✓ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării;
  - ✓ SEV 102 Documentare și conformare;
  - ✓ SEV 103 Raportare;
  - ✓ SEV 104 Tipuri ale valorii;
  - ✓ SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- Standarde pentru active  
Bunuri imobile:
  - ✓ SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
  - ✓ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.
- Raportul poate fi verificat la cerere de către utilizatori desemnați, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului. Verificarea se va face conform SEV 400 Verificarea Evaluării.

#### 4.12. Abordarea în evaluare și raționamentul

Pentru estimarea valorii de piață s-a folosit o singură abordare: abordarea prin piață.

Raportul a fost întocmit pe baza datelor obținute prin inspectarea proprietății imobiliare, a informațiilor, documentelor puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant.

Informațiile obținute de la terți se consideră autentice dar nu se acordă garanții privind acuratețea lor. Toate documentațiile tehnice se consideră a fi corecte.

#### 4.13. Valoarea sau valorile obținute

Valoarea este prezentată în moneda convenită: lei \_ fără TVA.

#### 4.14. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este: 31.08.2023.

### 5. PATRIMONIUL EVALUAT

#### 5.1. Descrierea proprietății

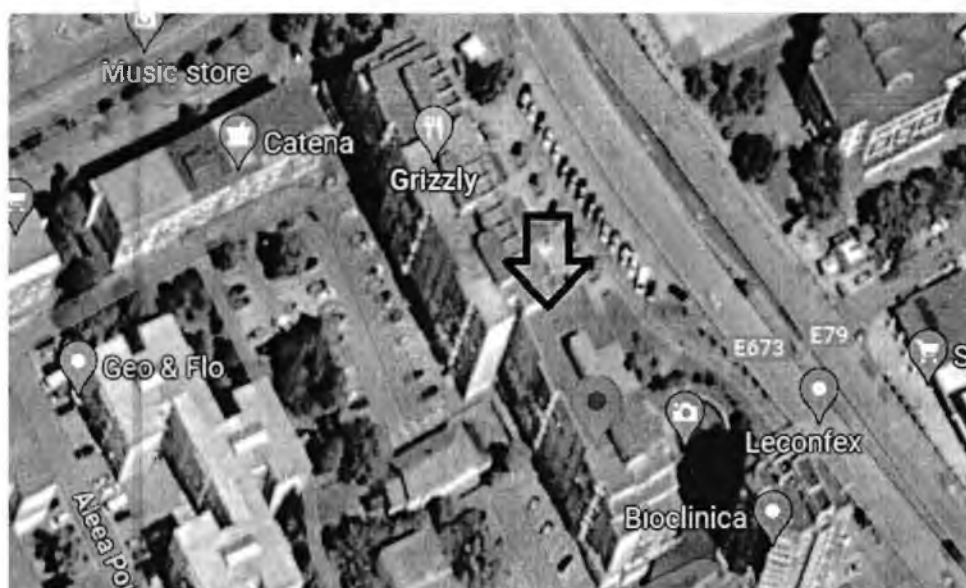
##### 5.1.1. Amplasament

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în Deva, STR. CALEA ZARANDULUI, BL. 43, PARTER, jud. HUNEDOARA. Pe teren se află o construcție\_extindere a unui spațiu comercial.

Terenul este situat într-o zonă rezidențial-comercială, zonă centrală.







#### 5.1.2. Acces

Accesul la proprietate se face pietonal și auto pe drum asfaltat.

#### 5.1.3. Utilități

Proprietatea are acces la energie electrică, apă, canalizare și gaz.

#### 5.1.4. Descrierea proprietății

Adresa : STR. CALEA ZARANDULUI, BL. 43, PARTER

Teren în suprafață de 10 mp, CF NR. 77525 DEVA

Terenul este plat.

Pe terenul evaluat este o construcție, extindere a unui spațiu comercial, proprietar \_ SC TEHNO MEDCOM SRL.

## 5.2. Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)

Definiția celei mai bune utilizări: „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost următoarele:

- permisă legal - utilizări permise de lege;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar – dacă este posibilă obținerea unui venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului;
- maxim productivă.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Terenul este construit, proprietar persoană juridică.

Din informațiile primite de la solicitant, vânzarea acestui teren se va face către un cumpărător identificat \_ proprietarul construcției.

Ca urmare, utilizarea va fi cea curentă, proprietate comercială.

## 5.3. Analiza pieței

Analiza de piață presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice unui anumit tip de proprietate. Analiza de piață constă în examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru acel tip de proprietate.

Analiza de piață trebuie să fie individualizată în mod corespunzător pentru fiecare proprietate evaluată și trebuie să facă referire la piața proprietății subiect. Prin compararea cererii cu oferta competitivă se identifică situația curentă și cea de perspectivă a echilibrului pieței (sau dezechilibrului).

Raționamentul utilizat pentru delimitarea ariei de piață trebuie să fie prezentat în raport. Evaluatorul trebuie să identifice tipul/tipurile specific(e) de proprietate/prorietăți imobiliare luat(e) în considerare și să prezinte relația existentă între cererea și oferta de pe piața specifică, precum și factorii potențiali care ar putea influența această relație.

Analiza de piață va trebui să furnizeze informații suport pentru elementele care vor fi utilizate în aplicarea abordărilor în evaluare care, fără a se limita la acestea, pot fi: nivelul chiriilor, gradul de neocupare, ratele de capitalizare, prețurile proprietăților comparabile, costurile de construire.

### 5.3.1. Analiza cererii

Cererea este medie pentru astfel de proprietăți, cumpărătorii achiziționând astfel de terenuri în scopuri rezidențiale.

### 5.3.2. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta poate fi segmentată astfel:

- Ofertanți \_ municipiul Deva, persoane fizice și mai puțin juridice.

Oferta este mică \_ ofertele/prețurile terenurilor similare variind între 800 lei/mp și 1.200 lei/mp.

### 5.3.3. Analiza echilibrului pieței

Se poate considera ca piața este o piață a vânzătorilor, având în vedere cele spuse mai sus.

## 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 6.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este definită în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022 - SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 20.1 astfel: „ Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.”

Valoarea echitabilă a proprietății evaluate este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

În abordarea prin piață, valoarea echitabilă este estimată prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietăți imobiliare similare care au fost recent vândute sau cu proprietăți similare care sunt propuse spre vânzare ori sunt contractate.

Analiza comparativă din cadrul abordării prin piață se concentrază pe similitudinile și diferențele constatate între proprietățile comparabile și proprietatea subiect și care au impact asupra valorii celei din urmă.

Acestea se numesc elemente de comparație și includ diferențele între drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după vânzare , condițiile de piață precum și diferențe de localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente non-imobiliare.

Toate aceste elemente de comparație se regăsesc în „Grila datelor de piață.”

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit bunuri imobile comparabile identice cu cel în cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobile asemănătoare vândute pentru a asigura comparabilitatea între acestea pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale numite elemente de comparație. Elementele pe baza carora se fac comparațiile și ajustările sunt luate de pe piață și reflectă ceea ce cumpărătorii consideră a fi cauza diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

Dacă bunurile imobile comparabile sunt superioare subiectului într-o anumită caracteristică a lor, atunci prețul acestor bunuri imobile este ajustat în jos. Invers, dacă prețul acestor bunuri imobile este inferior subiectului, se va face o ajustare pozitivă.

Pentru evaluarea proprietății se va aplica metoda comparațiilor directe. În acest scop se analizează tranzacții sau oferte cu proprietăți comparabile în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

Se analizează asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care pot să influențeze valoarea.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzătorilor este cea mai directă și pertinentă abordare pentru estimarea valorii de piață.

Proprietățile comparabile sunt:

#### Comparabila „A”

Teren situat pe str. Mihai Viteazu, în spate la bl. 44 și bl.8, în suprafață de 10 mp.

Conform HCL 23/2022 Deva, terenul a fost evaluat la 925,95 lei/mp \_ fără TVA

#### Comparabila „B”

Teren situat pe b-dul Decebal, în spate la bl. P, în suprafață de 10 mp.

Conform HCL 66/2022 Deva, terenul a fost evaluat la 925,95 lei/mp \_ fără TVA

#### Comparabila „C”

Teren situat pe str. I. L. Caragiale, în suprafață de 10 mp.

Conform HCL 295/2022 Deva, terenul a fost evaluat la 925,95 lei/mp \_ fără TVA

NOTĂ: Există o cutumă în Consiliul Local Deva de a vinde terenurile cu un preț majorat cu un procent cuprins între 10% și 20%. De exemplu pentru 1 mp teren evaluat la 100 lei, aplicând un procent de majorare, următoarea valoare ar fi 115 lei, a doua valoare ar fi 132,25 lei, a treia valoare ar fi 152,09 lei etc. Ca urmare, aceste tranzacții nu pot fi considerate comparabile, deoarece dacă ar fi considerate comparabile pentru evaluările ulterioare, valoarea ar crește la infinit.

Pentru ca aceste valori de tranzacționare să poată fi considerate comparabile, este necesar să fie ajustate negativ cu procentul de majorare stabilit de comisia de negociere. Practic, comparabila devine valoarea stabilită în raportul de evaluare.

### FIȘA ABORDARE PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C		Comp. D	
		Ajustări		Ajustări		Ajustări		Ajustări	
		%	lei/mp	%	lei/mp	%	lei/mp	%	lei/mp
Preț vânzare (lei/mp )									

Oferta (lei/mp )		837,50	837,50	837,50	925,95
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		837,50	837,50	837,50	925,95
<b>Ajustări specifice tranzacției</b>					
<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Deplin</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		837,50	837,50	837,50	925,95
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>De piață</b>	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		837,50	837,50	837,50	925,95
<b>Condiții de vânzare</b>	<b>Indep.</b>	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		837,50	837,50	837,50	925,95
<b>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		837,50	837,50	837,50	925,95
<b>Condiții de piață</b>	<b>Data eval.</b>	2020	2020	2020	2021
Ajustare		2,00 % 16,75	2,00 % 16,75	2,00 % 16,75	0,00 % 0,00
Preț ajustat		854,25	854,25	854,25	925,95
<b>Ajustări specifice proprietății</b>					
<b>Localizare</b>	<b>I. L. Caragiale</b>	M. Viteazu	M. Viteazu	M. Viteazu	similar
Ajustare		5% 42,7125	5% 42,7125	5% 42,7125	0% 0
Preț ajustat		896,96	896,96	896,96	925,95
<b>Suprafața</b>	<b>19</b>	20	20	20	20
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		896,96	896,96	896,96	925,95
<b>Acces auto/pietonal</b>	<b>asfalt</b>	Similar	pământ	Similar	Similar
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		896,96	896,96	896,96	925,95
<b>Caracteristici economice</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		896,96	896,96	896,96	925,95
<b>Utilizare</b>	<b>rezidențial</b>	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		896,96	896,96	896,96	925,95
<b>Utilizabil</b>	<b>DA</b>	DA	DA	DA	DA
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		896,96	896,96	896,96	925,95
<b>Tip</b>	<b>Intravilan</b>	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,00 % 0	0,00 % 0	0,00 % 0	0,00 % 0
Preț ajustat		896,96	896,96	896,96	925,95
<b>Teren in pantă</b>	<b>NU</b>	Similar	Similar	Plan	Plan
Ajustare		0,00 % 0	0,00 % 0	0,00 % 0	0,00 % 0
Preț ajustat		896,96	896,96	896,96	925,95

Utilități	da	Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<b>Preț ajustat</b>		<b>896,96</b>		<b>896,96</b>		<b>896,96</b>		<b>925,95</b>	
<i>Ajustare totală netă absolută (LEI/mp)</i>		59,46		59,46		59,46		0,00	
<i>Ajustare totală brută absolută (LEI/mp)</i>		59,46		59,46		59,46		0,00	
<i>Număr ajustări</i>		2		2		2		2	
Valoarea proprietății subiect (lei/mp)		925,95							

S = 10 mp

Valoarea proprietății subiect (LEI)	9.259,50
-------------------------------------	----------

## 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 7.1. Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări, a abordărilor și metodelor folosite, la verificarea calculelor pentru a avea siguranța că datele disponibile obținute, tehnicile, raționamentul și logica aplicată au dus la judecăți corecte.

### 7.2. Concluzia asupra valorii

Criteriile care au stat la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor folosite

Având în vedere scopul evaluării, datele de pe piață disponibile despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este : **valoarea echitabilă a terenului** este cea estimată prin abordarea prin piață.

EVALUATOR AUTORIZAT: TAMAS CARMEN MARIA  
MEMBRU TITULAR ANEVAR  
NR. LEGITIMATIE: 18584



## 8. ANEXE

- ANEXA 1 \_ EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE NR. 77525 DEVA/06.12.2022;

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 77525 Deva

Cod verificare  
100121751893

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Str Calea Zarandului, Bl. 43-parter, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77525	10	Teren neimpregmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	77525-C1	Loc. Deva, Str Calea Zarandului, Bl. 43-parter, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; An construire:2003; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; Extindere spatiu comercial, și scari acces anul constructiei 2003

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>17235 / 14/05/2020</b>	
Act Administrativ nr. 1352/2001 - Inventarul Domeniului Public, din 28/08/2002 emis de Guvernul Romaniei;	
Act Administrativ nr. Proces Verbal, din 24/06/2003 emis de Primaria Municipiului Deva;	
Act Administrativ nr. 31327 - adresa primarie, din 09/04/2020 emis de Primaria Municipiului Deva;	
B1 Imobilul s-a transcris din Cf. 4830 Deva	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>MUNICIPIUL DEVA</b> , domeniul privat	
Act Administrativ nr. 51/2003 - Contract de Concesiune, din 24/06/2003 emis de Primaria Municipiului Deva	
Act Administrativ nr. Proces Verbal, din 24.06.2003 emis de Primaria Municipiului Deva;	
B3 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani, incepand cu data de 24.06.2003	A1
1) <b>SC TEHNO MEDCOM SRL</b> , CIF:2118607	
<b>38494 / 09/08/2021</b>	
Act Administrativ nr. 195/62842, din 05/07/2021 emis de Primaria Municipiului Deva;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) <b>SC TEHNO MEDCOM SRL</b> , CIF:2118607	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

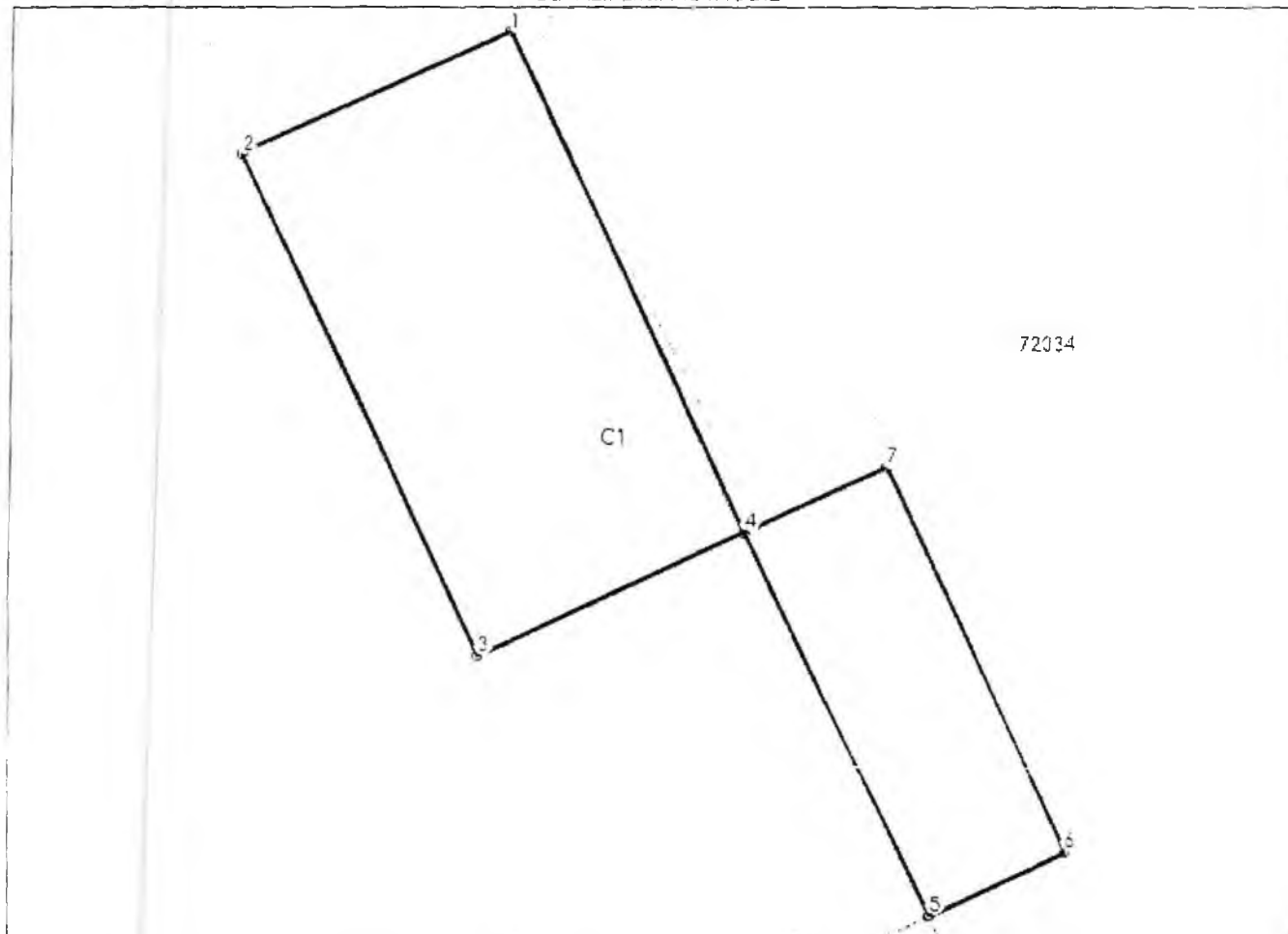
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
77525	10	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	10	-	-	-	

## Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	77525-C1	constructii administrative si social culturale	10	Cu acte	An construire:2003; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; Extindere spatiu comercial, si scari acces anul constructiei 2003

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.968
2	3	3.733
3	4	1.98



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	2.86
5	6	0.999
6	7	2.86
7	8	1.039
8	1	3.737

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluționării,

13-12-2022

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,  
VIVIANA-RALUCA BUZEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)