



23-24242-PMH Primaria Hunedoara 14.03.2023

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

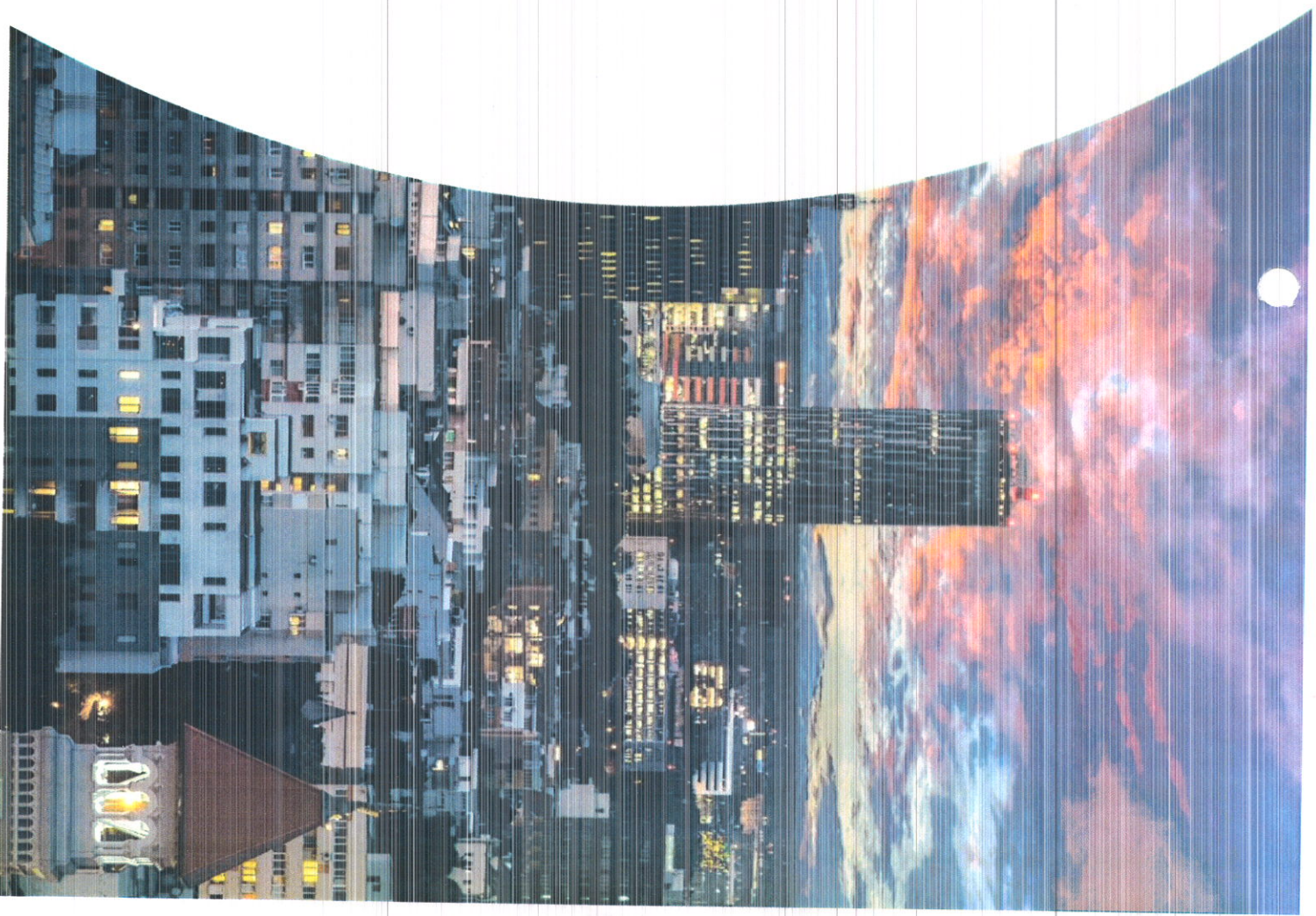
NR. 664 / 13.03.2023

**Teren extravilan în suprafață de 5.523 mp
și construcții aferente acestuia conform CF 69061**

Hunedoara, DJ 687A (Fosta Unitate Militară), 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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren extravilan în suprafață de 5.523 mp și construcțiile aferente acestuia conform
Adresa: CF nr. 69061 Hunedoara

Hunedoara, Str. DJ 687A (Fosta Unitate Militară), Jud. Hunedoara

Complete Valuation Services

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare indicate mai sus (teren + construcții), după cum urmează :

FairValue Evaluari SRL

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

Nr. crt.	Denumire imobil	Nr. corp	Nr. CF	Nr. cadastral	Regim de înălțime	Suprafață / Suprafata construită (mp)	Nr. inventar
1	Teren extravilan	-	69061	69061	-	5.523	859413
2	Corp de gardă	C7	69061	69061-C7	P	97	10512
3	Centrală termică	C8	69061	69061-C8	P	214	10513
4	Dormitor	C13	69061	69061-C13	P	341	10508
5	Bloc alimentar	C20	69061	69061-C20	P	152	10509
6	Magazie	C24	69061	69061-C24	P	20	10510
7	Magazie	C25	69061	69061-C25	P	56	10511

Prezentarea detaliata a proprietății se regasese în anexele de calcul privind abordările în evaluare.

Am efectuat inspecția proprietății, am preluat documentele aferente proprietății, am făcut fotografii, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a acesteia în vederea vânzării.



FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprîa 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.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață**, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise în acest raport (teren+construcții), la **13.03.2023**, este:

43.540 EUR

echivalent

219.400 LEI

								curs de schimb BNR 13.03.2023		4,9136	
Nr. crt	Nr. corp	Denumire	Regim de inaltime	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Suprafata utila cca (mp)	Nr. cad	Nr. CF	Situatia juridica (conform CF)	Valoare de plata EUR	Valoare de plata Lei
1	C7	Corp de garda	P	97.00	97.00	80.83	69061-C7	69061	cu acte	1,000	4,900
2	C8	Centrala termica	P	214.00	214.00	178.33	69061-C8	69061	cu acte	2,200	10,800
3	C13	Dormitor	P	341.00	341.00	284.17	69061-C13	69061	cu acte	3,800	18,700
4	C20	Bloc alimentar	P	152.00	152.00	126.67	69061-C20	69061	cu acte	1,700	8,400
5	C24	Magazie	P	20.00	20.00	16.67	69061-C24	69061	cu acte	200	1,000
6	C25	Magazie	P	56.00	56.00	46.67	69061-C25	69061	cu acte	120	6,000
TOTAL CONSTRUCȚII					880.00	733.33				9,020	49,800
7	Teren			5,523			69061	69061		34,520	169,600
							TOTAL			43,540	219,400

Stan Laurentiu Adrian Director FairValue Evaluari		✓	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;
T: +40 21 322 71 06		✓	Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
M: +40 746 241 995		✓	Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare 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 speța dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.
E: laurentiu.stan@fvalue.ro			

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404
E: matei.oprita@fvalue.ro

Cu deosebită considerație,

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



[Signature]

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

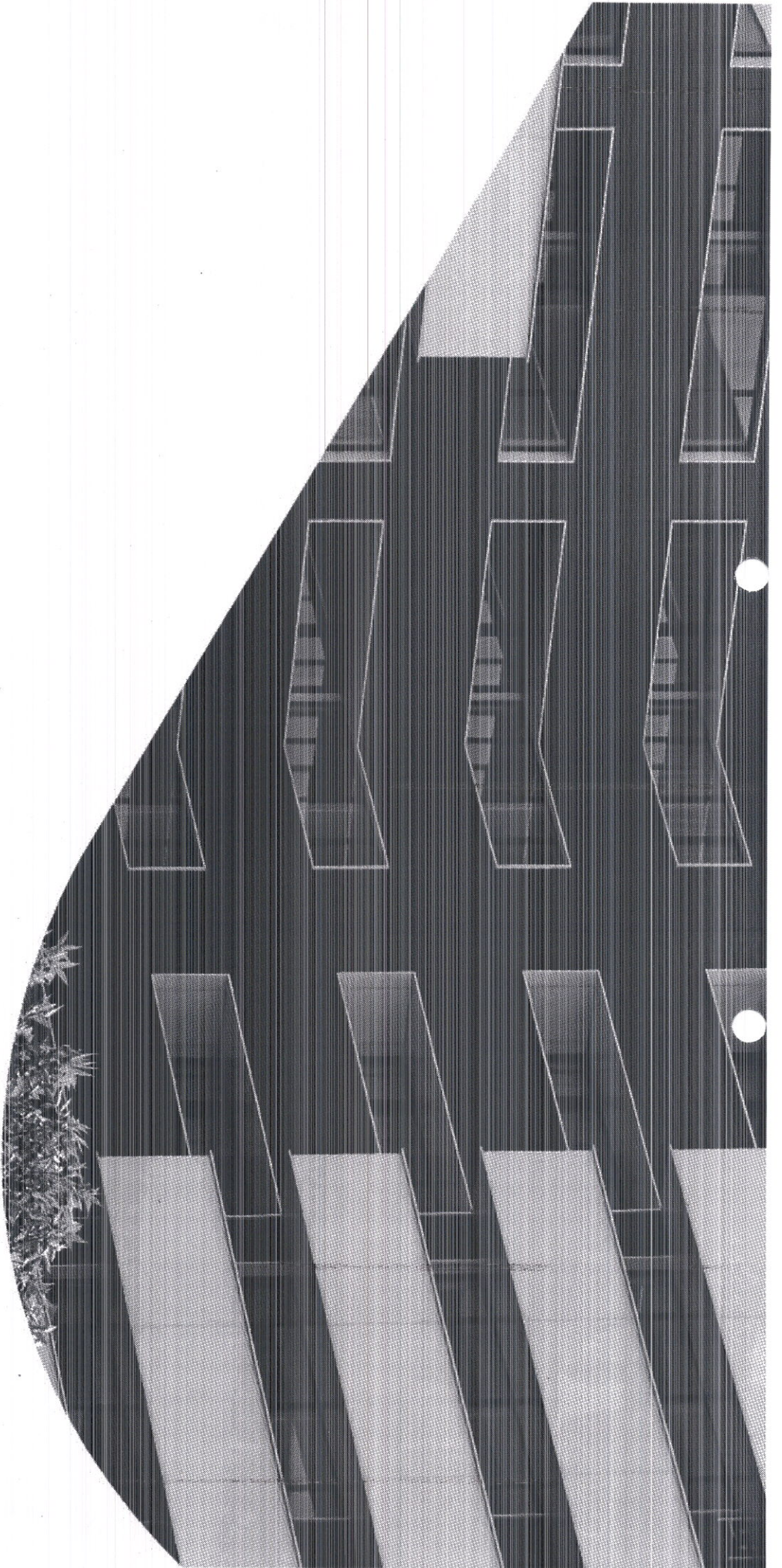


[Signature]



Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	7
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA	10
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	11
4. PREZENTAREA DATELOR	17
5. ANALIZA DATELOR	21
6. EVALUARE	25
7. ANEXE	32



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA																																																													
Scopul raportului	Estimarea valorii de piață în vedera vânzării unui teren extravilan și construcțiile aferente acestuia																																																													
Data raportului de evaluare	13.03.2023																																																													
Data inspecției	10.03.2023																																																													
Data evaluării	13.03.2023																																																													
Evaluator autorizat	Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899																																																													
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022																																																													
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director																																																													
Tip proprietate	Teren extravilan și construcții aferente acestuia <table> <tr> <th>Nr. crt.</th><th>Nr. Inventar</th><th>Denumire imobil</th><th>Nr. corp</th><th>Nr. cadastral</th><th>Regim de înălțime</th><th>Suprafață / Suprafața construită (mp)</th></tr> <tr> <td>1</td><td>859413</td><td>Teren extravilan</td><td>-</td><td>69061</td><td>-</td><td>5.523</td></tr> <tr> <td>2</td><td>10512</td><td>Corp de gardă</td><td>C7</td><td>69061-C7</td><td>P</td><td>97</td></tr> <tr> <td>3</td><td>10513</td><td>Centrală termică</td><td>C8</td><td>69061-C8</td><td>P</td><td>214</td></tr> <tr> <td>4</td><td>10508</td><td>Dormitor</td><td>C13</td><td>69061-C13</td><td>P</td><td>341</td></tr> <tr> <td>5</td><td>10509</td><td>Bloc alimentar</td><td>C20</td><td>69061-C20</td><td>P</td><td>152</td></tr> <tr> <td>6</td><td>10510</td><td>Magazie</td><td>C24</td><td>69061-C24</td><td>P</td><td>20</td></tr> <tr> <td>7</td><td>10511</td><td>Magazie</td><td>C25</td><td>69061-C25</td><td>P</td><td>56</td></tr> </table>						Nr. crt.	Nr. Inventar	Denumire imobil	Nr. corp	Nr. cadastral	Regim de înălțime	Suprafață / Suprafața construită (mp)	1	859413	Teren extravilan	-	69061	-	5.523	2	10512	Corp de gardă	C7	69061-C7	P	97	3	10513	Centrală termică	C8	69061-C8	P	214	4	10508	Dormitor	C13	69061-C13	P	341	5	10509	Bloc alimentar	C20	69061-C20	P	152	6	10510	Magazie	C24	69061-C24	P	20	7	10511	Magazie	C25	69061-C25	P	56
Nr. crt.	Nr. Inventar	Denumire imobil	Nr. corp	Nr. cadastral	Regim de înălțime	Suprafață / Suprafața construită (mp)																																																								
1	859413	Teren extravilan	-	69061	-	5.523																																																								
2	10512	Corp de gardă	C7	69061-C7	P	97																																																								
3	10513	Centrală termică	C8	69061-C8	P	214																																																								
4	10508	Dormitor	C13	69061-C13	P	341																																																								
5	10509	Bloc alimentar	C20	69061-C20	P	152																																																								
6	10510	Magazie	C24	69061-C24	P	20																																																								
7	10511	Magazie	C25	69061-C25	P	56																																																								

Adresa proprietății	Hunedoara, DJ 687 A, (fosta Unitate Militară), CF 69061 Hunedoara, Jud. Hunedoara			
Suprafețe	5.523 mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Privat			
Curs de schimb valutar	4.9136 LEI/EUR valabil la data de referință a evaluării 13.03.2023			
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc			
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: DJ 687 A Drum asfaltat Public*			
REZULTATELE EVALUĂRII VALOAREA DE PLAȚĂ	*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 următorul 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.			
	43.540	EUR	219.400	LEI
Alocarea valorii totale pe componente este prezentată în tabelul următor :				



										curs de schimb BNR 13.03.2023		4.9136
Nr crt	Nr corp	Denumire	Regim de folosinta	Suprafata construita (mp)	Suprafata destinata (mp)	Suprafata utila cca(mpr)	Nr cad	Nr CF	Situatia juridica (conform CF)	Valoare de plata EUR	Valoare de plata Lei	
1	C7	Corp de garda	P	97.00	97.00	80.83	69061-C7	69061	cu acte	1.000	4.900	
2	C8	Centrala termica	P	214.00	214.00	178.33	69061-C8	69061	cu acte	2.200	10.800	
3	C13	Dormitor	P	341.00	341.00	284.17	69061-C13	69061	cu acte	3.800	18.700	
4	C20	Bloc alimentar	P	152.00	152.00	126.67	69061-C20	69061	cu acte	1.700	8.400	
5	C24	Magazie	P	20.00	20.00	16.67	69061-C24	69061	cu acte	200	1.000	
6	C25	Magazie	P	56.00	56.00	46.67	69061-C25	69061	cu acte	120	6.000	
TOTAL CONSTRUCȚII					880.00	733.33					49.800	
7	Teren			5.523			69061	69061		34.520	169.600	
TOTAL										43.540	219.400	



Observații speciale	
	✓ Identificarea bunurilor supuse evaluării a fost făcută în baza comenzii nr. 29 / 19.01.2023 și a documentelor puse la dispoziție de către client / utilizator – documente anexate la raport. Au fost evaluate numai acele bunuri identificate la data inspecției, realizată împreună cu reprezentantul clientului, d-na Părau Cristina. La data inspecției, s-a constatat că toate clădirile erau într-un grad avansat de degradare, stare tehnică era necorespunzătoare, evaluatorul procedînd la evaluarea lor în starea în care au fost identificate. Valorile estimate pentru aceste bunuri sunt valabile în condițiile în care acestea au fost identificate corect, dreptul de proprietate asupra acestora este deplin, nu este afectat de sarcini sau litigii și nu sunt restricții de acces la proprietate ✓ Evaluatorul formulează ipoteza că necorescordanța dintre tipul terenului evaluat “teren extravilan” și categoria de folosință a acestuia “curți, construcții” este generată de construirea înainte de apariția Legii fondului funciar nr. 18/1991 a unor construcții administrative de către Statul Român în afara perimetrului terenului clasificat ca intravilan (în acest caz Unitate Militară construită în 1960). ✓ Desi terenul are în întregime categoria de folosință curți -construcții, evaluatorul a analizat și evaluat terenul ca un teren extravilan – așa cum precizează Cartea Funciară, deoarece nu are cunoștință și nu a făcut verificări suplimentare cu privire la existența unor planuri urbanistice care să permită actualizarea destinației terenului prevăzută în cartea funciară din extravilan în intravilan.

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:

- ✧ Afirmățiile 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(i) 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 nesemnate 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 desemnați

-

Responsabilitatea față de terți

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.

Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a proprietății 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, DJ 687 A (fosta Unitate Militară), Nr. cadastral 69061, 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, deținut de către proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 69061, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu Nr. cadastral 69061. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății (teren + construcții aferente) este deplin și nu este afectat 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 schimbată) 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.



Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unei proprietăți/activ estimată fără a lua în considerare:

- costurile asociate vânzării sau cumpărării
- niciun impozit/taxă asociat(ă) cu vânzarea-cumpărarea, și
- orice ipotecă/gaj asupra activului evaluat

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 (13.03.2023) este cel afișat de BNR, și anume **4,9136 Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 13.03.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Martie 2023. Data evaluării este **13.03.2023**.

Data raportului

13.03.2023.

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de **10.03.2023**, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în prezența reprezentantului clientului – d-na Părau Cristina, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP – identificare conform nr. cadastral.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren extravilan și construcții aferente acestuia, au fost analizate schițele existente, s-au identificat construcțiile și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind dimensiunile terenului, delimitarea acestuia față de celelalte parcele (fiind parțial împrejmuit, eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

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



Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- ✓ Extras CF 69061, Extras de Plan cadastral, Fișe mijloace fixe.
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970 și nici relevee ale construcțiilor

Alte informații, respectiv:

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

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar 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;

✓ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe, documentație cadastrală. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate și pot influența opinia finală.

✓ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

✓ 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;

Ipoteze semnificative

- ✓ 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. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorrectă 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.
 - ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care sa contina 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.
 - ✓ Identificarea bunurilor supuse evaluării a fost făcută în baza comenzii nr. 29 / 19.01.2023 și a documentelor puse la dispoziție de către client / utilizator – documente anexate la raport. Au fost evaluate numai acele bunuri identificate la data inspecției, realizată împreună cu reprezentantul clientului, d-na Părău Cristina.
- La data inspecției, s-a constatat ca toate cladirile erau într-un grad avansat de degradare, stare tehnică era necorespunzătoare, evaluatorul procedind la evaluarea lor în starea în care au fost identificate.
- Valorile estimate pentru aceste bunuri sunt valabile în condițiile în care acestea au fost identificate corect, dreptul de proprietate asupra acestora este deplin, nu este afectat de sarcini sau litigii și nu sunt restricții de acces la proprietate.

Ipoteze speciale semnificative



Evaluatorul formulează ipoteza că neconcordanța dintre tipul terenului evaluat "teren extravilan" și categoria de folosință a acestuia "curți, construcții" este generată de construirea înainte de apariția Legii fondului funciar nr. 18/1991 a unor construcții administrative de către Statul Român în afara perimetrului terenului clasificat ca intravilan (în acest caz Unitate Militară construită în 1960).

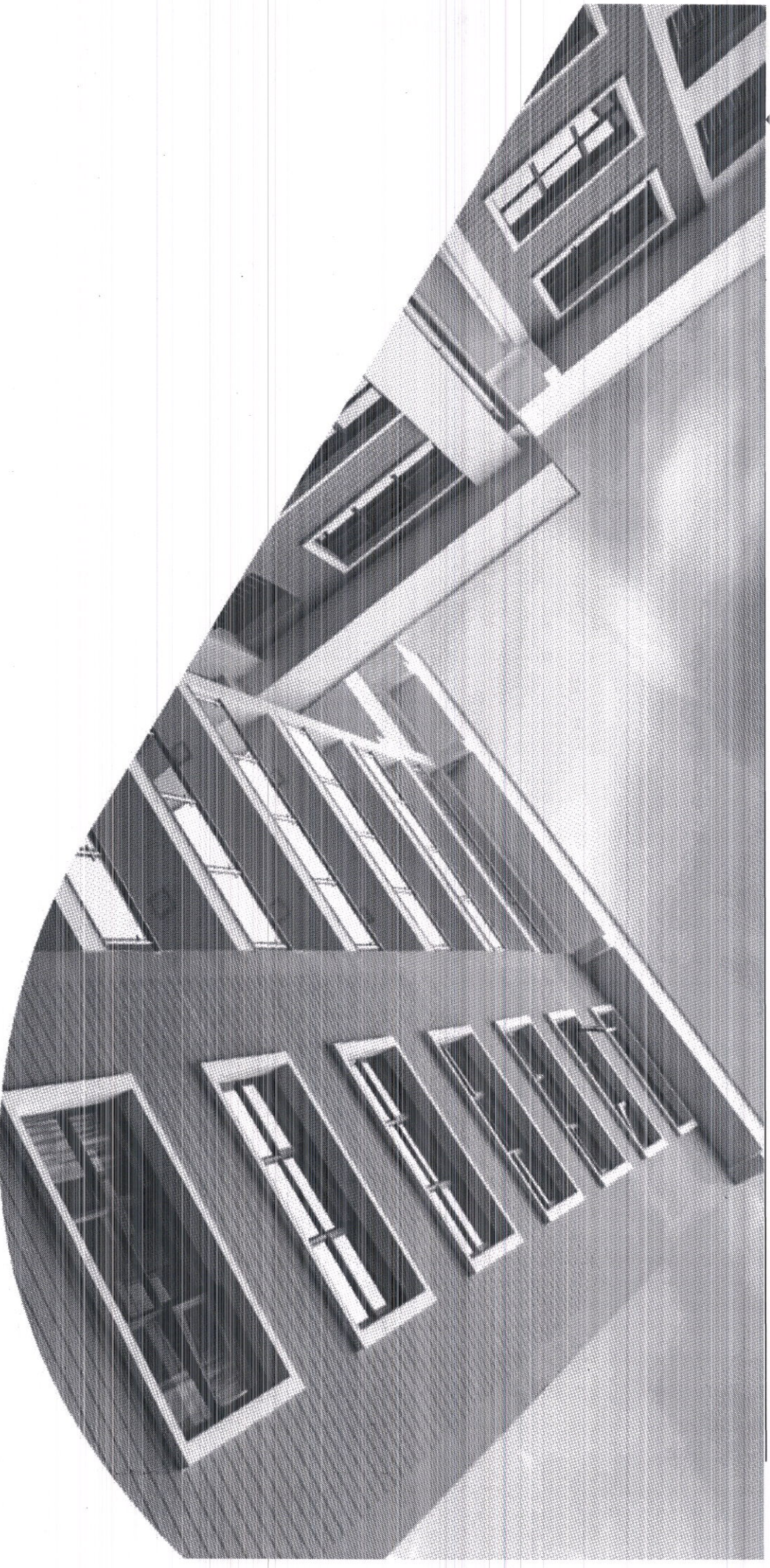
Deși terenul are în întregime categoria de folosință curți -construcții, evaluatorul a analizat și evaluat terenul ca un teren extravilan – așa cum precizează Cartea Funciară, deoarece nu are cunoștință și nu a făcut verificări suplimentare cu privire la existența unor planuri urbanistice care să permită actualizarea destinației terenului prevăzută în cartea funciară din extravilan în intravilan.

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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 (narrativ) care respecta 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 extravilan și construcții aferente acestuia, având categoria de curți, construcții, în suprafață de 5.523 mp, amplasat în Hunedoara, DJ 687 A (Fosta Unitate Militară), Jud. Hunedoara, Carte Funciara 69061.
- ✓ Terenul în suprafață de 5.523 mp înscris în CF 69061 a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 66067 înscris în cartea funciara 66067, în baza Declarației de parcelare autenticată sub nr. 933 / 01.06.2016 emisă de BNP Farcaș Ladislau Adrian.
- ✓ În baza HCL 334 / 23.12.2013, a fost înăbușat dreptul de proprietate, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 în favoarea Municipiului Hunedoara, CIF 2127028 – DOMENIUL PRIVAT, pentru teren și construcțiile aferente acestuia înscrise în Cartea funciara 69061.

TEREN Extravilan			
Adresa: Jud. Hunedoara			
Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69061	5.523	

Construcții			
Ct	Nr. cadastral	Adresa	Observații / Referințe
A1.7	69061-C7	Jud. Hunedoara	S. construita la sol:97 mp: CORP DE GARDA
A1.8	69061-C8	Jud. Hunedoara	S. construita la sol:214 mp: CENTRALA TERMICA
A1.13	69061-C13	Jud. Hunedoara	S. construita la sol:341 mp: DORMITOR
A1.20	69061-C20	Jud. Hunedoara	S. construita la sol:152 mp: BLOC ALIMENTAR
A1.24	69061-C24	Jud. Hunedoara	S. construita la sol:20 mp: MAGAZIE
A1.25	69061-C25	Jud. Hunedoara	S. construita la sol:56 mp: MAGAZIE

- ✓ Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / parțial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona periferică a municipiului Hunedoara, amplasată de-a lungul DJ 687, la ieșirea din municipiu spre Calan.
- Zona este preponderent cu destinație agricolă – regula, dar și neagricolă (categoria de folosință curți, construcții) – excepția, ca urmare a construcției de clădiri administrative, agricole de către Statul Român, anterior aprobării Legii fondului funciar nr. 18/1991. Este și cazul unității militare construită în anii 1960, la ieșire din Hășdat pe DJ 687A Hășdat – Sivașu de Jos – Hateg.
- Dp dv imobiliar, zona este preponderent rezidențială, cu cartiere de case, dar și minoritar industrială datorită dezvoltării unor mici afaceri pe locul unor construcții care au aparținut Statului Român :foste CAP-uri, parțial fosta Unitate Militară, zona Polygon auto, etc.

- O caracteristică a zonei o reprezintă existența unui cartier de peste 100 case de romi, al cărui stigmat influențează tranzacțiile imobiliare, în sensul reducerii cererii, implicit a prețurilor, pentru o proprietate în această zonă.
- Accesul în zona se realizează pe drumuri asfaltate, atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (în apropiere) și a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii culturale	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
NU	DA	NU	DA	NU	DA	NU	DA

Proprietatea este amplasată în zona periferică a municipiului Hunedoara, la cca. 1 km de la ieșirea din Hășdatpe DJ 687 A.

Ca și vecinătăți putem aminti: Poligonul auto, societăți comerciale (Italrom Leather SRL, MK Lighting), o secție Transselectica, Centru Social Multifuncțional pentru Bătrâni

Proprietatea care face obiectul evaluării se afla în incinta fostei Unități Militare și reprezintă o parte din suprafața acesteia. O parte din Unitatea Militară a fost vândută către MK Lighting SRL, iar diferența ramâne temporar în proprietatea Municipiului Hunedoara.

Accesul se face, atât pietonal cât și auto, direct din DJ 687 A, care deviază din Hășdat către Silvasu de Jos – Hateg. Accesul se face de pe un drum asfaltat, dispunând de locuri de parcare în zona proprietății, pe drumurile cu drept de servitute.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate.

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

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

DJ 687 A	Drum asfaltat	Public
----------	---------------	--------

Informații despre amplasament.

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiliara subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.

Deschidere : proprietatea are deschidere la drumurile interioare din Unitatea Militară pe 2 laturi: cca. 95 ml la parcela 66787, respectiv 90 ml la parcela 69062.

Pe latura vestică proprietatea este împrejmuită cu gard din plăci de beton, având o deschidere la DJ 687A de cca. 52 ml

Forma – neregulată poligonală, însumând o suprafață de 5.523 mp. Terenul este plan, parțial împrejmuit, fiind delimitat de proprietăți private. Terenul este parțial construit, evaluatorul identificând 5 din cele 6 construcții. Pentru construcția cu nr. cadastral 69061-C25 a fost identificată doar fundația, restul clădirii fiind demolată.



Utilități în zonă

- ✓ 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

Utilități pe proprietate

- ✓ Debransată de la utilități
- ✓ Instalații inexistente sau distruse

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală:

Categoria de folosință teren : curți, construcții.

CMBU – spațiu industrial producție / prestări servicii.

- ✓ Servituți de trecere:

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate.

- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;

- ✓ Alte restricții existente: tipul terenului – extravilan

Evaluatorul nu a făcut verificări suplimentare cu privire la existența unor planuri urbanistice care să permită actualizarea destinației terenului prevăzută în cartea funciară din extravilan în intravilan.

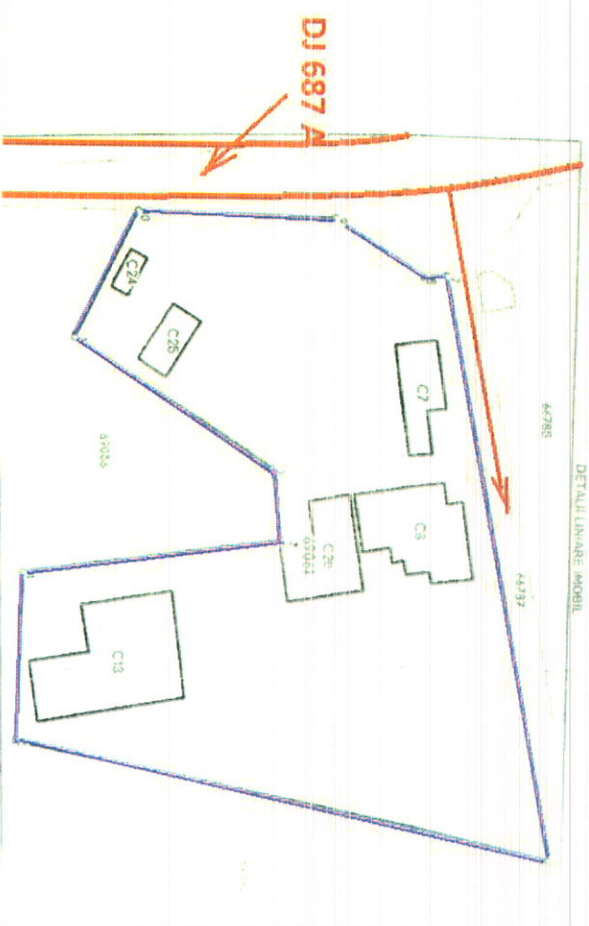
Caracteristici economice:

- ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;

- ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;

- ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.

Descrierea amenajărilor și construcțiilor



Nr. crt.	Nr. inventar	Denumire imobil	Nr. corp	Nr. cadastral	Regim de înălțime	Sc (mp)	Observații
2	10512	Corp de gardă	C7	69061-C7	P	97	Structura de beton + BCA, tavane tip rapt, acoperiș tabla zincată. Finisaje interioare și exterioare degradate complet, lipsă tâmplărie. Fără utilități
3	10513	Centrală termică	C8	69061-C8	P	214	Structura de beton + BCA + caramidă, tavane beton, acoperiș tabla zincată. Finisaje interioare și exterioare degradate complet, lipsă tâmplărie. Fără utilități
4	10508	Dormitor	C13	69061-C13	P	341	Structura de beton + BCA, tavane beton, acoperiș tabla zincată. Finisaje interioare și exterioare degradate complet, lipsă tâmplărie. Fără utilități
5	10509	Bloc alimentar	C20	69061-C20	P	152	Structura de beton + BCA, tavane grinzi beton, acoperiș tabla zincată. Finisaje interioare și exterioare degradate majoritar, lipsă tâmplărie. Fără utilități
6	10510	Magazie	C24	69061-C24	P	20	Structura de beton, planșeu beton degradat. Finisaje interioare și exterioare degradate complet, lipsă tâmplărie. Fără utilități
7	10511	Magazie	C25	69061-C25	P	56	Fundatie placa de beton, construcție demolata. Fara utilitati

Terenul este parțial împrejmuit, cu gard din plăci de beton pe latura spre DJ 687 A și latura spre parcela 69062, respectiv gard usor din plasa de sîrmă pe latura sudică.

Inexistența unei activități pe termen lung pe această proprietate a determinat o degradare atât a calității solului – prin existența de vegetație sălbatică, cât și a construcțiilor – lipsa anvelopărilor, în special usi și geamuri, au permis o degradare accelerată a finisajelor și structurii construcțiilor.

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

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 1 Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren, prețabil pentru dezvoltări imobiliare în zona periferică a unui Hunedoara. Necesită lucrări de rețacere a terenului
- În cazul parcelei evaluate – CMRU - industrială
- Lipsă dotări funcționale

PASUL 2 Delimitarea 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 substitut disponibile suficiente
- Proprietăți complementare

PASUL 3 Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – stagnare
- Cererea pentru închiriere – redusă
- Potențialul cumpărători: persoane fizice și juridice
- Interesul investițional stagnare
- Preferințele manifestate pe piață. Terenuri prețabile pentru dezvoltări imobiliare imediate, cu acces direct la drum public și utilități disponibile la limită

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 caracteristic asemănătoare
 - oferta de vânzare – suficiență
 - oferta de închiriere – scăzută
 - stocul total disponibil – suficient
 - majoritatea negocierilor vânzare între 5% și 20% din preț
 - Oferta vânzare 25-30 euro/mp, putând fi și mai mare
 - Vânzătorii
- Varianța prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilități/unități, suprafața, etc*

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecția și alte proprietăți competitive totale și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în stagnare

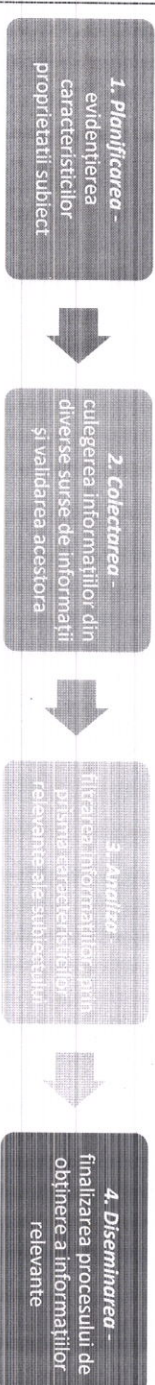
PASUL 6

Previziunea absorbției proprietății subiect în piața iconceptele penetrării de piață)

- Tinerii sunt de convingere existență pe piața la momentul actual, putem afirma, ca cererea pentru acest tip de proprietate va fluctua pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate conchizi că o scădere a cererii datorită tendinței de imbatrinire a populației pe fondul unui spor natural negativ.
- Supraapuse acestor conștii peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice

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 aceasta 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 – Această 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 si informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte 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:

Este posibilă

Permisă legal

Fezabilă financiar

Maximum productivă (a conduce la cea mai mare valoare a terenului (construit sau nu) sau a proprietății construite)

- 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 posibil	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	nu	-
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	da	da	da	da

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare de tip industrial. 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).

Cea mai bună utilizare



6. 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.

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.

Etapelle 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 ca 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 piața similară 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 exclusa 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.

Evaluarea terenului

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.

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 relative.

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

$$V_{\text{teren}} = 34.520 \text{ EURO} \quad \text{echivalent} \quad V_{\text{teren}} = 169.600 \text{ LEI}$$

$$(\text{6,25 EUR / mp}) \quad \text{echivalent} \quad (30,71 \text{ Lei / mp})$$

Pentru a obține valoarea de piață definită de tipul valorii adecvate, se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 105 - Abordări și metode de evaluare (**Abordarea prin piață, Abordarea prin Venit si Abordarea prin Cost**) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

Abordări în evaluare

Cele trei abordări principale de *evaluare* descrise în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare pot fi aplicate în evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.*

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.



Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Deoarece nu au putut fi identificate pe piață proprietăți similare cu cea evaluată, teren + construcții similare, tranzacționate sau oferite pentru tranzacționare , **abordarea prin piață nu a putut fi aplicată.**

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit

Una dintre cele mai uzitate metode este **metoda capitalizării directe.**

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Deoarece nu au putut fi identificate pe piață proprietăți similare cu cea evaluată, teren + construcții similare, închiriate sau oferite pentru închiriere , **abordarea prin venit nu a putut fi aplicată.**

În anexa sunt prezentate cateva date despre închirieri sau cotații de închiriere / vânzare ale unor proprietăți relativ asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost utilizate pentru estimarea deprecierei externe în cazul abordării prin cost.



Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- ✓ construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- ✓ construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- ✓ construcții aflate în faza de proiect;
- ✓ construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metoda costurilor segregate

Metoda cuprinde următoarele etape:

- 1) Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire. Alegerea tipului de cost adecvat trebuie să aibă în vedere vechimea sau unicitatea construcțiilor sau diferența dintre utilizarea pentru care a fost proiectată și cea mai bună utilizare curentă.
- 2) Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
- 3) Estimarea profitului sau stimulentului dezvoltatorului.
- 4) Însușirea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentului dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor.
- 5) Estimarea **deprecierei cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă*, fie în mod global (nedefalcată).
- 6) **Scăderea deprecierei cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
- 7) **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Baza valorilor estimate a fost:

- “Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire, Clădiri rezidențiale”, autor Corneliu Schiopu, editata de catre Editura IROVAL Bucuresti in 2014 impreuna cu indicii de actualizare adecvati.
- Indreptarul Tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – Procentual si Valoric – Editat de catre MatrixRom Bucuresti in Martie 2021. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Termenul de **stimulent al dezvoltatorului**, reprezintă suma pe care dezvoltatorul se așteaptă să o primească drept compensație pentru asigurarea coordonării și expertizei necesare, precum și pentru asumarea riscurilor aferente derulării unui proiect.



Profitul dezvoltatorului reprezintă diferența dintre valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare (după finalizarea acesteia și atingerea unei ocupări și/sau a unui venit stabilizat) și costul total de dezvoltare și marketing.

În cazul prezentei evaluări nu a fost identificat un profit al dezvoltatorului.

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună:

1. **Deprecierea fizică** – o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia. Deprecierea fizică poate fi *recuperabilă* sau *nerecuperabilă*

2. **Deprecierea funcțională** – o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției. Deprecierea funcțională poate fi *recuperabilă* sau *nerecuperabilă*

3. **Deprecierea externă** (economică) – o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul celui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății. (Deprecierea externă poate fi rezultatul condițiilor de piață nefavorabile. Din pricina caracterului imobil, proprietatea suferă influențe externe pe care, de obicei, proprietarul sau chiriașul nu le poate controla).

Deprecierea externă este definită drept influență directă a pieței. Utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul clădirii, este de obicei de nevitat de proprietar, chiriaș sau deținător. Deprecierea din cauze externe poate fi cauzată de o varietate de factori, cum ar fi: declinul vecinătății; localizarea proprietății în regiune; sau condițiile de pe piața locală.

Metodele de estimare a deprecierei externe sunt următoarele:

- alocarea deprecierei preluată de pe piață;
- analiza informațiilor de piață;
- capitalizarea pierderii de venit.

Diferitele metode de estimare a deprecierei pot fi utilizate în combinație pentru a rezolva problemele specifice sau fiecare metodă poate fi aplicată separat pentru a testa caracterul rezonabil al estimărilor la care s-a ajuns prin utilizarea altor metode.

Calculul deprecierei externe începe cu estimarea deprecierei totale prin metoda vârstă - durată de viață economică modificată și mai apoi este aplicată metoda segregării pentru alocarea mai precisă a deprecierei totale pe componentele sale.

Atunci când pentru a formula o estimare asupra deprecierei externe, sunt studiate informațiile de piață, trebuie analizată alocarea pierderii pe care proprietatea o înregistrează, din cauze externe.



Deprecierea externa poate fi atribuită în întregime terenului sau în alte situații, ea poate fi atribuită în întregime clădirilor. Adesea, deprecierea externă poate fi alocată între teren și clădiri. Acest lucru este extrem de important dacă deprecierea externă este deja reflectată în estimarea valorii terenului.

Efectul factorilor externi asupra valorii terenului nu reprezintă o depreciere externă ci pur și simplu efectul forțelor pieței asupra valorii acestuia. Deprecierea externă, este în mod specific o pierdere de valoare, produsă de influențele externe, și alocate îmbunătățirilor. O pierdere a valorii terenului nu reprezintă o depreciere, pierdere de valoare a terenului, atribuită factorilor externi, va fi contabilizată în abordarea prin cost, prin estimarea valorii terenului.

Atunci când este necesară alocarea deprecierei externe, raportul dintre valoarea clădirii și valoarea proprietății, extras prin analiza ariei de piață, poate fi utilizat pentru a determina pierderea de valoare care trebuie alocată clădirii.

În cazul prezentei evaluări deprecierea externă a fost determinată ca diferența între deprecierea totală, calculată prin metoda vârsta – durata de viață modificată și deprecierea fizică și funcțională atribuite proprietății imobiliare subiect.

În cazul prezentei evaluări pentru determinarea deprecierei cumulate, evaluatorul a aplicat metoda segregării. Pentru aceasta au fost analizate separat fiecare cauză de depreciere, amplasarea fiecăreia iar mai apoi a fost calculată suma totală deductibilă din costul de nou. Deprecierea externă a fost determinată ca diferența între deprecierea rezultată prin aplicarea *metodei vârsta – durata de viață modificată* și deprecierea fizică și funcțională atribuite proprietății imobiliare subiect.

Valoarea rezultată din aplicarea abordării prin cost este egală cu valoarea construcției la care se adaugă valoarea terenului.

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 comparate de către utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai puțin cazurile în care acesta sunt închiriate.

Prin prisma criteriului preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai mare o avem în valoarea rezultată în urma aplicării metodei comparative relative – pentru estimarea valorii terenului și abordarea prin cost – pentru estimarea valorii de piață a proprietății (teren + construcții).

Analiza rezultatelor



Concluzia asupra valorii

In conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este sustinuta de **abordarea prin cost**, 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:

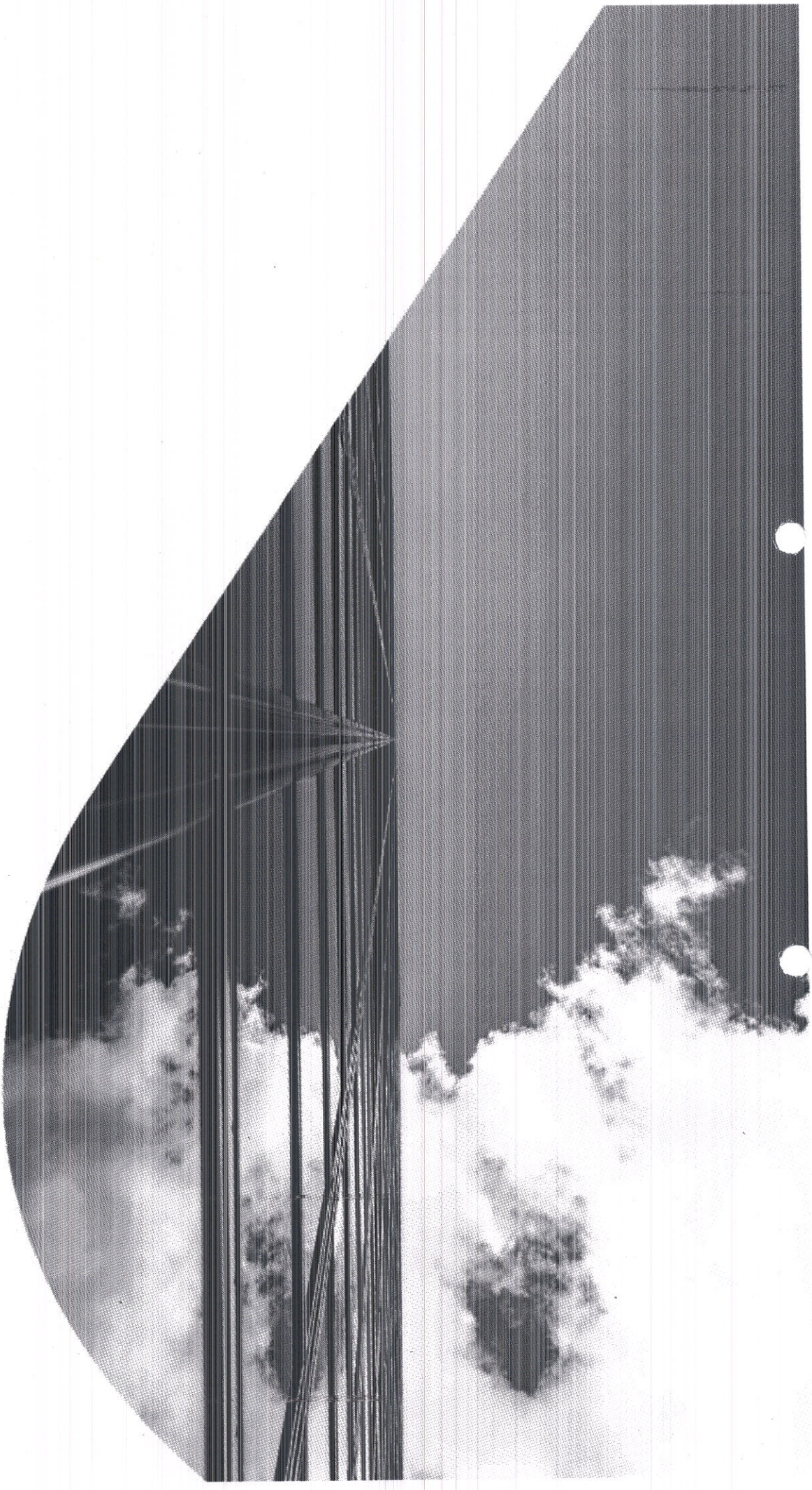
34.520 EUR

echivalent

169.600 LEI

Alocarea valorii totale pe componente este prezentata in tabelul urmator :

curs de schimb BNR 13.03.2023										4.9136	
Nr crt	Nr corp	Denumire	Regim de inaltime	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Suprafata utila cca (mp)	Nr cad	Nr CF	Situatia juridica (conform CFI)	Valoare de plata EUR	Valoare de plata LEI
1	C7	Corp de garda	P	97.00	97.00	80.83	69061-C7	69061	cu acte	1.000	4.900
2	C8	Centrala termica	P	214.00	214.00	178.33	69061-C8	69061	cu acte	2.200	10.800
3	C13	Dormitor	P	341.00	341.00	284.17	69061-C13	69061	cu acte	3.800	18.700
4	C20	Bloc alimentar	P	152.00	152.00	126.67	69061-C20	69061	cu acte	1.700	8.400
5	C24	Magazie	P	20.00	20.00	16.67	69061-C24	69061	cu acte	200	1.000
6	C25	Magazie	P	56.00	56.00	46.67	69061-C25	69061	cu acte	120	6.000
TOTAL CONSTRUCTII					880.00	733.33				9.020	49.800
7	Teren			5.523			69061	69061		34.520	169.600
TOTAL										43.540	219.400



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

FairValue

Servicii oferite	Evaluare:		În scopul:	
	✓		✓	
✓ Proprietăți imobiliare			✓ tranzacționării	
✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri			✓ garanțării împrumuturilor □ raportării financiare	
✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi			✓ impozitării	
✓ Instrumente financiare			✓ fuziunii/divizării	
✓ Active necorporale			✓ delistării de la bursă etc	

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara

Printre evaluatorii FairValue sunt:		Certificări	
✓ 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 firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)	

Promptitudine și operativitate:

- ✓ Sistem privat de comunicații securizat
- ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic

- ✓ Peste 15 ani de activitate
- ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare
- ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri

Risc management:

- ✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro
- ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro

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:

- 6) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 7) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 8) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 9) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;
- 10) 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 piața similară 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

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

- Planificarea** – In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.
- Colectarea** – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificari incrucisate.
- Analiza** – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restringerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
- Diseminarea** – Presupunem finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.
- In cazul prezentei evaluarii, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.
- Prop. imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	10.00 €	7.00 €	5.00 €	10.00 €
SUPRAFATA (mp)	5523 mp	7633 mp	8700 mp	3050 mp	8220 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	da	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistica)	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - DJ 687 A (fosta UM)	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - DJ 687	Simeria - Periferic - zona Strai A1	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - zona fabricii de perdele	Hunedoara - Periferic - Buturi
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Acces direct - DJ 687A	Asfaltat, Direct din DJ 68	Asfaltat, direct din DN 66 acces la A1	Partial asfaltat, indirect din DJ 687	Asfaltat, direct din str. Buturi
TOPOGRAFI/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren in panza	Teren drept, plan
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata Poligonală FS = 95 ml , raport laturi : -	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 120 x 63,5 m, FS = 63,5 ml , raport laturi cca. 1:2	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 160 x 51m, FS = 51 ml, raport laturi cca. 1:3	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 18 x 169,5 m FS = 18 ml , raport laturi cca. 1 : 9	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 160 x 51m, FS = 51 ml, raport laturi cca. 1:3
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)	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFAȚA (mp)	5523 mp	7633 mp	8700 mp	3050 mp	8220 mp
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)		10.00 €/mp	7.00 €/mp	15.00 €/mp	10.00 €/mp
TIPIUL COMPARABILII		oferta	oferta	oferta	
Margina de negociere (%)		-20%	-5%	-5%	-25%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	da	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
PREȚ ELIBERARE AMPLASAMENT	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CHIRIE UNITARĂ (€/mp)	8.00 €/mp	6.65 €/mp	6.65 €/mp	4.75 €/mp	7.50 €/mp
Elemente specifice tranzactiei	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
DREPT DE PROPRIETATE TRANSVAIS	absolut	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică)	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - DJ 687 A (fosta UM)	Hunedoara - Periferic - Pestisul Mare - DJ 687	Simena - Periferic - zona Sirei A1	Hunedoara - Periferic - Pestisul Mare - zona fabricii de perdele	Hunedoara - Periferic - Buturi
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
Caracteristici fizici					
SUPRAFAȚA (mp)	5523 mp	7633 mp	8700 mp	3050 mp	8220 mp
Comparabilitate	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Acces direct - DJ 687A	Asfaltat, Direct din DJ 68	Asfaltat, direct din DN 66 acces la A1	Parțial asfaltat, indirect din DJ 687	Asfaltat, direct din str. Buturi
Comparabilitate	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren în pantă	Teren drept, plan
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - în zona	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
IMPREMIURI	parțial împrejmuit	parțial împrejmuit	neîmprejmuit	neîmprejmuit	parțial împrejmuit
Comparabilitate	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată Poligonală FS = 95 ml, raport laturi 1 : 1	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 120 x 63.5 m, FS = 63.5 ml, raport laturi cca. 1:2	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 160 x 51m, FS = 51 ml, raport laturi cca. 1:3	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 18 x 169.5 m FS = 18 ml, raport laturi cca. 1 : 9	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 160 x 51m, FS = 51 ml, raport laturi cca. 1:3
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (vad 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	SIMILARĂ
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	2	3	2	4	8
SIMILARĂ	8	6	5	1	1
INFERIOARĂ	1	2	3	4	5
COMPARABILITATE GLOBALA	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila A	8.0 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila D	7.5 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila B	6.7 €/mp	SUPERIOARĂ			
Proprietatea subiect	4.8 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila C					

VALOARE DE PIATA

169,600 lei

echivalent a

4.9136 lei/€ (curs BNR)

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prod. 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 atunci în vederea prelucrării de oferte și marjele de negociere discutate.
- Au fost reținute în analiză acele 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 pe 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 8 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 7633 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară după al. reliefului/topografie, este la fel de bine echipată după edilitar (en) apă/gaz/canal - la limita proprietății, este similară după al. împrejurimii, iar forma și frontul străzii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare industrială / comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, acestea este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICȚII LEGALE (regim, urbanistic), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA (mp)).

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 SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 8 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 6,7 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 8700 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară după al. reliefului/topografie, este la fel de bine echipată după edilitar (en) apă/gaz/canal - la limita proprietății, este inferioară după al. împrejurimii, iar forma și frontul străzii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare industrială / comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICȚII LEGALE (regim, urbanistic), TOPOGRAFIE/RELIEF, 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 (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA (mp)).

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 A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 6,7 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 4,8 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 3050 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabile sunt inferioare subiectului, este inferioară după al. reliefului/topografie, este mai slab echipată după edilitar (en) apă/gaz/canal - în zonă este inferioară după al. împrejurimii, iar forma și frontul străzii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare industrială / comercială, 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, RESTRICȚII LEGALE (regim, urbanistic), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (SUPRAFAȚA (mp), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, AMPLASARE,).

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 INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 4,8 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 8 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 8200 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară după al. reliefului/topografie, este la fel de bine echipată după edilitar (en) apă/gaz/canal - la limita proprietății, este similară după al. împrejurimii, iar forma și frontul străzii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare industrială / comercială, 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, RESTRICȚII LEGALE (regim, urbanistic), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA (mp)).

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 7,5 €/mp.

Anexa nr. 3 – ABORDAREA PRIN COST

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Corp de garda

COR
P

C7

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr.3 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire", PROVAL 2014 - indice de actualizare 2001-2002

Dim. cadru: Cămin log. unu au fost utilizate informațiile de la paginile: 52

Date privind proiectarea subiect:			
suprafața terenului	5.523,00 mp		
suprafața construită (a.c.)	97,00 mp		
suprafața de sta. suprafa. (a.c.)	97,00 mp		
data punerii în funcț. (P.F.)	1960		
Cota TVA	19%		
Curs valutar EUR, la data evaluării	2,9135 lei / eur		

Nr. Ct.	Denumire subsistem	Durata de viață (ani)	Suprafața de cons. (def. conf. catalog)	Cost unitar actualizat (lei/mp)	Indice actualizat	Coef. Corecție	Cost de nou (Integral finalizat) (lei)	Cost necesar finalizării proiectului (G+H+I+J) (lei)	Stadiul lucr. la data evaluării (H+I+J) (lei)
1	Structura + înveliș	60	97,00	752,6 lei	1,6701	1,003	1.243,9 lei	0 lei	1.243,9 lei
2	Încalzire încălz. profil.	40	97,00	136,8 lei	2,2451	1,003	30,430 lei	0 lei	30,430 lei
3	Instalații electrice	25	3,00	45,1 lei	1,6806	1,003	22,2 lei	0 lei	22,2 lei
4						1,003	1,017	0 lei	0 lei
5						1,003	1,017	0 lei	0 lei
6						1,003	1,017	0 lei	0 lei
7						1,003	1,017	0 lei	0 lei
8						1,003	1,017	0 lei	0 lei
9						1,003	1,017	0 lei	0 lei
10						1,003	1,017	0 lei	0 lei
11						1,003	1,017	0 lei	0 lei
12						1,003	1,017	0 lei	0 lei
13						1,003	1,017	0 lei	0 lei
14						1,003	1,017	0 lei	0 lei
15						1,003	1,017	0 lei	0 lei
16						1,003	1,017	0 lei	0 lei
17						1,003	1,017	0 lei	0 lei
COSTURILE DIRECTE ȘI INDIRECTE ȘI DEZVOLTARI							155,050 lei	0 lei	155,050 lei
COSTURILE DIRECTE ȘI INDIRECTE ȘI DEZVOLTARI FĂRĂ TVA							130,380 lei	0 lei	130,380 lei
COSTURILE DIRECTE ȘI INDIRECTE ȘI DEZVOLTARI							26,519 lei	0 lei	26,519 lei
COSTURILE DIRECTE ȘI INDIRECTE ȘI DEZVOLTARI FĂRĂ TVA							273 lei/mp	0 lei	273 lei/mp

1. COSTURILE DIRECTE ȘI INDIRECTE ALE DEZVOLTĂRII	26,519 lei	5. COSTUL NET (= CN - DEDUCT)	10 lei			
2. PROFITUL DEZVOLTĂTORULUI (5% din Costul Direct și indirect)	0 lei	8. COST FINALIZARE CĂMIN ȘI CĂMIN FUNCȚ. (10%)	10 lei			
3. COSTUL DE NOU	26,519 lei	Corp de garda	10 lei			
TOTAL						

4.1. Depreciere fizică (Deprec)	90%	25,528 lei				
4.2. Depreciere funcțională (Dfunc)		0 lei				
4.3. Depreciere externă (Dext)		0 lei				
VALOAREA TERENULUI						

4.1. Depreciere fizică (Deprec)	90%	23,741 lei				
4.2. Depreciere funcțională (Dfunc)		0 lei				
4.3. Depreciere externă (Dext)		0 lei				
VALOAREA TERENULUI						

4.1. Depreciere fizică (Deprec)	90%	23,741 lei				
4.2. Depreciere funcțională (Dfunc)		0 lei				
4.3. Depreciere externă (Dext)		0 lei				
VALOAREA TERENULUI						



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Centrala termica

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	5,523.00 mp
suprafata constructia (Ac)	214.00 mp
suprafata desfasurata (Ad)	214.00 mp
data punerii in funct. (PIF)	1960
cola TVA	19%
curs valutar BNR, la data evaluarii	4.9136 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstruite - Costuri de inlocuire", IROVAL 2014 + indici de actualizare 2021-2022
Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile:

52

COR
P
C8

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu		Durata de cons./dest. utila	Suprafata de cons./dest. A	Cost unitar conf. catalog B	Indice actualizare K	Coef. Corectie D	Transp. Manop. E	Cost de nou (integral finalizat) F=AxBxKxDxE	Costul necesar finalizarii protectiunii G	H=FxG	Stadiul fizic la data evaluarii H=F-H
		[ani]	[mp]			[lei/mp]				[lei]	[%]	[lei]	[lei]
1	Structura + finisaj	s	80		214.00	752.8 lei	1.6701	1.003	1.017	274,447 lei	0%	- lei	274,447 lei
2	Învelitoare tigla profil.	a	40		214.00	136.8 lei	2.2481	1.003	1.017	67,133 lei	0%	- lei	67,133 lei
3	Instalatii electrice	i	25		3.00	45.1 lei	1.6808	1.003	1.017	232 lei	0%	- lei	232 lei
4								1.003	1.017	- lei	0%	- lei	- lei
5								1.003	1.017	- lei	0%	- lei	- lei
6								1.003	1.017	- lei	0%	- lei	- lei
7								1.003	1.017	- lei	0%	- lei	- lei
8								1.003	1.017	- lei	0%	- lei	- lei
9								1.003	1.017	- lei	0%	- lei	- lei
10								1.003	1.017	- lei	0%	- lei	- lei
11								1.003	1.017	- lei	0%	- lei	- lei
12								1.003	1.017	- lei	0%	- lei	- lei
13								1.003	1.017	- lei	0%	- lei	- lei
14								1.003	1.017	- lei	0%	- lei	- lei
15								1.003	1.017	- lei	0%	- lei	- lei
16								1.003	1.017	- lei	0%	- lei	- lei
17								1.003	1.017	- lei	0%	- lei	- lei

COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII

COSTURI DIRECTE SI INDIRECTE: NECESARE FINALIZARII: STADIU FIZIC.

COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA	287,237 lei	0 lei	287,237 lei
	58,457 €	0 €	58,457 €
	273 €/mp		273 €/mp

1. COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII	58,457 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTAL})	10 €	2,186 €
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)	0%	0 €	0 €	0 €
3. COSTUL DE NOU (CN)	58,457 €	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUCTII	10 €	2,200 €
4. DEPRECIERILE TOTALE (D _{TOTAL} =D _{fizic} +D _{func} +D _{ex})	56,271 €			
4.1. Depreciere fizica (D _{fizic})	52,329 €			
4.2. Depreciere functionala (D _{func})	0 €	7. VALOAREA TERENULUI	0 €	0 lei
4.3. Depreciere externa (D _{ex})	3,942 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)	0 €	10,810 lei
	64%	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE	2,200 €	10,800 lei



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Dormitor

SURSA COSTULUI DE NOU:

COR
P
C13

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022
Din cadrul catalogului au fost utilizate informațiile de la paginile: 58 + pag. 158 cat. Nr. 3

Date privind proprietatea subiect			
suprafața teren (S _t)	5,523.00 mp		
suprafața construită (A _c)	341.00 mp		
suprafața desfasurată (A _d)	341.00 mp		
data punerii în funct. (PIF)	1960		
cota TVF	19%		
curs valutar BNR, la data evaluării	4,9136 lei / eur		

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Durata de viață utilă		Cost unitar de cons./desf. conf. catalog	Indice actualizare	Coef. Corecție		Cost de nou (integral finalizat)	Costul necesar finalizării proiectului	Stadiul fizic la data evaluării
		[ani]	[mp]			Transp.	Manop.			
		A	B		K	D	E	F=AxBxKxDxE	G	H=FXG
				[lei/mp]		1.003	1.017	[lei]	[%]	[lei]
1	Structura	80	341.00	479.2 lei	1.6679	1.003	1.017	278.012 lei	0%	- lei
2	Finisei interior	30	341.00	489.4 lei	1.5836	1.003	1.017	269.579 lei	0%	- lei
3	Instalații electrice	25	341.00	20.3 lei	1.7547	1.003	1.017	12.390 lei	0%	- lei
4	Instalații sanitare	25	341.00	169.0 lei	2.2406	1.003	1.017	2.318 lei	0%	- lei
5	Instalații de încălzire	25	341.00	57.6 lei	1.7237	1.003	1.017	34.535 lei	0%	- lei
6	Învelitoare tablă zincată	40	341.00	45.3 lei	1.5042	1.003	1.017	23.702 lei	0%	- lei
7						1.003	1.017	- lei	0%	- lei
8						1.003	1.017	- lei	0%	- lei
9						1.003	1.017	- lei	0%	- lei
10						1.003	1.017	- lei	0%	- lei
11						1.003	1.017	- lei	0%	- lei
12						1.003	1.017	- lei	0%	- lei
13						1.003	1.017	- lei	0%	- lei
14						1.003	1.017	- lei	0%	- lei
15						1.003	1.017	- lei	0%	- lei
16						1.003	1.017	- lei	0%	- lei
17						1.003	1.017	- lei	0%	- lei

COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII

COSTURI DIRECTE SI INDIRECTE:	NECESARE FINALIZARII:	COSTURILE COST CONF. STADIU FIZIC:
521,458 lei	0 lei	521,458 lei
106,125 €	0 €	106,125 €
311 €/mp		311 €/mp

COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA

1. COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ALE DEZVOLTARII	106,125 €	5. CENTRALIZAT	17 €	3,785 €
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)	0%	0 €	Unitar	Total EUR
3. COSTUL DE NOU (CN)	106,125 €	Dormitor	17 €	3,800 €
4. DEPRECIERILE TOTALE (D _{TOTAL} = D _{fizic} + D _{func} + D _{ext})	96%	102,340 €		18,670 lei
4.1. Depreciere fizica (D _{fizic})	90%	95,515 €		0 lei
		0 €		0 lei
4.2. Depreciere functionala (D _{func})		95,515 €		3,800 €
		0 €		18,670 lei
		0 €		0 lei
4.3. Depreciere externa (D _{ext})	64%	6,825 €		3,800 €
		0 €		18,700 lei



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Bloc alimentar

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _t)	5.523,00 mp
suprafata construita (Ac)	152,00 mp
suprafata destasurata (Ad)	152,00 mp
data punerii in funct. (PIF)	1960
cota TVF	19%
curs valutar BNR, la data evaluarii	4.9136 lei / eur

COR

P

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021 -2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informațiile de la paginile: 58 + pag. 158 cat. Nr. 3

C20

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu		Durata de cons./desf. viata	Suprafata de cons./desf. conf. catalog	Cost unitar conf. catalog	Indice actualizare	Coef. Corecție		Cost de nou (integral finalizat)	Costul necesar finalizării proiectului		Stadiul fizic la data evaluării
		utila	de ansamblu					Transp.	Manop.		H=FxG	H=F-H	
		[an]	[mp]			[lei/mp]				[lei]	[%]	[lei]	[lei]
1	Structura		80		152,00	479,2 lei	1,6679	1,003	1,017	123,923 lei	0%	- lei	123,923 lei
2	Finisaj interior		30		152,00	489,4 lei	1,5836	1,003	1,017	120,164 lei	0%	- lei	120,164 lei
3	Instalații electrice		25		152,00	20,3 lei	1,7547	1,003	1,017	5,523 lei	0%	- lei	5,523 lei
4	Instalații sanitare		25		6,00	169,0 lei	2,2406	1,003	1,017	2,318 lei	0%	- lei	2,318 lei
5	Instalații de încălzire		25		152,00	57,6 lei	1,7237	1,003	1,017	15,394 lei	0%	- lei	15,394 lei
6	Învelitoare tablă zincată		40		152,00	45,3 lei	1,5042	1,003	1,017	10,565 lei	0%	- lei	10,565 lei
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
COSTURILE DIRECTE ȘI INDIRECTE ALE DEZVOLTĂRII											277,887 lei	0 lei	277,887 lei
COSTURILE DIRECTE ȘI INDIRECTE ALE DEZVOLTĂRII FARA TVA											233,518 lei	0 lei	233,518 lei
COSTURILE DIRECTE ȘI INDIRECTE: NECESARE FINALIZĂRII: STADIU FIZIC:											47,525 €	0 €	47,525 €
											313 €/mp	€ /mp	313 €/mp
1. COSTURILE DIRECTE ȘI INDIRECTE ALE DEZVOLTĂRII											47,525 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTAL})	11 €
2. PROFITUL DEZVOLTĂTORULUI (% din Costul Direct și Indirect)											0 €	6. CENTRALIZATOR CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII	Unitar
3. COSTUL DE NOU (CN)											47,525 €	Bloc alimentar	71 €
4. DEPRECIERILE TOTALE (D _{TOTAL} = D _{FIZIC} +D _{FUNCȚ} +D _{EXT})											45,837 €		Total EUR
4.1. Depreciere fizică (D _{FIZIC})											96%		Total LEI
											90%		1,687 €
											42,796 €	7. VALOAREA TERENULUI	0 €
											0 €		0 lei
4.2. Depreciere funcțională (D _{FUNCȚ})											0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)	1,700 €
											0 €		8,350 lei
											0 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	0 lei
4.3. Depreciere externă (D _{EXT})											64%		1,700 €
											3,042 €	(CIN + V _{TEREN} - CostFin)	8,400 lei

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Magazie

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S_t) 5.523,00 mp

suprafata construita (Ac) 20,00 mp

suprafata desfasurata (Ad) 20,00 mp

data punerii in funct. (PIF) 1960

cota TVP 19%

curs valutar BNR, la data evaluarii 4,9136 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire", ROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informațiile de la paginile:

52

COR
P

Nr. Denumire Subsystem
Ct.

Nr.	Denumire Subsystem	Subansamblu	Durata de viață utilă [ani]	Suprafață de cons./dest. [mp]	Cost unitar conf. catalog [lei/mp]	Indice actualizare K	Coef. Corecție D	Manop. E	Cost de nou (integral finalizat) F=Ax _B Kx _D x _E [lei]	Costul necesar finalizării proiectului G [lei]	H=Fx _G [lei]	Stadiul fizic la data evaluării H=F-H [lei]

1	Structura + finisaj	s	80	20,00	752,8 lei	1,6701	1,003	1,017	25,649 lei	0%	- lei	25,649 lei
2	Învelitoare țigla profil.	a	40	20,00	136,8 lei	2,2481	1,003	1,017	6,274 lei	0%	- lei	6,274 lei
3	Instalații electrice	i	25	3,00	45,1 lei	1,6808	1,003	1,017	232 lei	0%	- lei	232 lei
4							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
5							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
6							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
7							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
8							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei

COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARI

COSTURI

COSTURILE

DIRECTE SI INDIRECTE: NECESARE FINALIZARII: STADIU FIZIC:

COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARI FARA TVA

27,021 lei	0 lei	27,021 lei
5,499 €	0 €	5,499 €
275 €/mp		275 €/mp

1. COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ALE DEZVOLTARI	5,499 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTAL})	10 €	205 €		
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)	0%	0 €	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUCTII	Unitar	Total EUR	Total Lei
3. COSTUL DE NOU (CN)	5,499 €	Magazie	10 €	200 €	980 lei	
4. DEPRECIERILE TOTALE (D _{TOTAL} = D _{Fizic} +D _{Func} +D _{Ext})	96%	5,295 €				
4.1. Depreciere fizica (D _{Fizic})	90%	4,926 €				
		0 €				
		recuperabila				
		4,926 €	7. VALOAREA TERENULUI		0 €	0 lei
		0 €			200 €	980 lei
4.2. Depreciere functionala (D _{Func})		0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)	0 €	0 €	0 lei
		0 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE			
		recuperabila				
		0 €				
4.3. Depreciere externa (D _{Ext})	64%	369 €	(CIN + V _{teren} - CostFin)	200 €	1,000 lei	



COR
P

C25

Magazie

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire", IROYAL 2014 + indici de actualizare 2021-2022
Din cadrul catalogului au fost utilizate informațiile de la paginile:

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE					Anexa :	
Date privind proprietatea subiect:						
suprafața teren (S _T)		5,523,00 mp				
suprafața construită (Ac)		56,00 mp				
suprafața desfasurată (Ad)		56,00 mp				
data punerii în funct. (PIF)		1960				
cota TVZ		19%				
curs valutar BNR, la data evaluării		4,9136 lei / eur				

Nr. Cit.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu		Durata de cons./desf. utila [ani]	Suprafață de cons./desf. A [mp]	Cost unitar B [lei/mp]	Indice actualizare K	Coef. Corecție D	Manop. E	Cost de nou (integral finalizat) F=AxByKxDxE [lei]	Costul necesar finalizării proiectului		Stadiul fizic la data evaluării H=F·H
		[ani]	[mp]								G [%]	H=F·XG [lei]	
1	Infrastructura	FSUBSPAR	s	80	56,00	265,8 lei	1,6701	1,003	1,017	25,358 lei	0%	- lei	25,358 lei
2								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
3								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
4								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
5								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
6								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17								1,003	1,017	25,358 lei	0%	- lei	25,358 lei

COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII

COSTURI DIRECTE SI INDIRECTE: NECESARE FINALIZARII: STADIU FIZIC: COST CONF. STADIU FIZIC:

COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA

21,309 lei 0 lei 21,309 lei 4,337 € 0 € 77 €/mp 77 €/mp

1. COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ALE DEZVOLTARII	4,337 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTAL})	2,1 €	Total EUR	Total LEI
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)	0 %	0 €	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUCTII	Unitar	2,1 €
3. COSTUL DE NOU (CN)	4,337 €	Magazie	2,1 €	Total EUR	716 €
4. DEPRECIERILE TOTALE (D _{TOTAL} = D _{FIZIC} + D _{FUNC} + D _{EXT})	4,221 €				570 lei
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZIC})	92 %	4,011 €			
		0 €			
		4,011 €			
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNC})		recuperabila			0 €
		0 €			
		0 €			
		0 €			
		0 €			
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})	64 %	210 €	(CN + V _{TEREN} - CostFm)		120 €
					600 lei

ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

CORP.67FairValue Complete Valuation Services | Page 45 of 74

$$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNĂ})$$

52,329 €

	STRUCTURA	ANELOPA	FINISAJE	INSTALATA
(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme	46.937 €	11.481 €	0 €	40 €
(-) Costul elementelor cu intretinere amanata	0 €	0 €	0 €	0 €
(=) CN ramas dupa eliminarea elementelor cu intretinere amanata	46.937 €	11.481 €	0 €	40 €
Ponderes subsistemelor, dupa eliminarea elementelor intretinute defectuos	80%	20%	0%	0%
Durata de viata utila [Dvu]	72	40	35	30
Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta etec. doar pt. elem. cu DVS) [V]	72	35	35	30
Grad de uzura fizica [V/Dvu]	90%	88%	100%	100%
Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei	72.26%	17.19%	0.00%	0.07%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt.el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga			90%	52.339 €

$$\text{ERE FUNCTIONALA} = \text{D}_{\text{FUNCTIONALA RECUPERABILA}} + \text{D}_{\text{FUNCTIONALA NERECUPERABILA}}$$

DEF. FUNCT.	(+) Costul pentru remediere/adaugare

care necesita	(=) DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERA
---------------	-------------------------------------

(+) Costul de Nou (CN) al elementului existent

RECUPERABILA (a	
(1) Costi ammortati (deprezzati) e svalizati	

(-) Costul de Nou (CN) al elementului adecvat

השנה	המחיר
1990	100
1991	105
1992	110
1993	115
1994	120
1995	125
1996	130
1997	135
1998	140
1999	145
2000	150
2001	155
2002	160
2003	165
2004	170
2005	175
2006	180
2007	185
2008	190
2009	195
2010	200
2011	205
2012	210
2013	215
2014	220
2015	225
2016	230
2017	235
2018	240
2019	245
2020	250

(-) Dep. fizica aferenta - deja atribuita

(-) Cost de nou al elementului corect dimensi

DIMENSIONALITÀ (=)

- FUNCIONALĂ NERECONFERABILĂ (DIFUNCIONALĂ NERECONFERABILĂ)

DEPRECIERE	DEPRECIERE
Pierdere estimată (din VNE) din cauza de	Pierdere estimată (din VNE) din cauza de
Bata de capitalizare (%) a construcției anlice	Bata de capitalizare (%) a construcției anlice

(+) Valoarea pierdiii (vne/c)

DEFICIENCIA	(-) DEFICIENCIA CONOCEMOS LA NECESIDAD
-------------	--

[illegible]

(-) Depreciere fizica deja atribuita (cauzata de o

Rata de capitalizare (c) a construcției aplic

(+) Valoarea pierdută (vne/c)

1000

4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

(D₀ = D₀ = D₀ + D₀ + D₀)

FIZICA (D₀ = D₀ + D₀ + D₀)

95,515 €

DEPRECIERE	DENUMIREA ELEMENTELOR	CANTITATE	UM	UNITAR	TOTAL	COST DE NOU (CATALOG)	COST DE REPARARE	COST	COST DE NOU
FIZICA	CU INTRETINERE AMANATA	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RECUPERABILA	(pt elem cu intretinere amanata/ defectuosa)	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)

0%

C13

DEPRECIERE	(+) Costul de Nou (CN) - defalcat pe sub-sisteme	47,546 €	STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
FIZICA	(-) Costul elementelor cu intretinere amanata	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RECUPERABILA	(=) CN ramasa dupa eliminarea elementelor cu intretinere amanata	47,546 €	4,054 €	46,104 €	8,422 €	8,422 €
(pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)	Ponderele sub-sistemelor, dupa eliminarea elementelor defectuos	45%	4%	43%	8%	8%
	Durata de viata utila (DVU)	80	40	30	25	25
	Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [Y]	63	35	30	30	30
	Grad de uzura fizica [V/Dvu]	79%	88%	100%	100%	100%
	Pondere uzurii fizice, pentru sub-sistemele constructiei	35,28%	3,34%	43,44%	7,94%	7,94%
	DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA pt. el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga	90%	90%	90%	90%	90%

FUNCTIONALA (D₀ = D₀ + D₀ + D₀)

FUNCTIONALA RECUPERABILA (D₀ = D₀ + D₀ + D₀)

0 €

DEF. FUNCT. REC. (Costul pentru remediere/adugare)

0 €

(-) Costul de Nou (CN) al elementului adecvat

0 €

(=) DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA cauzata de o deficianta care necesita ADUGARE

0 €

DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (a INLOCUIRE sau MODERNIZARE)

0 €

(+) Costul de Nou (CN) al elementului existent

0 €

(-) Deprecierea fizica a elementului existent

0 €

(+) Costul remedierii (demolarea + achizitie si instalare - valoarea de recuperare)

0 €

(-) Costul de Nou (CN) al elementului adecvat

0 €

(=) DEPRECIERE FUNCT. RECUPERABILA pt. o deficianta care necesita INLOCUIRE sau MODERNIZARE

0 €

DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (a INLOCUIRE sau MODERNIZARE)

0 €

(+) Costul de reconstruire al elementului supradimensionat

0 €

(-) Dep. fizica aferenta - deja atribuita

0 €

(+) Costul remedierii (demolarea + achizitie si instalare - valoarea de recuperare)

0 €

(-) Cost de nou al elementului corect dimensionat

0 €

(=) DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA datorita unei SUPRADIMENSIONARI

0 €

DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (cauzata de o DEFICIENTA)

0 €

(+) Costul de reconstruire al componentei supradimensionate

0 €

(-) Depreciere fizica deja atribuita

0 €

(=) DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA datorita unei SUPRADIMENSIONARI

0 €

[illegible]

DEPRECIERE	STRUCUTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATIA
FIZICA	21,194 €	1,807 €	20,561 €	3,974 €
NERECUPERABILA	0 €	0 €	0 €	0 €
(=) Costul elementelor cu intretinere amanaata	21,194 €	1,807 €	20,561 €	3,974 €
(=) CN ramas dupa eliminarea elementelor cu intretinere amanaata	45%	4%	43%	8%
Pondere subsistemele, dupa eliminarea elementelor intretinute defectuos	80%	40%	30%	25%
Durata de viata utila [Dvu]	63	35	30	25
Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]				
Grad de uzura fizica [V/Dvu]	79%	88%	100%	100%
Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei	35,12%	3,33%	43,24%	8,36%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt. el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga			90%	42,795 €
FUNCTIONALA (DFUNCTIONALA = DFUNCTIONALA RECUPERABILA + DFUNCTIONALA NERECUPERABILA)				0 €

DEF. FUNCT. REC.	CONDITONAL RECUPERABILĂ (DIFUNCTIONALĂ RECUPERABILĂ)	0 €
(+) Costul pentru remediere/adugare		0 €
(-) Costul de Nou (CN) al elementului adecvat		0 €
(=) DEPRECIERE FUNCTIONALĂ RECUPERABILĂ cauzată de o deficiență care necesită ADUGARE care necesită		0 €
DEPRECIERE FUNCTIONALĂ RECUPERABILĂ (a INLOCUIRII sau MODERNIZĂRII)		0 €
(+) Costul de Nou (CN) al elementului existent		0 €
(-) Deprecierea fizică a elementului existent		0 €
(+) Costul remedierii (demolarea + achizițiile și instalare - valoarea de recuperare)		0 €
(-) Costul de Nou (CN) al elementului adecvat		0 €
(=) DEPRECIERE FUNCT. RECUPERABILĂ pt. o deficiență care necesită INLOCUIRIE sau MODERNIZARE		0 €

DEPRECIERE		
FUNCTIONALA	(+) Costul de reconstrui la elementului supradimensional	~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire
RECUPERABILA	(-) Dep. fizica aferenta - dela atribuita	~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire
(cauzata de o SUPRA-DIMENSIONARE)	(+) Costul remedierii (demolarea + achizitie si instalare - valoarea de recuperare)	0 €
	(-) Cost de nou al elementului corect dimensional	0 €
		~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire
	DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA datorata unei SUPRADIMENSIONARI	0 €

CITIOINALA NERECUPERABILA (DEFICIENTA NERECUPERABILA)	
DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA (cauzata de o DEFICIENTA)	0 €
_____ Pierdere estimată (din VNE) din cauza deficienței (eur/an)	10%
_____ Rata de capitalizare (c) a construcției aplicabilă proprietății subiect	0 €
(+) Valoarea pierderii (VNE/c)	0 €
(-) Costul de înlocuire al elementului adecvat	0 €
(=) DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA cauzata de o DEFICIENTA (tipul unei componente)	0 €

DEP. FUNCT. NERECUPERABILA (cauzata de o SUPRADIEMENS.)		
(+)	Costul de reconstruire al componentei supradimensionate	~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire
(-)	Depreciere fizica atribuita	0 %
	Pierdere estimata (din VNE) din cauza deficientei (surzar)	~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire
	Rata de capitalizare (o) a constructiei aplicabila proprietatii subiect	0 %
(+)	Valoarea pierderii (VNE/c)	7%
DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA datorata unei SUPRADIEMENSIONARI		
(-)		0 %
		0 %
		0 %
		0 %

ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

$$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNZIONALA} + D_{EXTERNA})$$

RECUPERARE FIZICA ($D_{FIZICA} = D_{FIZICA\ RECOVERABILA} + D_{FIZICA\ NERECUPERABILA}$)

4,926 €

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intetinare amanata/ defectuoasa)	SUBS CU INTETINERE AMANATA	COST DE NOU (catag)				COST DE REPARARE				COST RAMASELEM. AFECTAT	COST DE NOU
		Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total				
-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparatiile neefectuate la timp)											
-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
				0 %		0 €					

CORP

C24

[illegible]

[illegible]



ESTIMAREA DEPRECIERII EXTERNE

DEPRECIERE EXTERNĂ	COSTUL DE NOU al construcției	244,126 €
(cauzată de influențele negative provenite din exteriorul clădirii)	DEPRECIERE FIZICĂ - calculată anterior ($D_{fizica} = D_{fizica\ recuperabila} + D_{fizica\ nerecuperabila}$)	219,306 €
	DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ - calculată anterior ($D_{func\text{t}} = D_{func\text{t}\ recuperabila} + D_{func\text{t}\ nerecuperabila}$)	0 €
	VALOARE DE PIAȚĂ TEREN - calculată anterior	27,615 €
	RATA DE CAPITALIZARE	12%
	GRADUL DE NEOCUPARE și NECOLECTARE A CHIRIEI (%)	25%
	RATA CHELTUIELILOR DE EXPLOATARE	15%
	VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL ÎN CONDITII NORMALE DE PIAȚĂ (*)	9,870 €
	VENIT BRUT POTENTIAL LUNAR ÎN CONDITII NORMALE DE PIAȚĂ (chiria fezabilă)	823 €
	VENIT BRUT POTENTIAL LUNAR LA DATA EVALUĂRII	572 €
	VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL LA DATA EVALUĂRII	6,865 €
	PIERDERE ANUALĂ BRUTĂ POTENTIALĂ DATORATĂ FACTORILOR EXTERNI	3,005 €
	PIERDERE ANUALĂ BRUTĂ EFECTIVĂ DATORATĂ FACTORILOR EXTERNI	2,254 €
	PIERDERE ANUALĂ NETĂ EFECTIVĂ DATORATĂ FACTORILOR EXTERNI	1,916 €
	VALOAREA DEPRECIERII EXTERNE EXISTENTE LA DATA EVALUĂRII	64% 15,965 €

(*) pentru imobile cu deprecieri fizice și funcționale similare cu imobilul evaluat

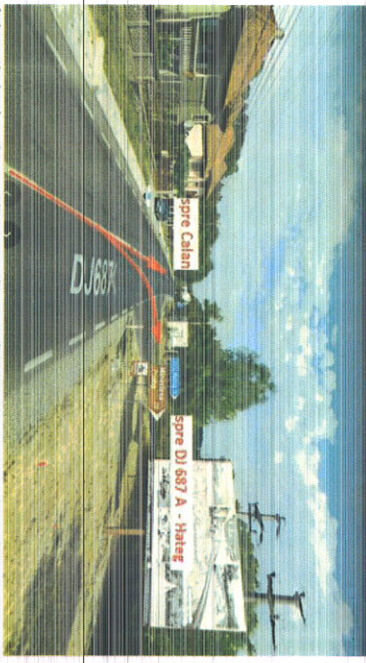


curs de schimb BNR 13.03.2023											4.9136
Nr. crt	Nr. corp	Denumire	Regim de inaltime	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Suprafata utila cca.(mp)	Nr. cad	Nr. CF	Situatia juridica (conform CF)	Valoare de plata EUR	Valoare de plata LEI
1	C7	Corp de garda	P	97.00	97.00	80.83	69061-C7	69061	cu acte	1,000	4,900
2	C8	Centrala termica	P	214.00	214.00	178.33	69061-C8	69061	cu acte	2,200	10,800
3	C13	Dormitor	P	341.00	341.00	284.17	69061-C13	69061	cu acte	3,800	18,700
4	C20	Bloc alimentar	P	152.00	152.00	126.67	69061-C20	69061	cu acte	1,700	8,400
5	C24	Magazie	P	20.00	20.00	16.67	69061-C24	69061	cu acte	200	1,000
6	C25	Magazie	P	56.00	56.00	46.67	69061-C25	69061	cu acte	120	6,000
TOTAL CONSTRUCTII					880.00	733.33				9,020	49,800
7	Teren			5,523			69061	69061		34,520	169,600
TOTAL										43,540	219,400

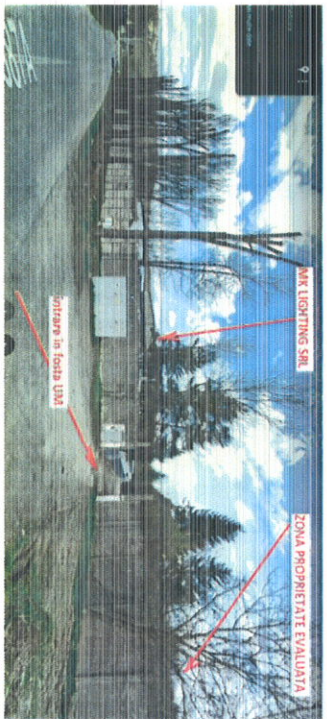


ANEXA NR. 4

PERSPECTIVA TEREN

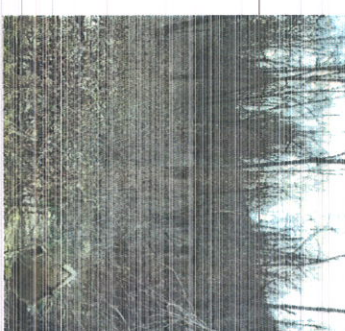
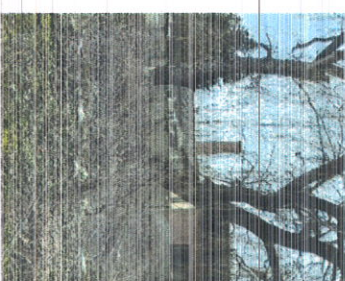


Zona rezidentiala in dezvoltare – in vecinatatea proprietatii

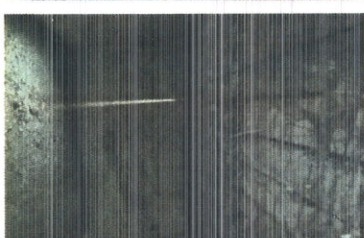
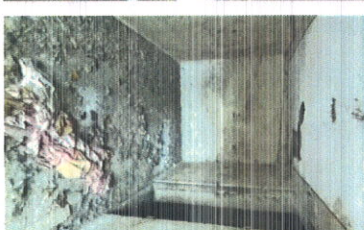


PERSPECTIVA TEREN



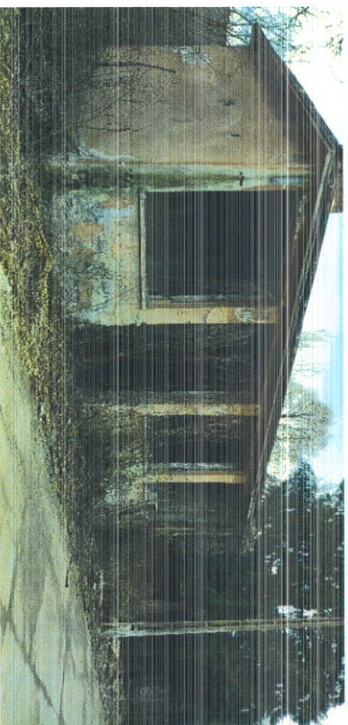
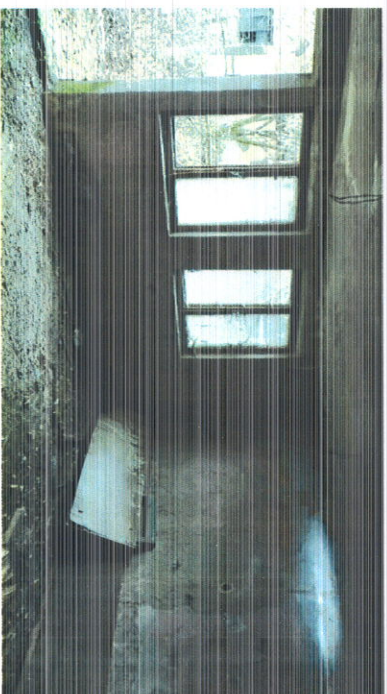
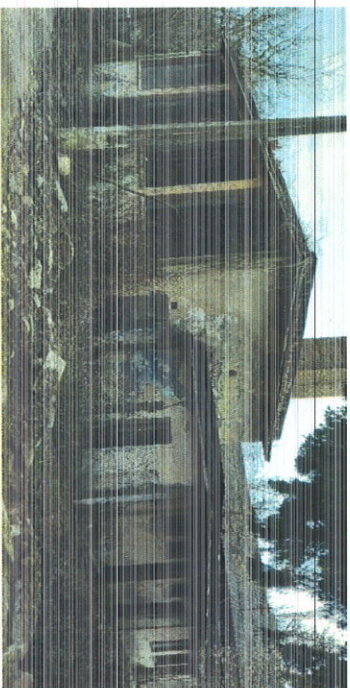


PERSPECTIVA CORP C7



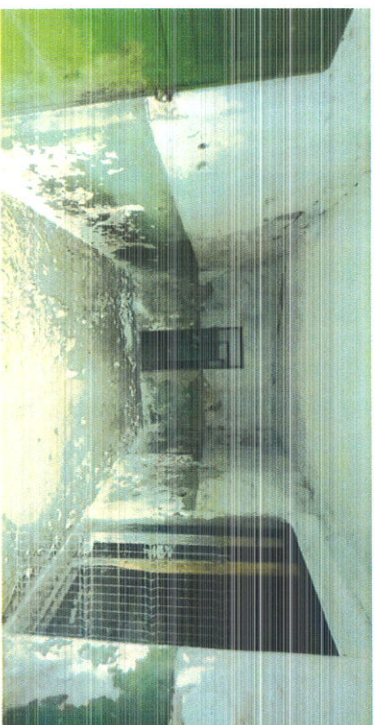
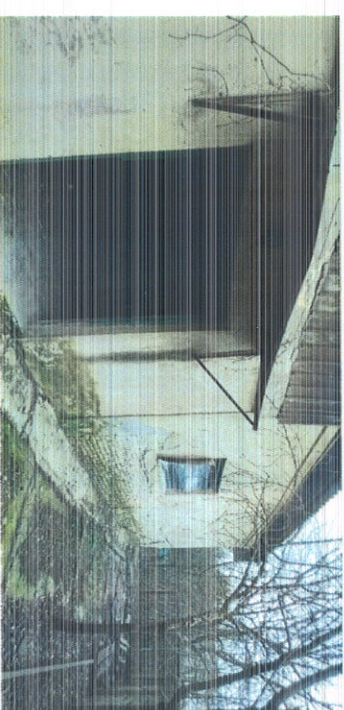
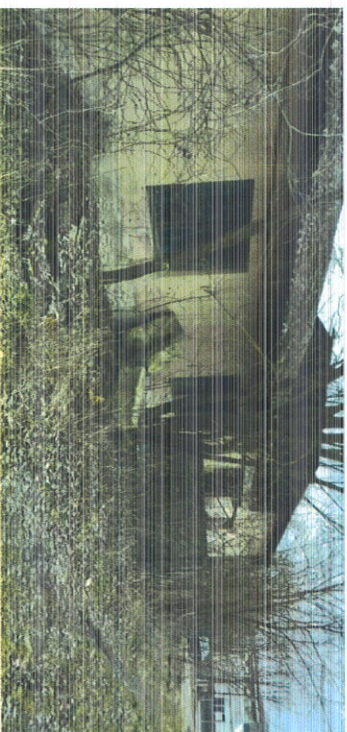
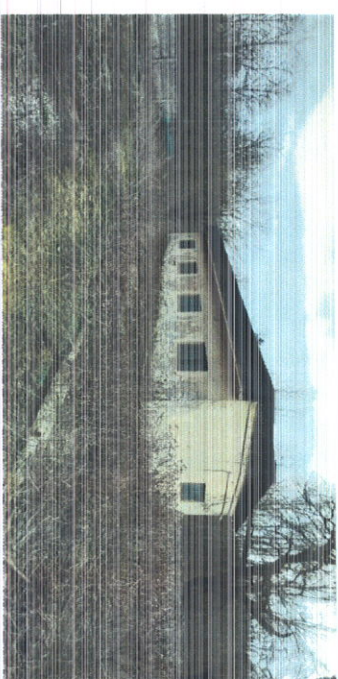


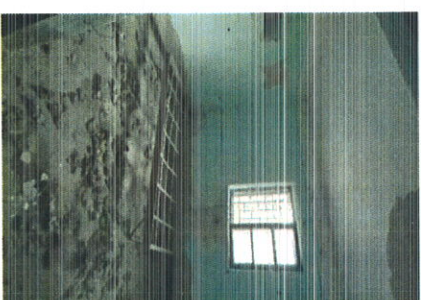
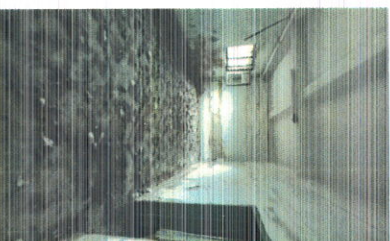
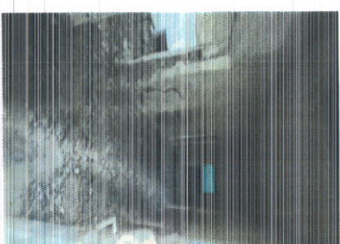
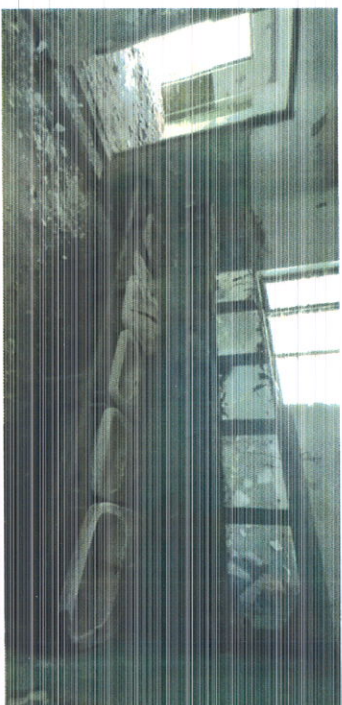
PERSPECTIVA CORP C8





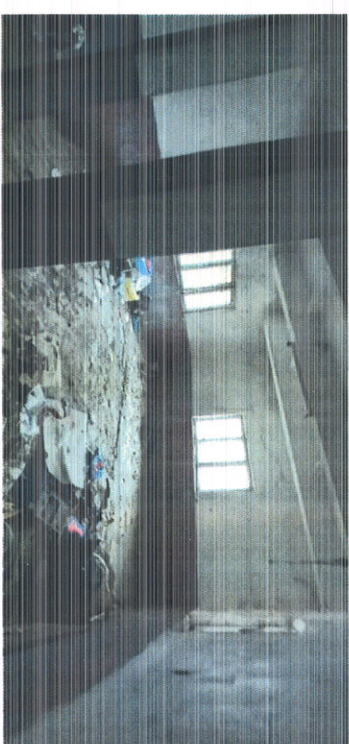
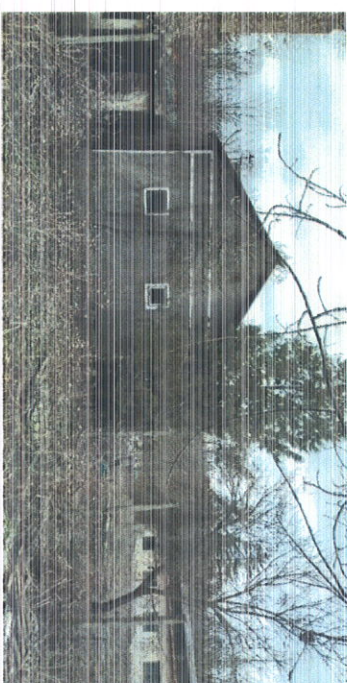
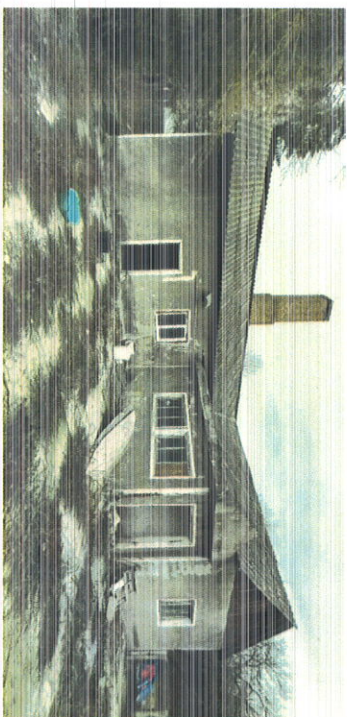
PERSPECTIVA CORP C13





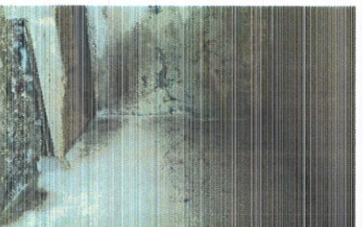
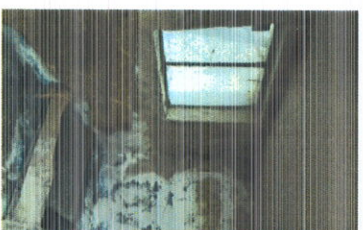
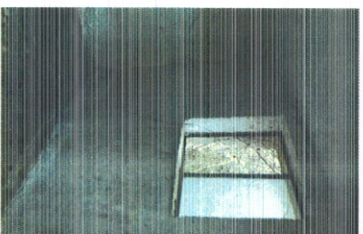


PERSPECTIVA CORP C20

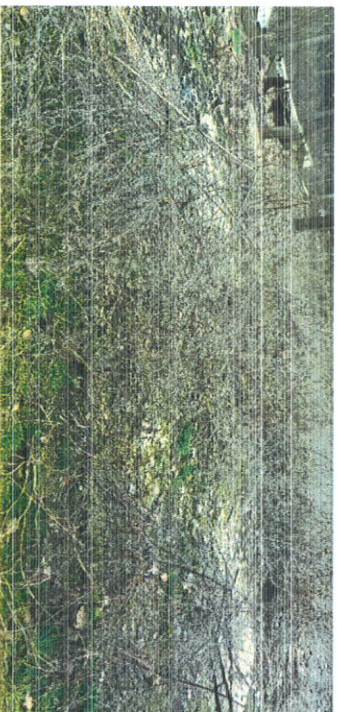




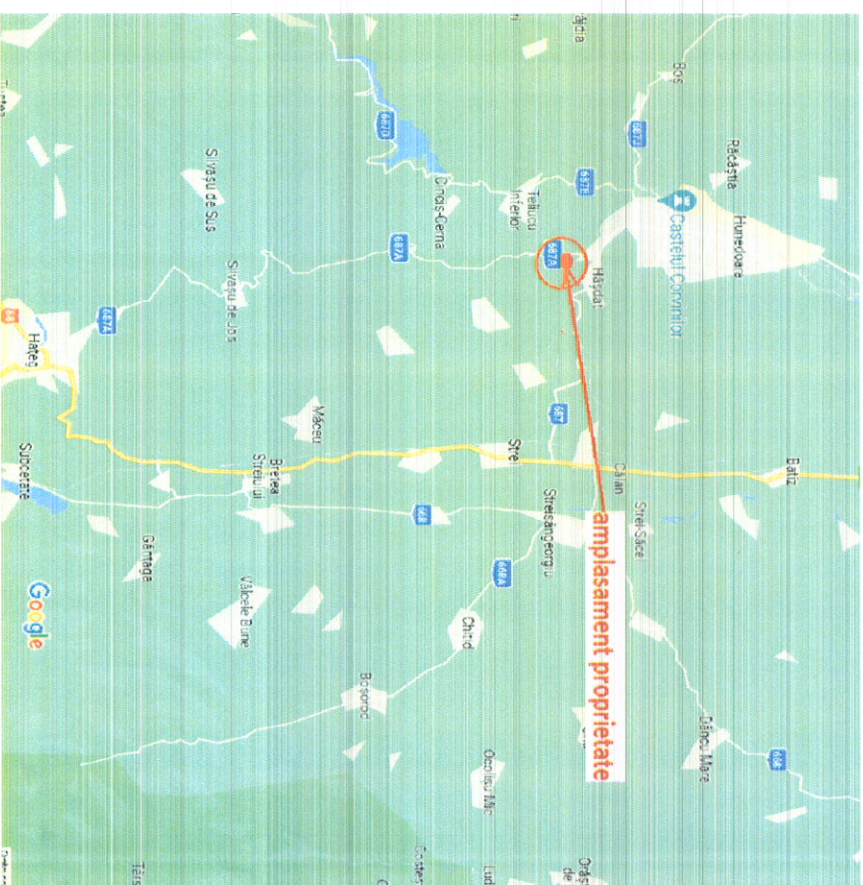
PERSPECTIVA CORP C24



PERSPECTIVA CORP C25



Anexa nr. 5 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:





Anexa 6 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
BIROU CONCESSION, 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		
		29	Zi	Lună	An
			19	1	2023

Conform referat nr. 3860/12.01.2023
DA32402692

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITAT E	PREȚ UNITAR	VALOAR E -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
71324000-6	RAPORT DE EVALUARE - în vederea vânzării unui teren în suprafața de 5523 mp și a construcțiilor aferente acestuia, așa cum sunt evidențiate în CF nr. 69061 Hunedoara, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, situat în localitatea Hunedoara, județul Hunedoara Valorificare patrimoniu prin vânzare. - întocmire raport evaluare : max. 30 zile de la ridicarea comenzii de către prestator.	buc.		1	700,00	700,00	133,00	833,00			
Total						700,00	133,00	833,00			

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

PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC CONSILIER JURIDIC ȘEF SERVICIU ACHIZIȚII PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV BIROU CONCESSION, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
BOBUTIANU DAN POPA AURELIA ANISOARA DERVI ADINA FUSORU MIOARA ALBU MARINELA MARGARETA ROSU SINTIA IONELA
ADMINISTRATOR PUBLIC RAMONA ELENA TODOR
25.01.2023
Inlocuiește 3 ex
Iovă Iacob Dănilă

AL7273N/2003.2023
AAAMD7G8KTC

Oficiul de Evidență și Proiectare Imobiliară a Municipiului Hunedoara
Biroul de Carte și Publicitate Imobiliară Hunedoara

ANCI EXTRAS DE CARTE FUNCARA PENTRU INFORMARE

Carte Funcara Nr. 69061 Hunedoara

Nr. (seria) 2006
Zona 13
Tipul 52
Anul 2023
Căminul 101
Căminul 101



TEREN EVIDENȚAT

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa (ad. Hunedoara)	Nr. de cadastru	Suprafața (m ²)	Observații / Referințe
AI 6	69061	5.523	

Construcții

Ct	Nr. cadastru	Adresa	Observații / Referințe
AI 1	69061-C1	Imd. Hunedoara	5. Construcția este în stadiu de finalizare. Căminul de garaj.
AI 6	69061-C6	Imd. Hunedoara	5. Construcția este în stadiu de finalizare. Căminul de garaj.
AI 12	69061-C12	Imd. Hunedoara	5. Construcția este în stadiu de finalizare. Căminul de garaj.
AI 20	69061-C20	Imd. Hunedoara	5. Construcția este în stadiu de finalizare. Căminul de garaj.
AI 24	69061-C24	Imd. Hunedoara	5. Construcția este în stadiu de finalizare. Căminul de garaj.
AI 25	69061-C25	Imd. Hunedoara	5. Construcția este în stadiu de finalizare. Căminul de garaj.

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscripții privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
--	-----------

16519 / 03/06/2016

Actul de declarare de funcara este sub nr. 321, din 01/06/2016, emis de Primăria Municipiului Hunedoara, în baza cărții funcara nr. 69061 a imobilului cu numărul de cadastru AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25, în baza cărții funcara nr. 69061 a imobilului cu numărul de cadastru AI 25.

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

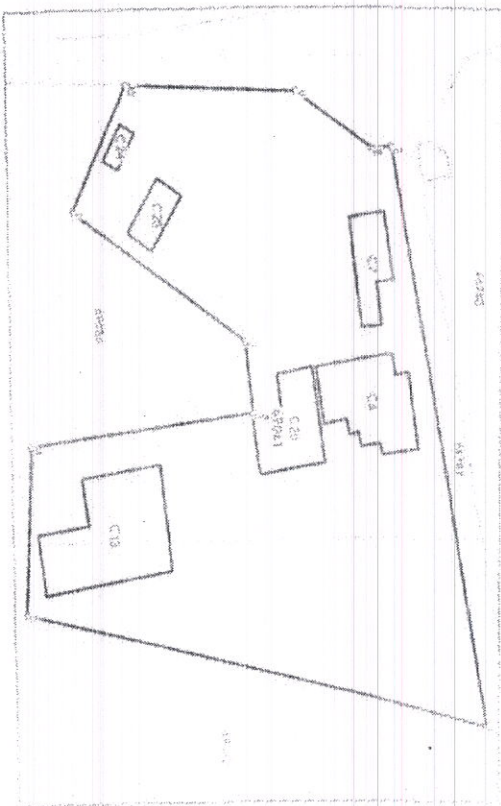
AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25



Carte / Informații Nr. 69061

Carte / Informații Nr. 69061

Terren	Nr. cadastru	Suprafața (m ²)	Observații / Referințe
AI 6	69061	5.523	

Suprafața este determinată în baza de proiect de teren nr. 321, din 01/06/2016, emis de Primăria Municipiului Hunedoara.

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

AI 1, AI 6, AI 12, AI 20, AI 24, AI 25

Carte Funcară Nr. 69061 Comuna-Căminuș Municipiului Hunedoara

Lungime Segmente
Li valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct Incep	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	36.066
2	3	11.688
3	4	42.266
4	5	26.667
5	6	69.215
6	7	64.464
7	8	3.411
8	9	18.943
9	10	31.522
10	1	22.447

Li lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Ștrand 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
** Distanța dintre puncte este normală din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funcară este generat prin sistemul informatic integrat al ANCP care conține informații din cartea funcară actuală din data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, modificată cu art. 3 din O.U. nr. 41/2016, inclus în rețeaua electronică, pentru activități și procese automatizate prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură electronică, cu acceptul expres sau procedurii de înștiințare publică din entitățile care au emis prezenta carte funcară, cu excepția cazurilor în care este prevăzută altfel.
Verificarea corectitudinii și validității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
13.03.2023, 11:20



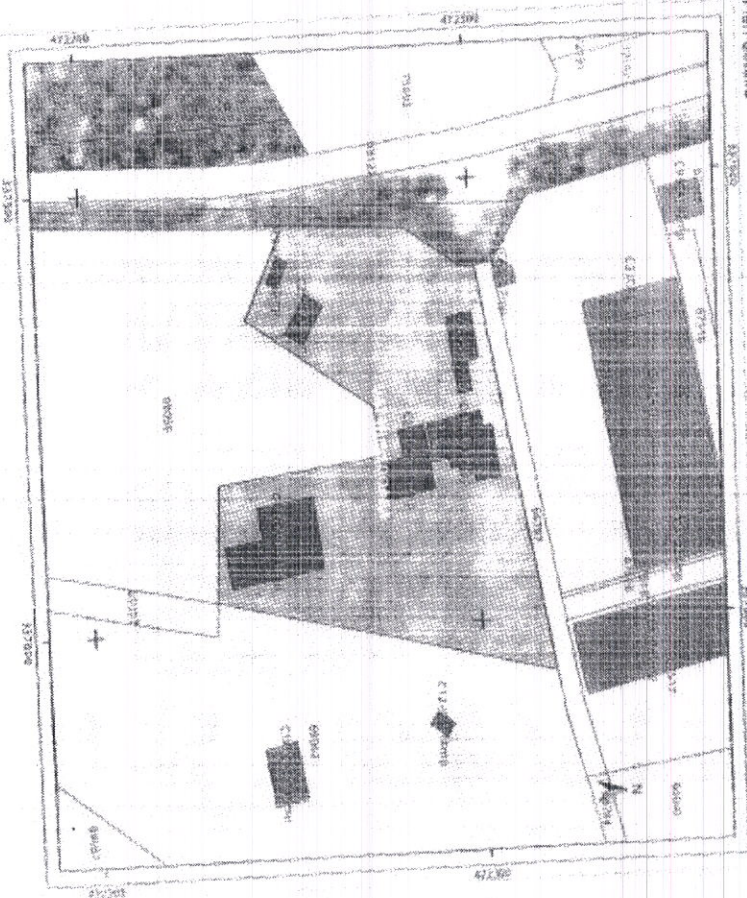
ANEXA
Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL
pentru imobilul cu nr. 69061, UAT Muncăș /
HUNEDOARA.

Nr. Județ: 66431
Data: 21
Ordn: 66
Anul: 502

Teren: 5.523 mp
Teren: Căminuș
Căminuș de Moșnășilor: Căminuș 502 mp
Plan cadastral

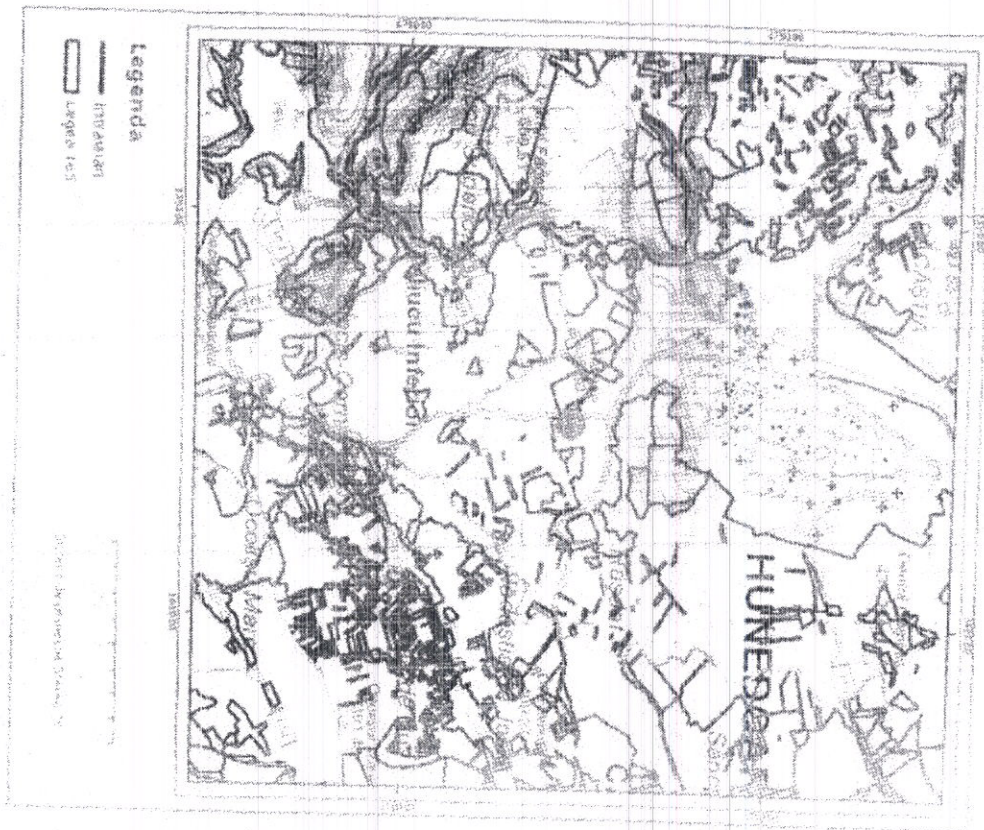


Legenda
Hunedoara
Legenda 165

Sistem de Proiecție: SRS90 70



Plan de ansamblu



Sursa: Serviciul Cadastral al Municipiului Hunedoara

Scara: 1:1000

Proiectat de: [Signature]

Datele terenului		Coada 1422
Numărul terenului	159412	
Adresa terenului	Strada 8, Târnăveni	
Suprafața terenului	2258,17	
Valoarea terenului	2258,17	
Amplasamentul terenului	Strada 8, Târnăveni	
Comuna posesorului	Comuna Târnăveni	
TEREN CF 69061		
Adresa terenului	Strada 8, Târnăveni	
Amplasamentul terenului	Strada 8, Târnăveni	
Comuna posesorului	Comuna Târnăveni	
TEREN CF 69061		

Nr. Crt.	Documentul	Observații care privesc înscrisul, creșterea sau diminuarea valorii imobilului în	Buc.	Debit	Credit
1	159412	teren de construcție	1	2258,17	0,00
2	159412	teren de construcție	1	519,42	0,00
3	159412	teren de construcție	1	219,00	0,00
Total teren				2596,59	0,00
Soluție				2596,59	0,00

Comptabil de Inventar
Comptabil de Inventar



சென்னை: இந்தியாவின் மிகப்பெரிய மருத்துவ கழகமான மருத்துவ கழகம் (IMA) இன் 100வது பிறந்தாண்டு விழா நேற்று (15) சென்னை மாநகரில் நடைபெற்றது. இது தொடர்பாக மாநகரில் பல்வேறு விழாக்கள் நடைபெற்றன.

POST OFFICE

2005-11-22

2011-2012 2012-2013 2013-2014 2014-2015 2015-2016 2016-2017 2017-2018 2018-2019 2019-2020 2020-2021 2021-2022 2022-2023 2023-2024 2024-2025 2025-2026 2026-2027 2027-2028 2028-2029 2029-2030 2030-2031 2031-2032 2032-2033 2033-2034 2034-2035 2035-2036 2036-2037 2037-2038 2038-2039 2039-2040 2040-2041 2041-2042 2042-2043 2043-2044 2044-2045 2045-2046 2046-2047 2047-2048 2048-2049 2049-2050 2050-2051 2051-2052 2052-2053 2053-2054 2054-2055 2055-2056 2056-2057 2057-2058 2058-2059 2059-2060 2060-2061 2061-2062 2062-2063 2063-2064 2064-2065 2065-2066 2066-2067 2067-2068 2068-2069 2069-2070 2070-2071 2071-2072 2072-2073 2073-2074 2074-2075 2075-2076 2076-2077 2077-2078 2078-2079 2079-2080 2080-2081 2081-2082 2082-2083 2083-2084 2084-2085 2085-2086 2086-2087 2087-2088 2088-2089 2089-2090 2090-2091 2091-2092 2092-2093 2093-2094 2094-2095 2095-2096 2096-2097 2097-2098 2098-2099 2099-2100 2100-2101 2101-2102 2102-2103 2103-2104 2104-2105 2105-2106 2106-2107 2107-2108 2108-2109 2109-2110 2110-2111 2111-2112 2112-2113 2113-2114 2114-2115 2115-2116 2116-2117 2117-2118 2118-2119 2119-2120 2120-2121 2121-2122 2122-2123 2123-2124 2124-2125 2125-2126 2126-2127 2127-2128 2128-2129 2129-2130 2130-2131 2131-2132 2132-2133 2133-2134 2134-2135 2135-2136 2136-2137 2137-2138 2138-2139 2139-2140 2140-2141 2141-2142 2142-2143 2143-2144 2144-2145 2145-2146 2146-2147 2147-2148 2148-2149 2149-2150 2150-2151 2151-2152 2152-2153 2153-2154 2154-2155 2155-2156 2156-2157 2157-2158 2158-2159 2159-2160 2160-2161 2161-2162 2162-2163 2163-2164 2164-2165 2165-2166 2166-2167 2167-2168 2168-2169 2169-2170 2170-2171 2171-2172 2172-2173 2173-2174 2174-2175 2175-2176 2176-2177 2177-2178 2178-2179 2179-2180 2180-2181 2181-2182 2182-2183 2183-2184 2184-2185 2185-2186 2186-2187 2187-2188 2188-2189 2189-2190 2190-2191 2191-2192 2192-2193 2193-2194 2194-2195 2195-2196 2196-2197 2197-2198 2198-2199 2199-2200 2200-2201 2201-2202 2202-2203 2203-2204 2204-2205 2205-2206 2206-2207 2207-2208 2208-2209 2209-2210 2210-2211 2211-2212 2212-2213 2213-2214 2214-2215 2215-2216 2216-2217 2217-2218 2218-2219 2219-2220 2220-2221 2221-2222 2222-2223 2223-2224 2224-2225 2225-2226 2226-2227 2227-2228 2228-2229 2229-2230 2230-2231 2231-2232 2232-2233 2233-2234 2234-2235 2235-2236 2236-2237 2237-2238 2238-2239 2239-2240 2240-2241 2241-2242 2242-2243 2243-2244 2244-2245 2245-2246 2246-2247 2247-2248 2248-2249 2249-2250 2250-2251 2251-2252 2252-2253 2253-2254 2254-2255 2255-2256 2256-2257 2257-2258 2258-2259 2259-2260 2260-2261 2261-2262 2262-2263 2263-2264 2264-2265 2265-2266 2266-2267 2267-2268 2268-2269 2269-2270 2270-2271 2271-2272 2272-2273 2273-2274 2274-2275 2275-2276 2276-2277 2277-2278 2278-2279 2279-2280 2280-2281 2281-2282 2282-2283 2283-2284 2284-2285 2285-2286 2286-2287 2287-2288 2288-2289 2289-2290 2290-2291 2291-2292 2292-2293 2293-2294 2294-2295 2295-2296 2296-2297 2297-2298 2298-2299 2299-2300 2300-2301 2301-2302 2302-230

Abstract 1339

FOR MULTIPLE USE

2000

[illegible]

No.	Documents (Material, date)	Opérations qui ont été faites, et les sont énumérées dans le tableau	But	Chiffre	Compte
1	1847-1850	1847-1850	1	400.00	0.00
2	1851-1852	1851-1852	1	200.00	0.00
3	1853-1854	1853-1854	1	200.00	0.00
Total				400.00	0.00
Grand				400.00	0.00

1000

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

No. Cr	Theoretical Parameter, data	Operational data: process parameters, structural size dimensions, vector, multiplicity, fix	Unit	Deviation	Credit
1	Process data	Process data	1	0.00	0.00
2	Process data	Process data	1	0.00	0.00
3	Process data	Process data	1	0.00	0.00
Total credit				0.00	0.00
Score				0.00	0.00

Copyright Clearance Center

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.



Marcatul electronic

FISA MARECULUI PE

Cod 14.2

Titlu: Proiect 19908	Grup: 1. CONSTRUCII
Proiectul este din domeniul: MEF, 0140 - din -	Codul de clasificare: 14.2 Construcții pentru
20.11.2017	Investiții, activități culturale și activități
Valoarea de evaluare: 1581.73	
Valoarea de evaluare: 1415.15	
Valoarea de evaluare: 0.00	
Descrierea proiectului și a caracteristicilor sale:	
CLADIRE DOMINIUM CF 60061 - C13	
Loc de evaluare: LUM HUNDOARA	
Accesibil: Din 11.2017 până în 1990, proiect în 2004 cod MEF	
17422004	
	Cota de amortizare: 0.0000 %

Nr. Documentul	Operațiunile care privesc mărimea, creșterea sau diminuarea valorii mărimea în	Buc.	Debit	Credit
1	Proiectul în evaluare	1	1415.15	0.00
2	Proiectul în evaluare Din Proiectul în evaluare	1	31.64	0.00
3	Proiectul în evaluare Din Proiectul în evaluare	1	136.94	0.00
Total evaluare			1581.73	0.00
Sold			1581.73	

Responsabil Evaluare

Căminul

Marcatul electronic

FISA MARECULUI PE

Cod 14.2

Titlu: Proiect 19908	Grup: 1. CONSTRUCII
Proiectul este din domeniul: MEF, 0140 - din -	Codul de clasificare: 14.2 Construcții pentru
20.11.2017	Investiții, activități culturale și activități
Valoarea de evaluare: 705.94	
Valoarea de evaluare: 0.00	
Descrierea proiectului și a caracteristicilor sale:	
CLADIRE BLOC ALIMENTAR CF 60061 - C26	
Loc de evaluare: LUM HUNDOARA	
Accesibil: Din 11.2017 până în 1990, proiect în 2004 cod MEF	
17422004	
	Cota de amortizare: 0.0000 %

Nr. Documentul	Operațiunile care privesc mărimea, creșterea sau diminuarea valorii mărimea în	Buc.	Debit	Credit
1	Proiectul în evaluare	1	633.80	0.00
2	Proiectul în evaluare Din Proiectul în evaluare	1	14.19	0.00
3	Proiectul în evaluare Din Proiectul în evaluare	1	60.95	0.00
Total evaluare			708.94	0.00
Sold			708.94	

Responsabil Evaluare

Căminul



Marcatul proprietarului

PRIMA MIA OCULUI FIX

Cont 14.2.2

Nr. Inregistrare 18510		Grupa: 1. CONSTRUCTII	
Folosit pentru: Adela Iancu, proprietar: MROF, 0142 - din 2011 2017		Codul de clasificare 1.8.2. Construcții pentru înveliment, sticlă, culcuș și arde, acoperire	
Valoarea de înregistrare 32.89		Data de înregistrare - Anul 2017	
Valoarea de înregistrare 32.89		Data de înregistrare - Anul 2017	
Valoarea de înregistrare 0.00		Data de înregistrare - Anul 2017	
Descrierea mijlocului de transport: CLAUDIU MACAZIE CF 49061 - C24		Data de înregistrare - Anul 2017	
Loc de înregistrare: IMH Hunedoara		Data de înregistrare - Anul 2017	
Acordarea: Data înregistrare în 1900, preț în 2014 cont 210		Data de înregistrare - Anul 2017	
17402004		Data de înregistrare - Anul 2017	

Nr. Documentul		Opțiunile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	
Crt		Buc. Debit Credit	
1 01/02/2017		32.89	
2 06/02/2018		1.87	
3 06/02/2018		0.02	
Total plusuri		34.78	
Total minusuri		0.00	

Marcatul proprietarului

PRIMA MIA OCULUI FIX

Cont 14.2.2

Nr. Inregistrare 18511		Grupa: 1. CONSTRUCTII	
Folosit pentru: Adela Iancu, proprietar: MROF, 0143 - din 2011 2017		Codul de clasificare 1.8.2. Construcții pentru înveliment, sticlă, culcuș și arde, acoperire	
Valoarea de înregistrare 280.09		Data de înregistrare - Anul 2017	
Valoarea de înregistrare 222.40		Data de înregistrare - Anul 2017	
Valoarea de înregistrare 0.00		Data de înregistrare - Anul 2017	
Descrierea mijlocului de transport: CLAUDIU MACAZIE CF 49061 - C24		Data de înregistrare - Anul 2017	
Loc de înregistrare: IMH Hunedoara		Data de înregistrare - Anul 2017	
Acordarea: Data înregistrare în 1900, preț în 2014 cont 210		Data de înregistrare - Anul 2017	
17402004		Data de înregistrare - Anul 2017	

Nr. Documentul		Opțiunile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	
Crt		Buc. Debit Credit	
1 01/02/2017		222.40	
2 06/02/2018		5.23	
3 06/02/2018		22.46	
Total plusuri		250.09	
Total minusuri		0.00	

Copiedat de la...
Cercetare Valoare

Copiedat de la...
Cercetare Valoare

Anexa 6 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI Comparabila 1

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren/928ie19e0g72764eeei915feffg135h.html>

publi24.ro

0754849418

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

Vând teren

10 EUR

9 Hunedoara, Pestisu Mare 9 Vezi pe harta

Valabil din 20.02.2023 00:51:00

Descriere

Vând teren extravilan în localitatea pestisu mare județul Hunedoara suprafață totală 7633 de metri pătrați preț 10 euro pe metru pătrat utilități gaz curent apă și canalizarea cred nu sunt sigur de canalizare mai multe informații mă puteți contacta la nr menționez nu sunt în țară sunt plecat nr este de inlanda

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat,teren partial imprejmuit.
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 20%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-teren-extravilan-ID8QDIR.html>



Malinda
📞 076 636 5505

Postat 20 februarie 2023

Vanzare teren extravilan

7 €

Preturi negociabile

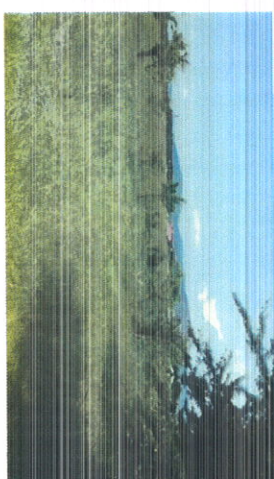
Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 8 700 m²

DESCRIERE

Vand 3 parcele de teren extravilan situate la DN66 in apropiere de giratorul care face legatura cu autostrada A1 (in apropiere de noua sala de nunti de la Strei). Suprafata totala a parcelor este 8700 m2. Pretul este de 7 euro/m2 negociabil



Oferta validată telefonic. Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat, teren drept, neimprejmuit.
- deschidere la strada cca. 51 ml
- marja de negociere, functie de modalitatea de plata – plata cash - cca. 5%



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-extravilan-in-pestisu-mare/h72e4fd94hgh71hi2e97013682ig2404.html>

publi24.ro

0749106985

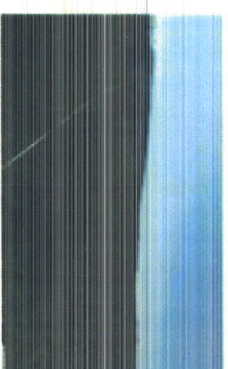
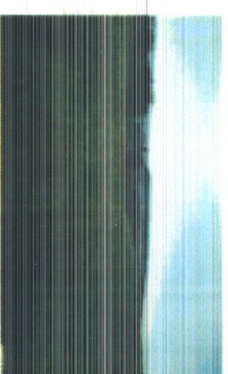
Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

Vând teren extravilan în Pestisu Mare

5 EUR

📍 Hunedoara, Pestisu Mare 📍 [Vezi pe harta](#)

Validat din 05.03.2023 19:16:18



Descriere

Terenul se află în apropierea fabricii de perdele. Extravilan 3050mp, front la strada 18ml, acte la zi. Casa din fotografie este peste drum de teren.

Preț 5 euro mp

[Vezi detalii pe www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

Oferta validată telefonic.

Alte informații obținute :

- utilități : en / gaz / apa / canal – în zona proprietății, acces parțial asfaltat, teren în pantă, neîmprejmuit
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 5%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-extravilan-IDgvfnf.html>

olx



Sorin ☎ 072 174 8070
Activ pe 04 martie 2023

Postat 27 februarie 2023

Vand teren extravilan

10 €

Pretul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 8 220 m²

DESCRIERE

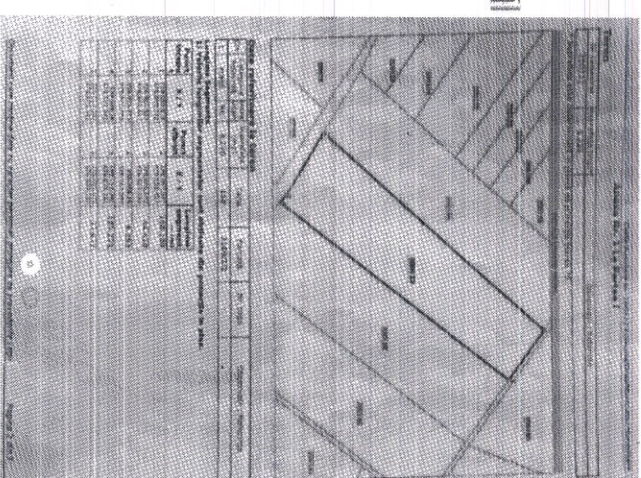
Vand teren extravilan, suprafata 8.220 m2

Fotografia google maps este orientativa

Acte prezente iar terenul se afla in localitatea hunedoara, str. Buituri

Oferta validată telefonic. Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat, teren drept – panta usoara, partial imprejmuit.
- deschidere la strada cca. 51 ml
- marja de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 25%



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-loturi-de-teren-intravilan-extravilan-hunedoara-sat-hdat-dj-68-1Dwalf.html>

storia



Agencia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier
Agentie 0725 511 799

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Hasdat > Vând loturi de teren intravilan/extravilan, Hunedoara-sat Hășd

Descriere

Vând loturi de teren intravilan/extravilan Hunedoara-sat Hășdat (DJ 687).
Lotul 1 dispune de 4712 mp teren intravilan din care conform certificatului de urbanism 1484 mp sunt constructibili (F.S. 16,27m);

Terenul beneficiază de utilități în apropiere, drum acces neasfaltat;

Particularitati

Lotul 2 dispune de 2444mp teren extravilan;
Lotul 3 dispune de 2431 mp teren extravilan;

Infrastructură . **acces nepavat, electricitate**

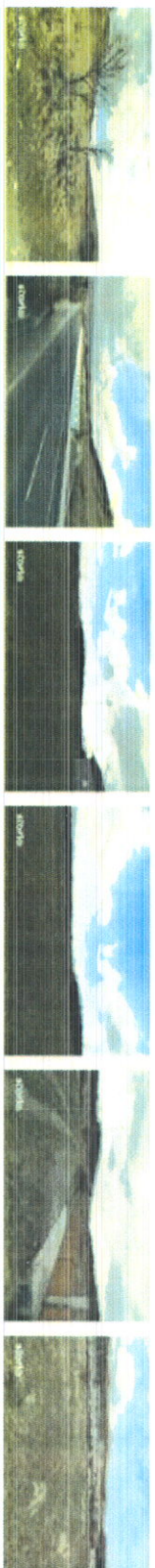
Loturile de teren sunt intabulate, cu acte la zi!
PREȚ INTRAVILAN: 15 EURO/MP NEGOCIABILI

Caracteristici **acces - drum asfaltat**

EXTRAVILAN: 12 EURO/MP NEGOCIABILI

Împrejurimi **zone verzi, transport public**

TEL: 0725.511.799



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/hunedoara-terenuri-la-pret-bun/gd09581f41i67i06ehgi749d0he56ih7.html>

publi24.ro

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

Hunedoara terenuri la pret bun

6 EUR

📍 Hunedoara, Hunedoara Periferie 📍 Vezi pe harta

Validat din 03.03.2023 13:18:33

Descriere

IN ATENTIA ANTREPRENORILOR PRIVATI SI A SOCIETATILOR COMERCIALE CARE VOR SA INVESTEASCA INTELIGENT PENTRU DEZVOLTAREA AFACERILOR SI CRESTEREA CALITATII VIETII .DAR SI A CONSERVARIII ECONOMIILOR SI SPORIRII LOR PRIN PLASAMENT IN ACHIZITIA DE TERENURI .

MUNICIPIUL HUNEDOARA

Socotam la vanzare diferite suprafete de teren in periferiile municipiului Hunedoara la preturi deosebit de acceptabile.

Va dam posibilitatea de a achizitiona astazi terenuri -extravilane-

la preturi modice incepind de la 3 euro/mp pina la maxim 10 euro /mp, practicind o politica de plati foarte flexibila ,prin finantare directa din partea proprietarului . puteti achizitiona in 24 de rate cu un avans de 30 % , aceasta metoda de achizitie fiind foarte buna in a putea diminuea astfel rezultatele inflatiei si a devalorizarii.

Oferta noastra incepe de la terenuri cu suprafete de teren cuprinse intre 280 mp si 500mp la pretul de 5 euro /mp si continua cu suprafete de teren de : 2.750 mp, 3.680 mp, 6.650 mp, 7.500 mp, etc. Aceste suprafete se afla in zonele limitrofe municipiului Hunedoara.

Cei interesati sa achizitioneze o suprafata de teren extravilan prin intermediul meu ma pot contacta la numerele de telefon : sau ,

telefonice am sa va dau detalii necesare pentru a se incepe diligentele de tranzactionare.

Nu ratati aceasta ocazie care reprezinta o oportunitate pentru fiecare dintre noi pentru a consolida viitorul.

Vezi detalii pe www.fonimo.ro

Datele, informatiile si continutul 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 Evaluări, al clientului și al utilizatorului desemnat