



22-120974-PMH Primaria Hunedoara 08.12.2022

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

NR. 577 / 06.12.2022

Teren intravilan în suprafață de 82 mp

Hunedoara, Str. Severin fn, Nr. cadastral 75735, Jud. Hunedoara

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al FairValue Evaluari, al clientului și al utilizatorului desemnat



FairValue

Complete Valuation Services

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan in suprafață de 82 mp

Adresa: Hunedoara, Str. Severin fn, Nr. cadastral 75735, Jud. Hunedoara

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea terenului indicat mai sus. Am efectuat inspecția terenului, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a terenului în cauză în vederea vânzării.

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprîța Vasile - Matei, membru acreditat ANEVAR - EPI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

FairValue Evaluari SRL

Str. Sfântul Spiridon nr. 7,
Sector 2, București www.fvalue.ro

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 07.12.2022, este:

935 EUR

echivalent

4.600 LEI

(11,40 euro/mp)

✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a terenului subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

T: +40 21 322 71 06

M: +40 746 241 995

E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404

E: matei.oprita@fvalue.ro

Cu deosebită considerație,
Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





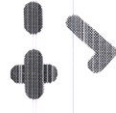


Cuprins

1.	REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2.	DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA	6
3.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
4.	PREZENTAREA DATELOR	12
5.	ANALIZA DATELOR	15
6.	EVALUARE	18
7.	ANEXE	21



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Clienț/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA			
Data raportului de evaluare	06.12.2022			
Data inspecției	06.12.2022			
Data evaluării	06.12.2022			
Evaluator autorizat	Oprîța Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899			
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676, Polita de asigurare de raspundere profesionala 39226 / 23.12.2021			
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director			
Tip proprietate	Teren intravilan			
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Severin fn, Nr. cadastral 75735, Jud. Hunedoara			
Suprafețe	82 mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat			
Curs de schimb valutar	4,9207 LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ	935	EUR	4.600	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc			
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Severin Drum asfaltat Public			
Observații speciale	*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. - Teren intravilan împrejmuit parțial, alipit în spatele parcelei de teren cu construcție cu nr. topo 63283, cu acces numai prin aceasta parcela. Nu sunt înscrise în CF și evaluatorul nu a primit documente din care sa rezulte un drept de servitute în favoarea parcelei evaluate. Evaluatorul formuleaza ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate. - Categoria de folosinta teren : actual – arabil. Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism – zonă gospodărie individuale și funcțiuni complementare - Terenul este în pantă abruptă, delimitat lateral de proaprietăți private și pe latura lungă de garaje private.			

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

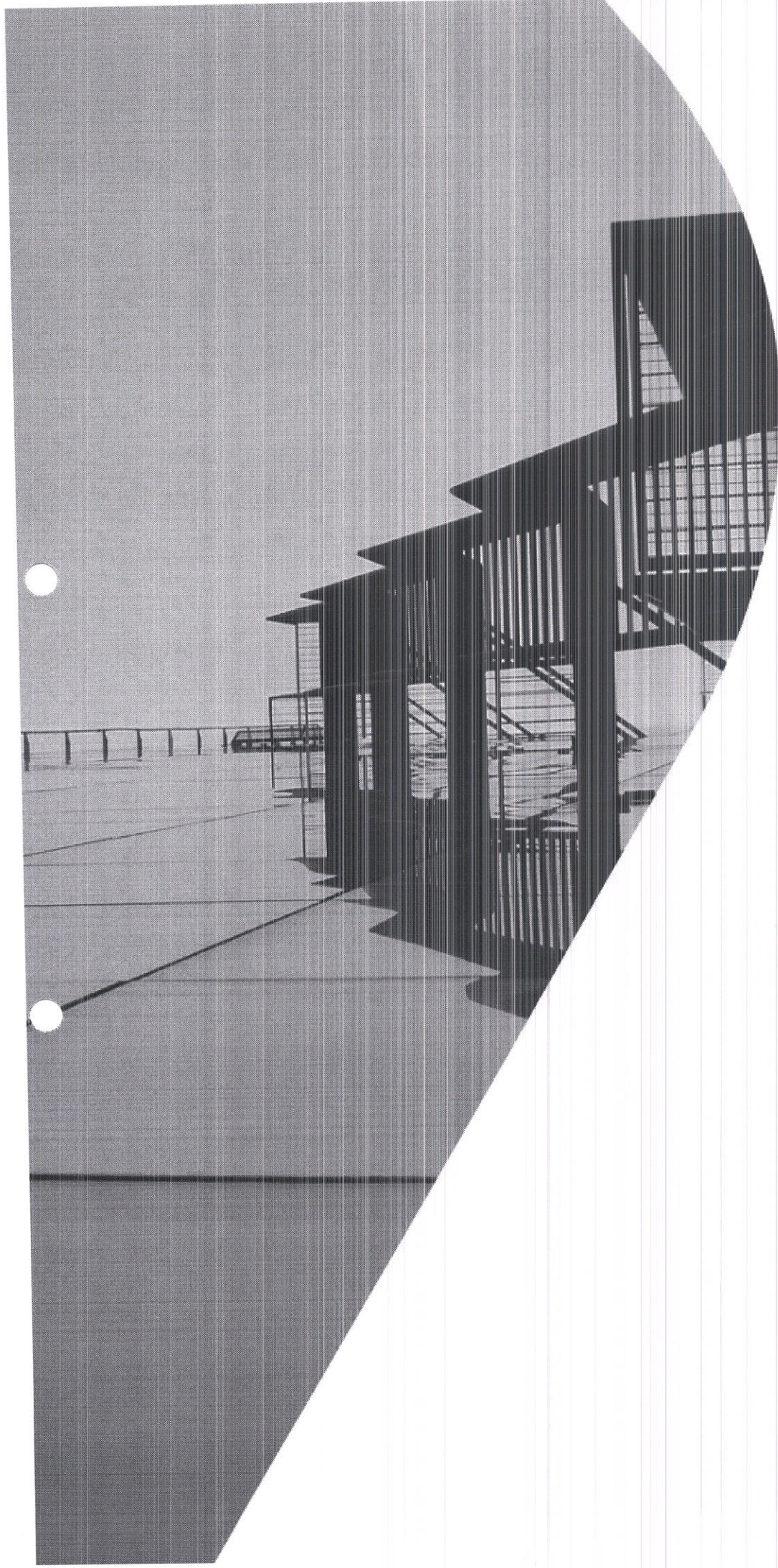
Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) 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 (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✓ Implicarea mea (noastră) 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 și concluziilor prezentului raport;
- ✓ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane neamențate ale declarației privind evaluarea;

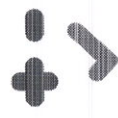
Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII



Identificarea evaluatorului

FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676.
Oprîța Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI

Identificarea clientului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Identificarea utilizatorului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Alți Utilizatori desemnati

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

Responsabilitatea față de terți

Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a terenului în vederea vânzării.
Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Adresa proprietății

Hunedoara, Str. Severin fn, Nr. cadastral 75735, Jud. Hunedoara

Proprietar

Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat (conform extras CF anexat)

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 75735, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 75735. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini.

Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă 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.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.



Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (06.12.2022) este cel afișat de BNR, și anume **4,9207 Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 06.12.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Decembrie 2022. Data evaluării este **06.12.2022**.

Data raportului

06.12.2022

Inspecția a fost efectuată în data de 06.12.2022, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPPI – identificare conform nr. cadastral.

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu au fost colectate date cu privire la construcția existentă pe teren, singurele informații disponibile fiind cele din extrasul CF 75735 Hunedoara.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ 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
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conformitatea evaluării cu SEV

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv:

- ✓ Extras CF 75735, Extras de Plan cadastral, Certificat de urbanism nr. 242 / 20.10.2022
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970;

Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Articole din presă
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.



✓	În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
✓	Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este deplin și marketabil;
✓	Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
✓	Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
✓	Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
✓	Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
	Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
✓	Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
✓	S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
✓	Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
✓	Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
✓	Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative

Ipoteze speciale semnificative

- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970. Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral, a adresei poștale, a vecinătăților proprietății identificate în extrasul de Plan Cadastral.
- ✓ Terenul este alipit în spatele parcelei de teren cu construcție cu nr. topo 63283, cu acces numai prin această parcelă. Nu sunt înscrise în CF și evaluatorul nu a primit documente din care să rezulte un drept de servitute în favoarea parcelei evaluate. Evaluatorul formulează ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

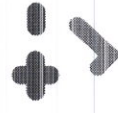
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ 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 pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Descrierea raportului

- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR





Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : teren intravilan împrejmuit parțial, având categoria de folosință arabil , în suprafață de 82 mp, in Hunedoara, Str. Severin fn, Nr. cadastral 75735, Jud. Hunedoara, Carte Funciara 75735.

Terenul face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara.

Destinația terenului stabilită prin P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 91 / 1999 și prelungită prin HCL nr. 485 / 2018 – zonă gospodării individuale și funcțiuni complementare. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona periferică Rezidențială, identificată ca zona GHEORGHE APOSTOL.
- Proprietatea evaluată se afla în zona de protecție a monumentului Biserica Sf. Nicolae , cuprins în lista monumentelor istorice.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun si a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati de medicale	Instituti cult	Sedii de banci	Instituti de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA magazine de cartier	DA (la cca. 1 km)	NU	DA	NU	DA (la cca. 1 km)	DA (la cca. 1 km)	DA

Proprietatea este amplasată în zona periferică rezidențială GHEORGHE APOSTOL , pe strada Severin fn.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 242 / 20.10.2022 , imobilul este situat în UTR3 si se pot autoriza construcții cu regim de înălțime P-P+1, cu respectarea cerințelor precizate la regimul tehnic.

Indici maxim admisibili : POT – 40% și CUT – 1,2.

Accesul pe str. Severin se face din strada Rotariilor – str. Piața Unirii / str. Perintei cu acces la zona Centru vechi, respectiv bdl. Decebal (DJ 687 Hunedoara – Călan).

Accesul la proprietate se face din strada Severin, prin parcela 63283 cu construcție pe ea, identificată ca str. Severin nr. 10, ce dispune de locuri de parcare în fața proprietății. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.

Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei postale si a portalului E-TERRA ANCP.

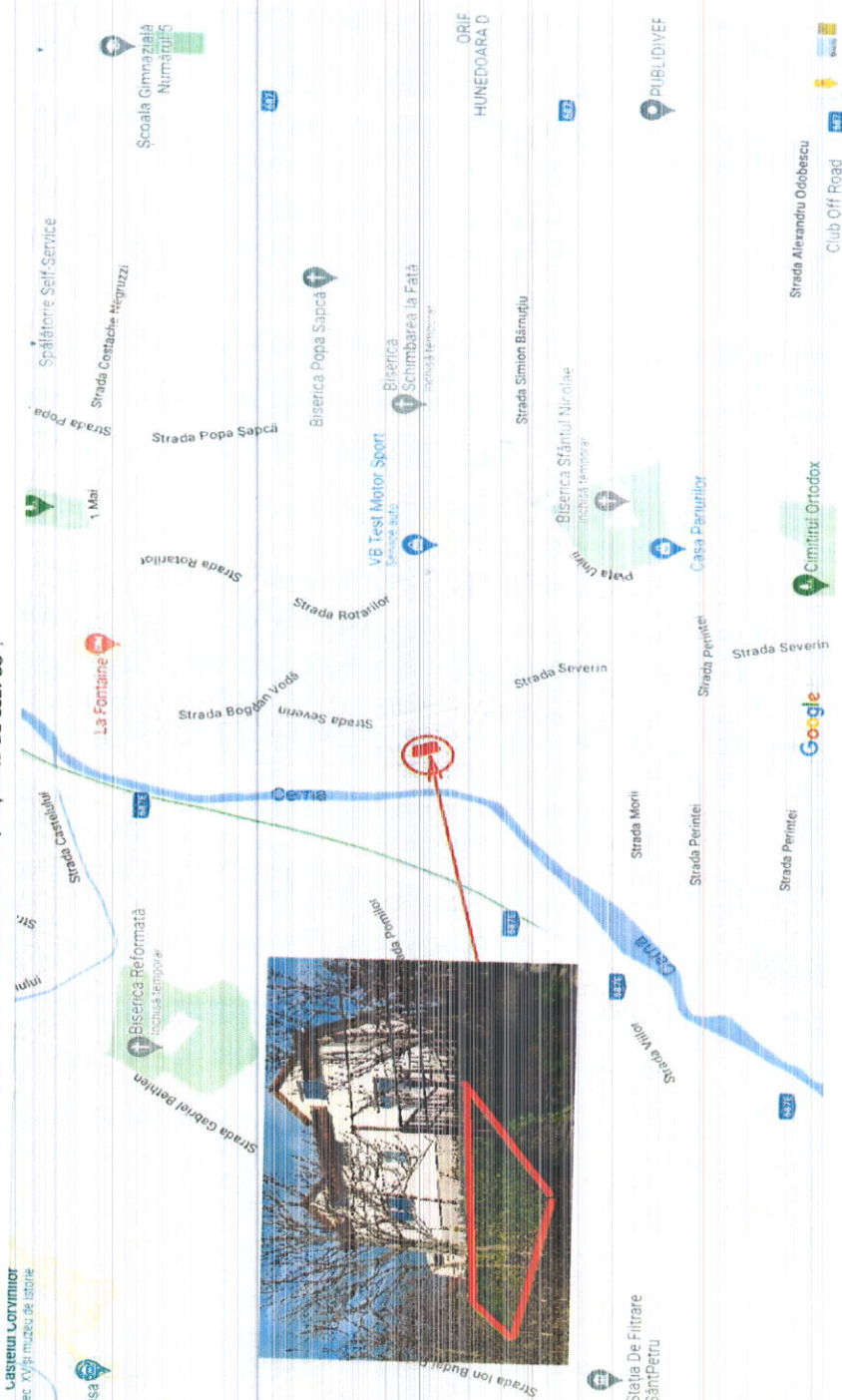
ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Severin Drum asfaltat

Public

Deschidere : nu are deschidere la str. Severin, fiind alipita pe o lungime de 14,77 m de parcela cu nr. cadastral 63283 cu front stradal de cca. 20 m . Pe celelalte 3 laturi, proprietatea este imprejmuita de proprietăți private.

Forma – neregulată polygonală cu laturile de cca. 14,77 – 3,10 – 16,60 – 9,03 m, însumând o suprafață de 82 mp. Terenul este parțial împrejmuit pe 3 laturi, fiind delimitat de proprietăți private. Terenul este liber, în pantă de cca. 60°.





Utilități:

- ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă
- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: gospodării individuale și funcțiuni complementare
- ✓ Servituți de trecere: Acces peste parcela cu nr. cadastral 63283;
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.
- ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;
- ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;
- ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

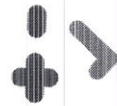
Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Nu este cazul.

Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.

5. ANALIZA DATELOR





PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren potrivit pentru dezvoltări imobiliare, în zona periferică a satului Hunedoara
- Dotări funcționale, de calitate specifică, specifice utilizării rezidențiale.

PASUL 2

Definirea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pieței competitive: zona periferică Hunedoara
- Proprietăți substituite disponibile: insuficiente
- Proprietăți complementare: stații auto, show-room-uri, instituții publice, instituții militare, zona Rezidențială colectivă, etc

PASUL 3

Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – în creștere
- Cererea pentru închiriere - N/A
- Potențialii cumpărători: persoane fizice și juridice
- Interesul investițional: în creștere
- Preferințele manifestate pe piață: Terenuri pretabile pentru dezvoltări imobiliare imediate, cu acces direct la drum public și utilități disponibile la limita.

PASUL 4

Analiza ofertei

(investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – suficientă
- oferta de închiriere – N/A
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vânzare: între 10 și 20%
- Oferte vânzare: 34 – 60 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (ofertă) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cerere).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere afiată în creștere.
- Cu toate că nu au fost identificate informații certe este posibilă o viitoare evoluție negativă pe fondul instituirii stării de urgență / alertă și a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției.

PASUL 6

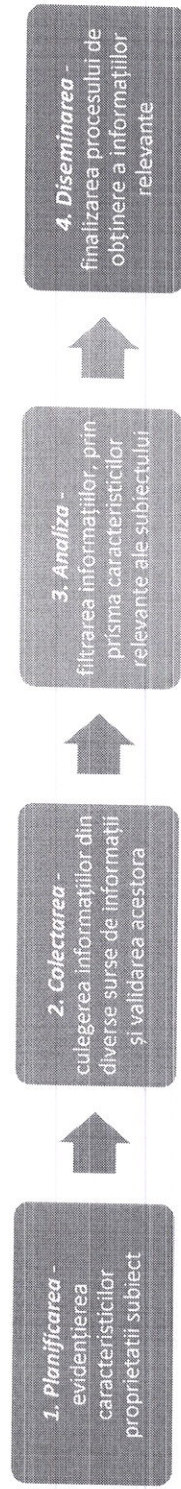
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- Declanșarea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea stării de urgență și alertă, respectiv măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției pot determina o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care: reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare etc. Având în vedere că evoluția viitoare a pandemiei și durata acesteia nu pot fi prevăzute, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETĂȚII DE TIP COMERCIAL

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- ☐ *Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber*
- ☐ *Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită*

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- ☒ Fizic posibilă
- ☒ Permisă legal
- ☒ Fezabilă financiar
- ☒ Maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare

- ✓ Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber – nu este cazul;
- ✓ Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Fizic posibilă	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	-	-	-
Administrativ, servicii	da	da	nu	nu
Comercial	da	da	nu	nu
Rezidențial / funcțiuni complementare	da	da	da	da

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de tip rezidențial / funcțiuni complementare.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar și este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).



Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru 1 metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparației.

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții / oferte comparabile. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. În **anexa nr. 2** este prezentată Grila comparațiilor de piață.

Metoda comparației

$$V_{\text{teren}} = 935 \text{ EURO} \quad \text{echivalent} \quad V_{\text{teren}} = 4.600 \text{ EURO}$$
$$\quad \quad \quad (11,40 \text{ EUR / mp })$$

Criteriile care au stat la baza raportării finale a valorii de piață, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

În piața specifică proprietății subiect, în marea majoritate a cazurilor, acest tip de imobil este subiectul unor tranzacții - sunt cumparate de către utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai puțin cazurile în care acesta sunt închiriate. Ținând cont de toate aceste aspecte, luând în calcul criteriul adecvării, putem trage concluzia că metoda comparației relative poate fi considerată cea mai adecvată.

Analiza rezultatelor



Prin prisma criteriului preciziei si al cantitatii de informatii, increderea cea mai mare o avem in valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiei relative. Atunci cand datele sunt analizate prin prisma increderii asupra informatiilor colectate, dpdv al criteriul preciziei si al cantitatii de informatii, increderea cea mai ridicata o au datele utilizate in cadrul metodei comparatiei relative.

Concluzia asupra valorii

In conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este sustinuta de metoda comparatiei relative, aceasta fiind cea mai relevanta, in functie de calitatea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate. In aceste conditii, rezultatul evaluarii, valabil la data de referinta a evaluarii este:

935 EUR

echivalent

4.600 LEI

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 06.12.2022 : 4,9207 LEI / EUR.



7. ANEXE





Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

Prezentă pe piață începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță financiară.

FairValue

Evaluare:		În scopul:
Servicii oferite	✓ Proprietăți imobiliare	✓ tranzacționării
	✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri	✓ garanții împrumuturilor și raportări financiare
	✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi	✓ impozitării
	✓ Instrumente financiare	✓ fuziuni/divizării
	✓ Active necorporale	✓ delistării de la bursă etc
60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara		
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	
	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
	✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)	✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)
	✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
	Promptitudine și operativitate:	
	✓ Sistem privat de comunicații securizat	✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
	✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic	
Experiență	Risc management:	
	✓ Peste 15 ani de activitate	✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro
	✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare	✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro
	✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	



Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;
- 5) Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual.

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piete similare cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

Rolul comparației relative este să restrângă intervalul prețurilor pe care piața le recunoaște (la fel, intervalele trebuie să fie rezonabile). În analiza comparației relative, rezultate credibile pot fi obținute prin încadrarea proprietății în cauză între comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare din punctul de vedere al caracteristicilor. În cazul în care comparabilele sunt fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită inferioară sau una superioară.

Dupa identificarea proprietăților comparabile, dintre care unele superioare și altele inferioare proprietății de evaluat, încadrarea proprietății într-un interval cât mai restrâns se realizează prin determinarea corecției globale și aranjarea prețurilor într-un tabel în funcție de semnul corecției globale. Practic, după determinarea corecției globale se ordonează prețurile într-o ordine dată de corecția globală (pozitivă sau negativă) și se poziționează proprietatea de evaluat în acest interval. Astfel, în urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situează între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.

● Prop. Imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	10 €	8 €	14 €	20 €
SUPRAFATA (mp)	82 mp	9000 mp	2575 mp	1570 mp	820 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - cart. Gh. Apostol - str. Severin	Hunedoara - Periferic - zona Hasdat - acces la Di 687	Hunedoara - Periferic - cart. Gh. Apostol, str. Ion Slăviți	Hunedoara - Periferic - zona Racastie	Hunedoara - Periferic - zona Pestisu Mare
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Acces direct - str. Severin - parcela nr. cad. 63283 (ipoteza drept de servitute)	Asfaltat, Direct din Di 687	Partial asfaltat, direct din strada	Asfaltat	Partial asfaltat, direct din strada
TOPOGRAFE/RELIEF	În pantă (cca. 60%)	Preponderent în pantă, cu zone drepte la limita de acces	Teren în panta ușoară	Teren drept, panta usoara	Teren în panta ușoară
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii, pe parcela cu nr. cad 63283	en/apa/gaz/fosa - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata poligonală cu laturile de cca. 14,77 - 3,10 - 16,60 - 9,03 m FS = 0 ml (minim pentru acces)	Regulată, poate fi parcelat FS parcela = 15.00 ml	Regulată, raport laturi ineficient FS = 15 ml	Regulată, FS = cca 14 ml, deschidere la 2 străzi.	Regulată, FS = 23 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidentiala / functiuni complementare	rezidentiala, construcții anexă	rezidentială, construcții anexă	rezidentiala, construcții anexă	rezidentială, construcții anexă



GRILA DATELOR DE PIATA									
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE									
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D				
SUPRAFATA (mp)	82 mp	9000 mp	2575 mp	1570 mp	820 mp				
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	10.00 €/mp	8.00 €/mp	14.00 €/mp	20.00 €/mp				
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta				
Margia de negociere (%)	-	-10%	-5%	-10%	-25%				
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul				
Pret eliberare amplasament	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €				
Preț unitar (€/mp)	-	9.0 €/mp	7.6 €/mp	12.6 €/mp	15.0 €/mp				
Elemente specifice tranzactiei	-	-	-	-	-				
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut				
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar				
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
Elemente specifice proprietatii	-	-	-	-	-				
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - cart. Gh. Apostol - str. Severin	Hunedoara - Periferic - zona Hăzdat - acces la DJ 687	Hunedoara - Periferic - cart. Gh. Apostol, str. Ion Slavici	Hunedoara - Periferic - zona Racăștie	Hunedoara - Periferic - zona Pestisul Mare				
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
Caracteristici fizici	-	-	-	-	-				
SUPRAFATA	82 mp	9000 mp	2575 mp	1570 mp	820 mp				
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ				
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Acces direct - str. Severin - parcela nr. cad. 63283 (ipotiza drept de servitute)	Asfaltat, Direct din DJ 687	Partial asfaltat, direct din strada	Asfaltat	Partial asfaltat, direct din strada				
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ				
TOPOGRAFE/RELIEF	În pantă (cca. 60%)	Preponderent în pantă, cu zone drepte la limita de acces	Teren în pantă ușoară	Teren drept, pantă ușoară	Teren în pantă ușoară				
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii, pe parcela cu nr. cad 63283	en/apa/gaz/fosa - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii				
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
ÎMPREJMUIRE	partial împrejmuț	Delimitat cu gard usor	Neîmprejmuț	Împrejmuț	Neîmprejmuț				
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ				
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată poligonală cu laturile de cca. 14,77 - 3,10 - 16,60 - 9,03 m FS = 0 m (minim pentru acces)	Regulată, poate fi parcelat FS parcela = 15,00 m	Regulată, raport laturi ineficient FS = 15 m	Regulată, FS = cca 14 m, deschidere la 2 străzi.	Regulată, FS = 23 m				
Comparabilitate	-	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
ALTE ELEMENTE (vâd comercial, disponibilitate locuri de parcare)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul				
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială, construcții anexă	rezidențială, construcții anexă	rezidențială, construcții anexă	rezidențială, construcții anexă				
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
SUPERIOARĂ	1	1	2	3	4				
SIMILARĂ	8	4	6	6	5				
INFERIOARĂ	2	2	5	2	2				
COMPARABILITATE GLOBALA	-	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
ANALIZA CLASAMENTULUI	-	COMPARABILITATE GLOBALA	COMPARABILITATE GLOBALA	COMPARABILITATE GLOBALA	COMPARABILITATE GLOBALA				
Comparabila D	15.0 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
Comparabila C	12.6 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
Comparabila A	9.0 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ				
Comparabila B	7.6 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ				
VALOARE DE PIATA						935 €	echivalent a	4,600 lei	
FairValue Complete Valuation Services Page 25 of 41						4.9207 lei/€ (curs BNR)			



ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE	
• Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt. a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate. • Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influențat asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.	
PROPRIETATEA COMPARABILA A	Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 9 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 9000 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apagaz/canal - la limita proprietății) este similară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, construcții anexă, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 9 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILA B	Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 7.6 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 2575 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apagaz/canal - în zonă), este inferioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, construcții anexă, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 7.6 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 12.6 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1570 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apagaz/canal - la limita proprietății) este superioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, construcții anexă, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 12.6 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 15 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 820 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apagaz/canal - la limita proprietății), este inferioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, construcții anexă, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

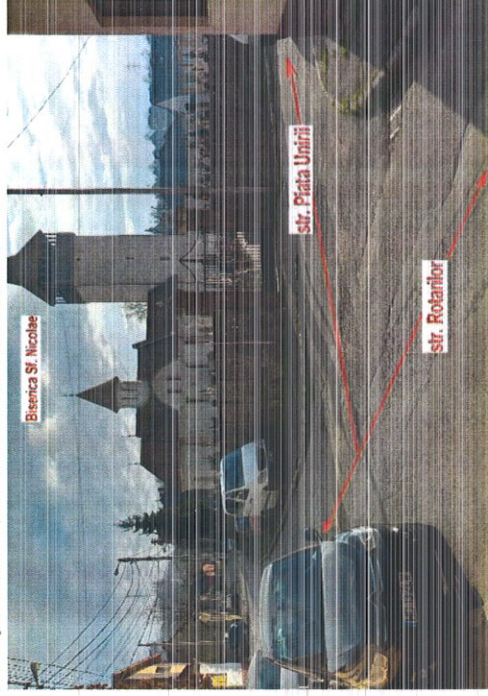
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, ÎMPREJMUIRE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 15 €/mp.

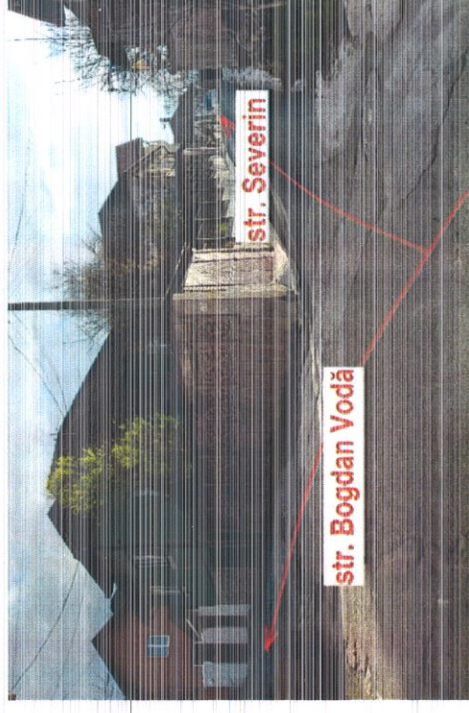
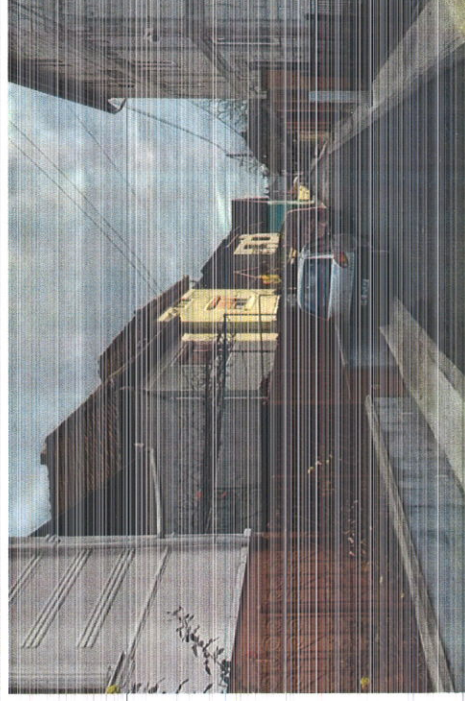


Anexa nr. 3 Fotografii

Perspectiva – acces din str. Rotarilor

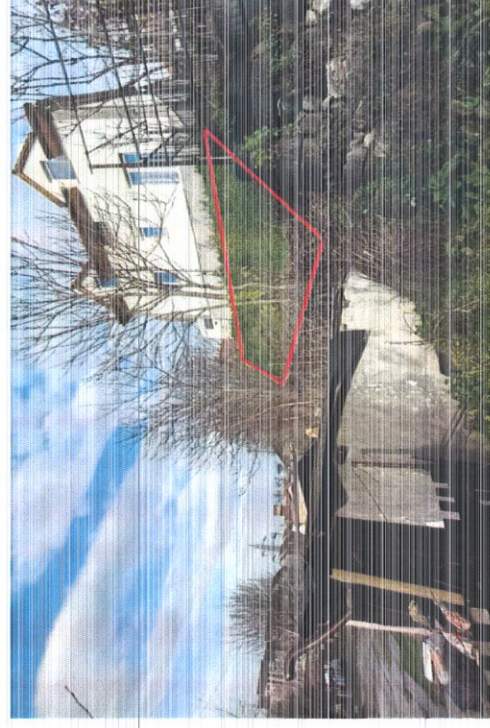
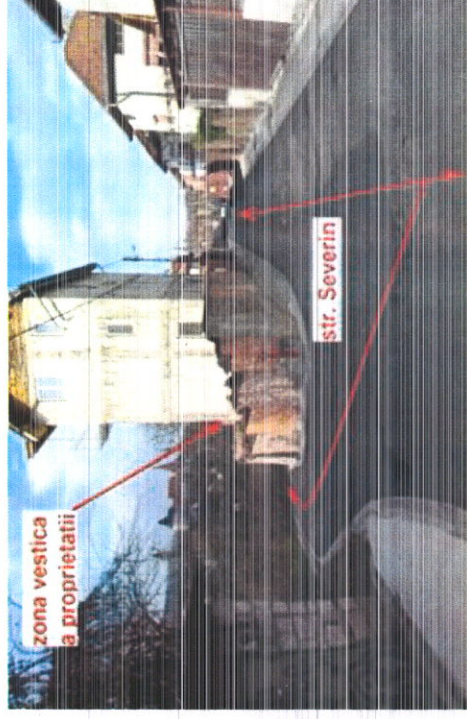


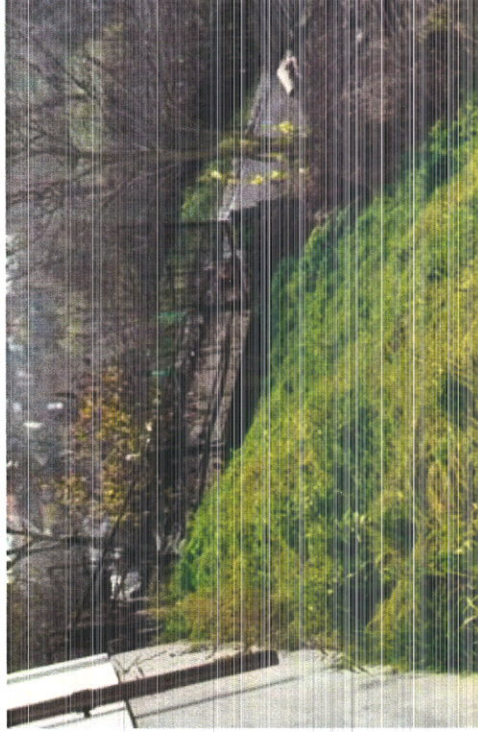
Str. Severin



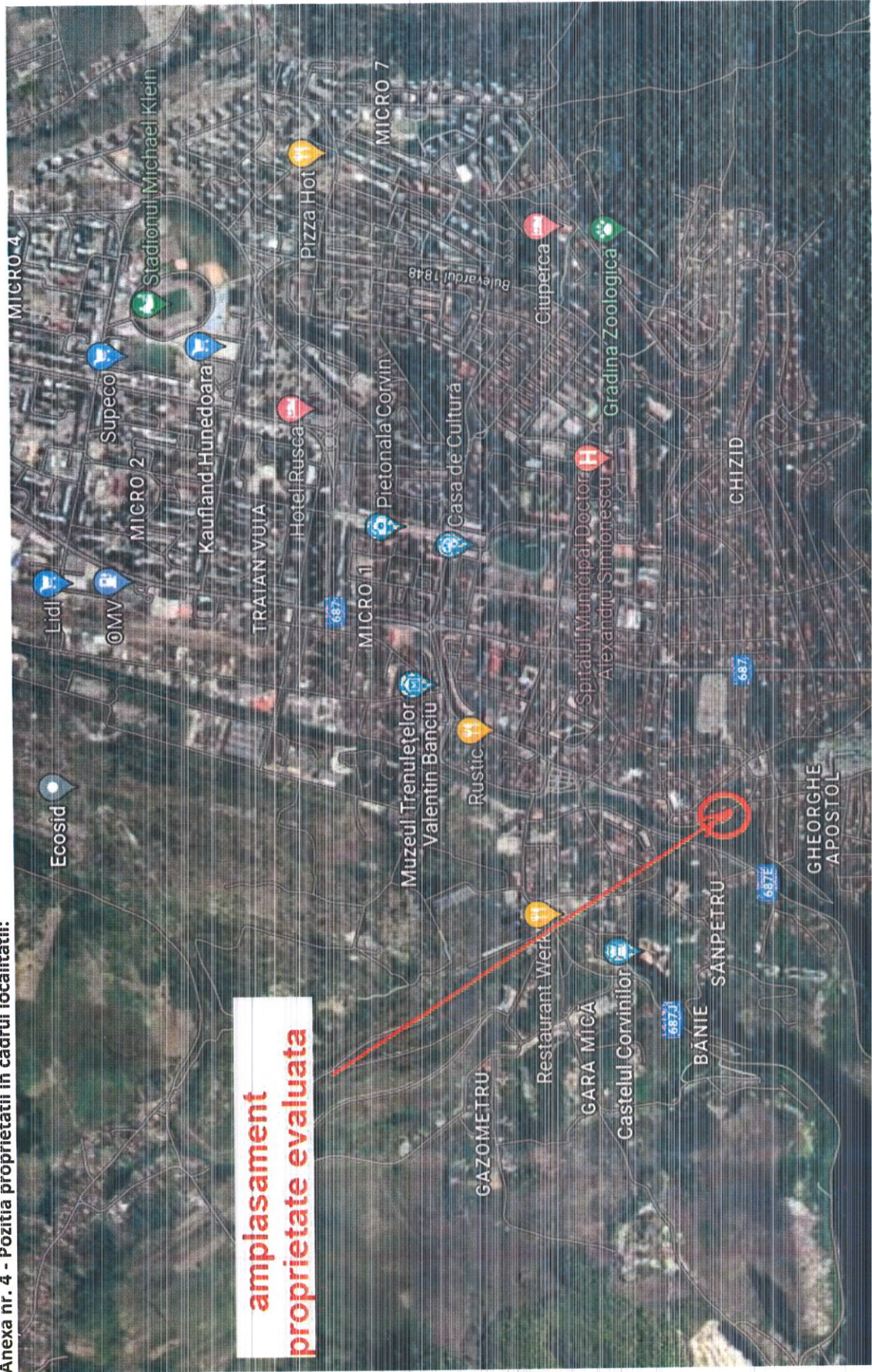


Acces la proprietate / Localizare proprietate





Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



(sursa: <https://www.google.ro/maps>)

5000 WINDMILL RD. #133 COMMUNITYWISCONSIN: HUNTERDORF

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

CONFIDENTIAL

100

--	--

[illegible]

.....

Anteritis

1. *Staphylococcus aureus*

Observer(s) if necessary

FairValue Complete Valuation Services | Page 31 of 41



Carte Funciארă Nr. 75735 Corluna/Cras/Municipiu Hunedoara

Punct Inceput	Punct sfârșit	lungime segment (m)
7	8	1.783
8	9	3.939
9	10	2.333
10	11	3.28
11	12	3.414
12	13	1.172
13	14	1.281
14	15	3.552
15	16	3.715
16	17	2.434
17	18	1.417
18	1	1.1

se Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Bureau 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciארă generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciארă active la data generării. Acestea este valabilă în condițiile prezăutate de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016. Excluziv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislație în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură notarială, cu acceptul expres sau procedurii al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în ansa. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
13/07/2022, 10:35





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA

Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

Cod unitate

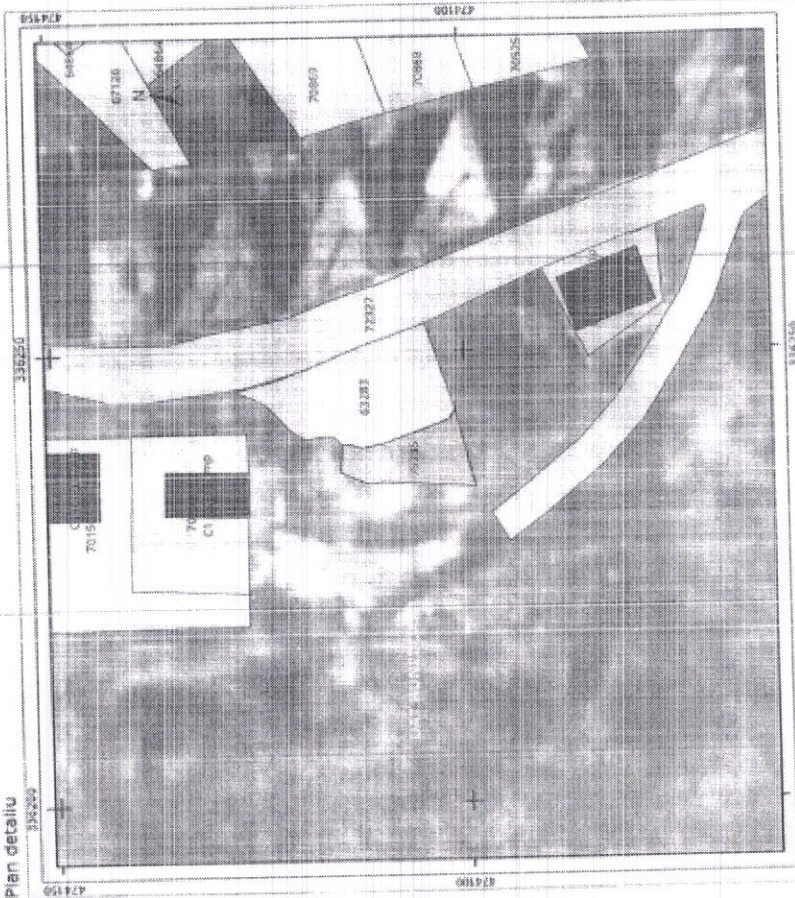


Nr. cerere	33526
Zona	13
Luna	10
Anul	2022

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 75735, UAT Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Str. Severin

Teren: 82 mp
Teren: intravilan
Categorie de folosință (mp): Areal 82 mp
Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 165

Sistem de proiectare Stereo 70

Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- Legea 165

Sistem de proiectare Stereo 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 O



Ultima actualizare a geometriei: 17-03-2022
Data și ora generării: 13-10-2022 10:36

Consejo de la Ciudad de México

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelucrare a valului (1849) în este posibilă, datorită transformării în sticlă.

SECRETARY GENERAL
Dimitri Mitropoulos, Lashou

ARCHITECTS®

23

Data prelungirii valabilității: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
 Achiziția este de _____ direct.

..... e a de de 12 de la entera.

SECRETAR GENERAL

[illegible]

100

Wires Into House

Author's address:

Journal of Management Education 33(10)

Se poate vedea - se vede, conform Convenției internaționale nr. 127/1949 din 1949 -
Președintele este de obicei un bărbat care este ales pentru o perioadă de timp de 5 ani.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1999 privind modificarea Constituției, se stabilește
comisiunile electorale.



Raport de evaluare
577 / 06.12.2022

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Anexa 6 – Informatii de piata:

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-la-drum-judetean-9-000-m-IDguzlv.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



Claudia



074 564 6069

Postat 01 decembrie 2022

Vand teren la drum judetean 9.000 m²

10 €

Pretul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / intravilan. Intravilan

DESCRIERE

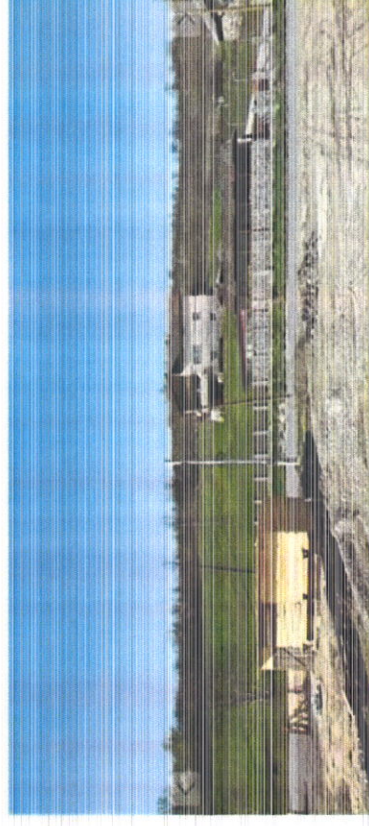
Vand teren intravilan la drum judetean intre Hunedoara si Hasdat.
9.000 m² | 10 €/m²

Terenul se poate parcela si vinde in rate.

Pentru mai multe detalii sunati la 07*****69

Oferta validata telefonic . Alte informatii obtinute : teren in panta, dispune de toate utilitatile (curent, gaz , apa, canalizare)

Poate fi parcelat. FS asigurat /parcela : cca. 15 ml.



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

Sursa : <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/hunedoara/teren-construcții-de-vanzare-XV0603S4O?lista=2566163&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3792620146>



Anunțuri imobiliare > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Hunedoara

Teren intravilan Hunedoara

8 €/ mp

20.600 €



0745 342 459

Apelează acum

Petru Danda-Zavoian
proprietar



Specificații

ID Anunț: XV0603S4O

Suprafață teren:

2575 mp

Tip teren:

construcții

Clasificare teren:

intravilan

Front stradal:

15 m

Descriere

Vand teren intravilan în municipiul Hunedoara, cart. Gheorghe Apostol, Str. Ion Slavici, în suprafața totală de 2575 mp. Frontul stradal este cca 15 m iar adâncimea (latura mare) cca 215 m (se termină în paraul Hasdatei).



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/7510h2f8ihf27337e3i1f7634h97e750.html>

publi24.ro

Teren intravilan

Hunedoara, Hunedoara

14 EUR negociabil

Valabil din 07.12.2022 12:36:22

0727354315

Descriere

Vând teren intravilan în Răcăștia Hunedoara în suprafață de 1570 mp în apropiere de Castelul Huniazilor 5mîr

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Oferta validată telefonică.

Alte informații obținute : Utilități : en / gaz / apa / canal – la limita proprietății, acces asfaltat , teren drept – panta ușoară, împrejmuit.

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : [https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-pestisu-mare/h6d6ef980ed77f7ed8f01848i3hfd500.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-pestisu-mare/h6d6ef980ed77f7ed8f01848i3hfd500.html)

publi24.ro

Teren de vanzare pestisu mare

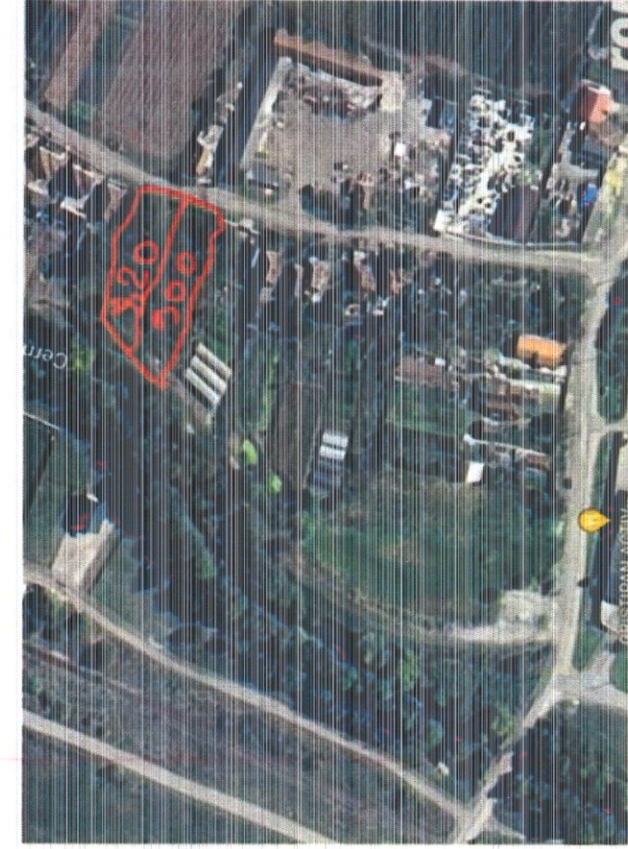
0735866738

20 EUR negociabil

Hunedoara, Hunedoara

Valabil din 20.11.2022 10:55:03

Vezi pe harta



Specificatii

Suprafata terenului	1720,0 m ²	Front stradal	23
Numar fronturi	1	Amenajare strazi	Asfaltate, De pamant
Utilitati generale	Apa, CATV, Curent, Gaz	Alte caracteristici	Acces auto, La sosea

Descriere

Vând teren intravilan , doua parcele alăturate - una de 900 mp si una de 820 mp .
Încă nu s-au făcut actele de alipire a parcelelor .
Curent , gaz , apa , CCTV - situate in fata porții .
Șoseaua de acces este asfaltata - cca 200...300 m acces strada pământ cu pietriș.
Prețul este negociabil
Se vinde si întreaga suprafață de 1720 mp.
Vezi detalii pe www.romimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-sau-schimb-teren-intravilan-in-hunedoara/34d02egf84d97i5i1e81d59h0e8h1096.html>

publi24.ro

0724226912

10 EUR

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

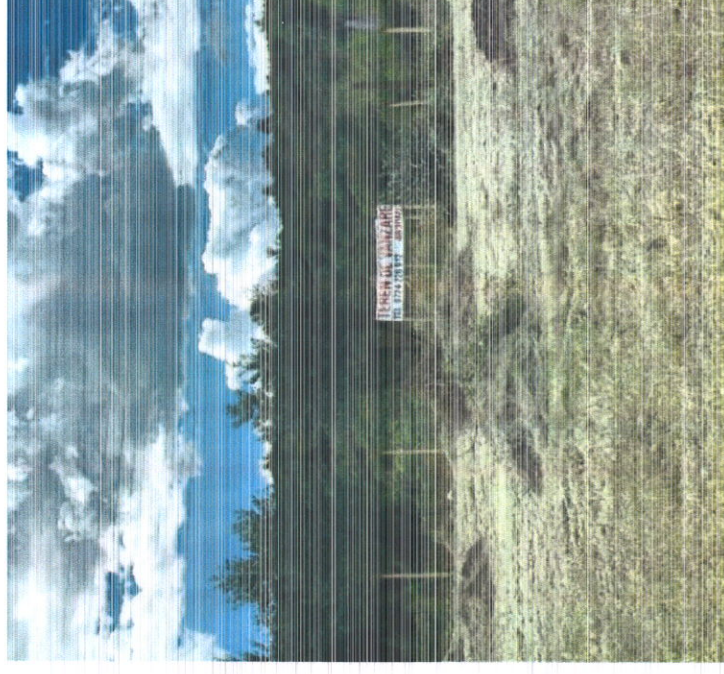
Valabili din 07

Vand sau schimb teren intravilan in hunedoara

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

Descriere

vand / schimb teren intravilan la intrare in oras peste drum de targ
in suprafata de 4630 m2 cu frontul stradal de 27,7 m
utilitatile sunt in vecinatate.



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDtGDK>

storia

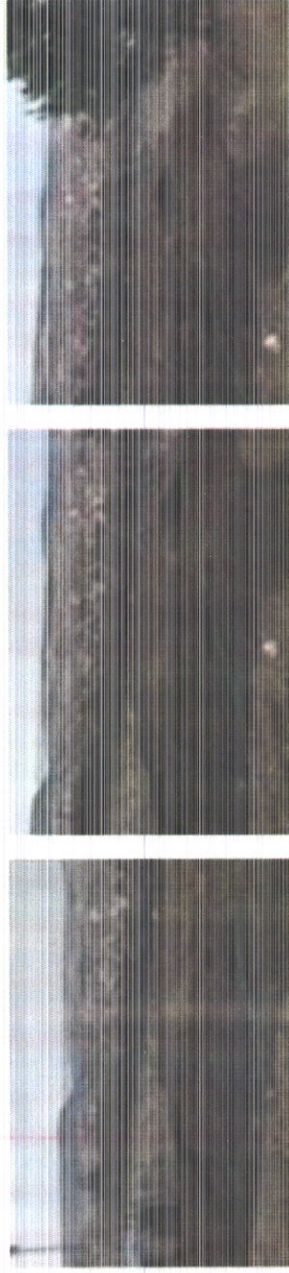
 Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara (comuna)

Vand teren intravilan

 Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet),
14 400 €
22 €/m²

Prezentare generala

	Cere informații		Tip teren	Cere informații		Descriere
 Suprafata	660 m ²		 Tip teren	Cere informații		Vând teren intravilan 660 mp,
 Inclinație	Cere informații		 Securitate	Cere informații		Cu o panorama extraordinara către oraș și către castelul convinilor
 Vizionare la distanta	Cere informații		 Tip vanzator	agentie		Strada Prunilor



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L**
Str. Sfântul Spiridon, Nr. 7, Sector: 2, Loc. București,
CIF: 38632748

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		602	24	10	2022

Conform referat nr. 86397/14.10.2022
DA31678607

39 serv.

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE E - LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - unui teren intravilan, situat în Municipiul Hunedoara, str. Severin, județul Hunedoara, înscris în CF nr.75735, în suprafața de 82 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniu prin vânzare. - întocmire raport evaluare : max. 30 zile de la semnarea comenzii de către prestator.	buc.		1	700,00	700,00	133,00	833,00			
	Total					700,00	133,00	833,00			

PLATA ÎN TERMEN DE MAX. 30 ZILE CALENDARISTICE, DE LA PRIMIREA FACTURII, CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

PRIMAR	VIZA CFP	DIRECTOR ECONOMIC	CONSILIER JURIDIC	p ȘEF SERVICIULUI ACHIZIȚII PUBLICE	DIRECTOR EXECUTIV	BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI,
BOBOUTANU DAN		POPA AURELIA ANISOARA	DERYI ADINA	PUISOARU MIHOARA	DIRECȚIA PATRIMONIULUI	VANZARI, PRIVATIZARE
					ALBU MARGARETA	ROSU SINTIA IONELA



Întocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

Nr: 71813 / 26.10.2022