



22-23625-PMH Primăria Hunedoara 21.03.2022

Fair Value

Scutit
data 25.03.2022

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Încheiat în data de 21.03.2022 la PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA între firma de evaluare SC FAIRVALUE EVALUARI SRL și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA – Direcția PATRIMONIULUI, BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI, PRIVATIZARE PARCARI.

Subsemnatul STAN LAURENTIU ADRIAN în calitate de reprezentant al firmei de evaluare SC FAIRVALUE EVALUARI SRL am predat 3 exemplare originale ale raportului de evaluare nr. 414/09.03.2022, aferent formularului de Comanda de raport de evaluare nr. 49/11.02.2022, COD CPV 79311100-8.

Predat,

Reprezentant,

FAIRVALUE EVALUARI SRL

Nume, prenume, semnătură

STAN LAURENTIU ADRIAN



Stan

Primit,

Reprezentant

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Nume, prenume, semnătură

ROȘU SINTIA IONELA

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

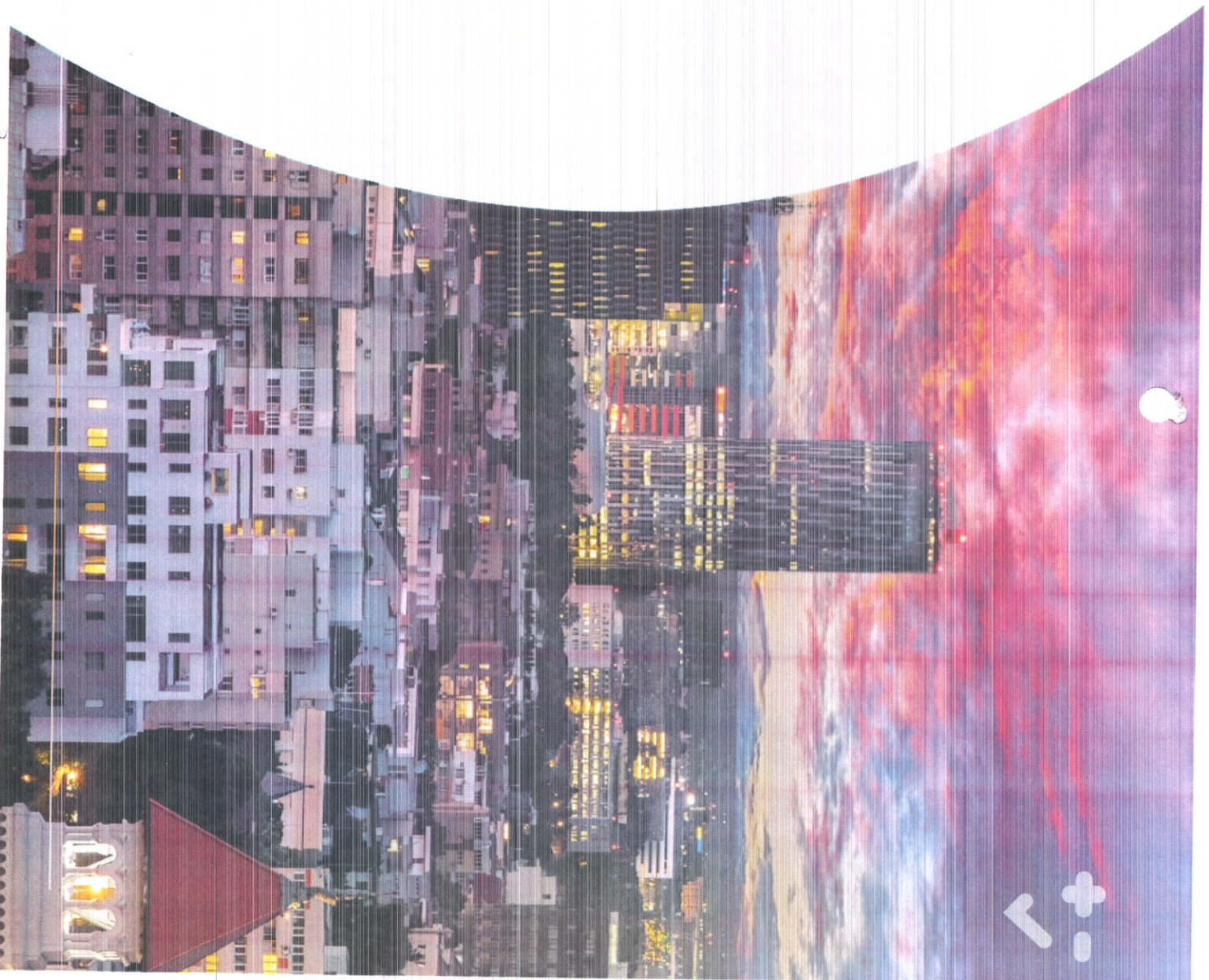
NR. 414 / 09.03.2022

Teren intravilan in suprafață de 1.108 mp

Hunedoara, Str. Trandafirilor FN, Nr. cadastral 73938, Jud. Hunedoara

Cliant si Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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 Evaluari, al clientului și al utilizatorului desemnat



Fair Value

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor:

Teren intravilan în suprafață de 1.108 mp

Adresa:

Hunedoara, Str. Trandafirilor FN, Nr. cadastral 73938, Jud. Hunedoara

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

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Enache Valentin, membru acreditat ANEVAR – EPI cu legitimația nr. 12441, 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 noastră este că valoarea de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 09.03.2022, este:

4.400 EUR

echivalent

21.900 LEI

(4 euro/mp)

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a terenului subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

Enache Valentin
Senior Manager

M: +40 751 093 207

E: valentin.enache@fvalue.ro

Cu deosebită considerație,
ENACHE VALENTIN – MAA
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, VE-EPI

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

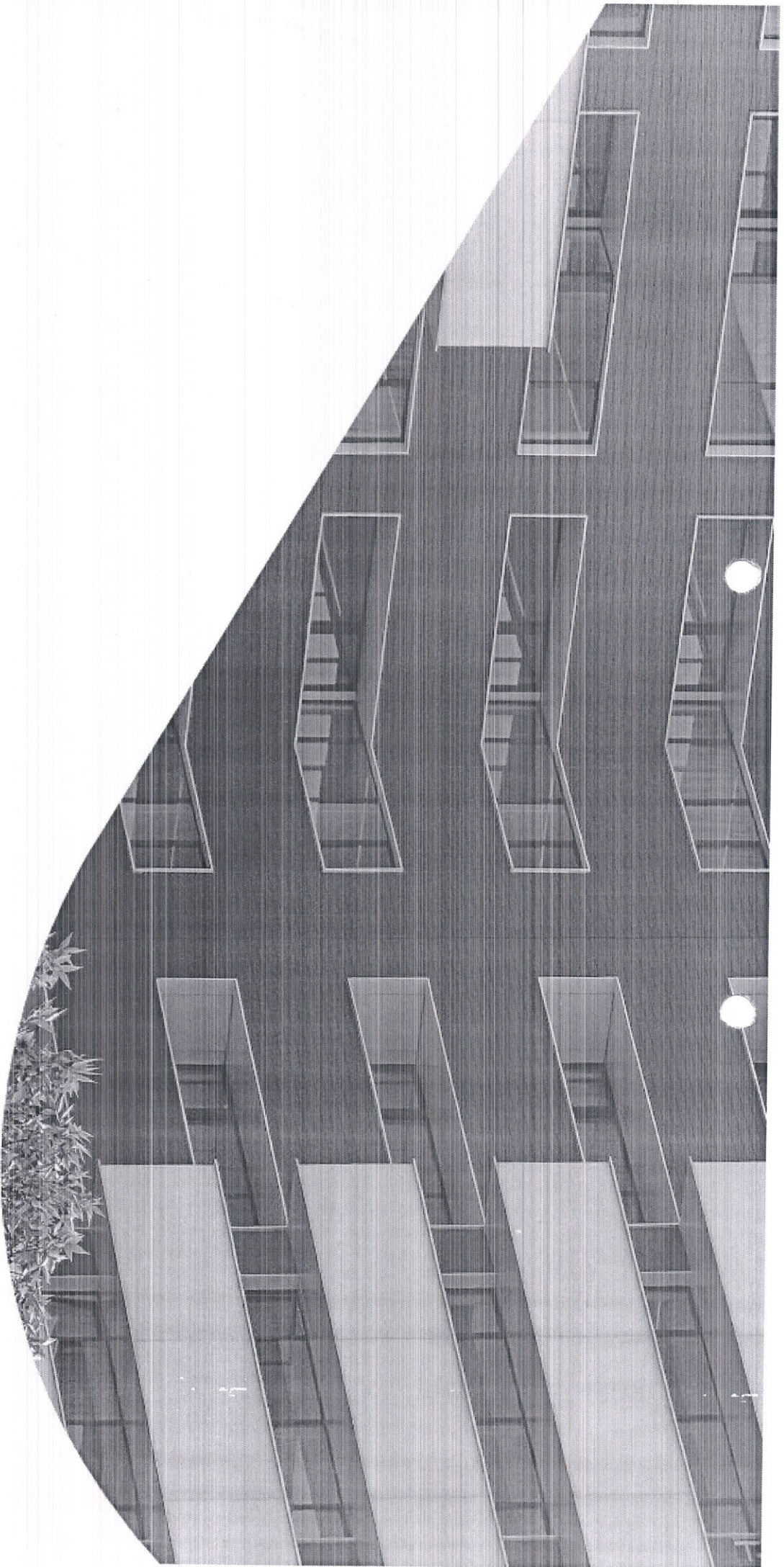


Stan



Cuprins

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



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA			
Data raportului de evaluare	09.03.2022			
Data inspecției	09.03.2022			
Data evaluării	09.03.2022			
Evaluator autorizat	Enache Valentin, Evaluator Autorizat EPI, EBM, VE-EPI, Legitimăție 12441			
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676, Polita de asigurare de raspundere profesionala 39226 / 23.12.2021			
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director			
Tip proprietate	Teren intravilan			
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Trandafirilor FN, Nr. cadastral 73938, Jud. Hunedoara			
Suprafețe	1.108 mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat			
Curs de schimb valutar	4,9492 LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ	4.400	EUR	21.900	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc			
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizată in baza portalului E-TERRA ANCP – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Trandafirilor Drum asfaltat Public IAR ULTERIOR ESTE ASIGURAT PRIN: Drum de acces Drum neasfaltat Public*			
Observatii speciale	*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie stiut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatorul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre terenul subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conducă 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 calilor de acces care asigura legătura între drumul public si proprietatea subiect. • Teren liber de constructii, categoria de folosinta: curti-constructii. • Destinatia stabilita prin PUG si regulamentul local de Urbanism – zona locuinte si functiuni complementare. Zona cu interdictie temporara de construire (conform prevederi certificat de urbanism anexat la raport)			

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

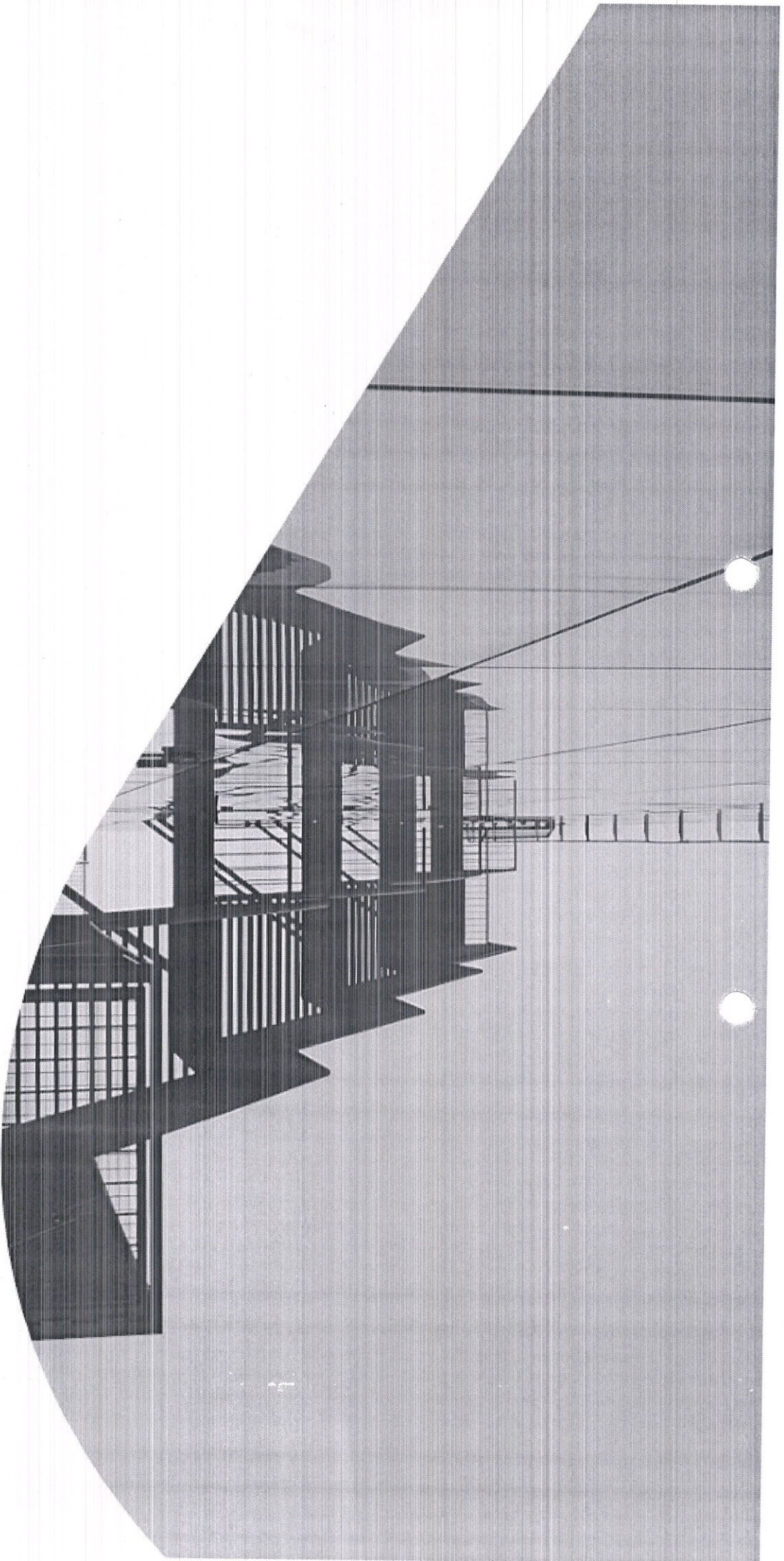
Subsemnatul/a/tii, îmi asum (ne asumăm) răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✧ 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 determinate;
- ✧ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✧ Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✧ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate determinate;
- ✧ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate determinate 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

ENACHE VALENTIN – MAA
Evaluator Autorizat EPI, EBM, VE-EPI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII



Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Enache Valentin - Evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR cu leg. nr. 12441, specializările EPI, EBM, VE-EPI Oprita Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM
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 terenului în vederea vânzării. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Trandafirilor FN, Nr. cadastral 73938, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către proprietar în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 73938, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 73938. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadru general. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.



M moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (09.03.2022) este cel afișat de BNR, și anume 4,9492 Lei/Euro.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 09.03.2022, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Martie 2022. Data evaluării este 09.03.2022.
Data raportului	09.03.2022
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	Inspekția a fost efectuată în data de 09.03.2022, de către evaluator autorizat Oprita Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperele furnizate de portalul E-TERRA ANCP - identificare conform nr. cadastral. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
Conformitatea evaluării cu SEV	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 imobiliare
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv: ✓ Extras CF ✓ Certificat de urbanism ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970; Alte informații, respectiv:



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

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.

Ipoteze semnificative

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



evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale semnificative

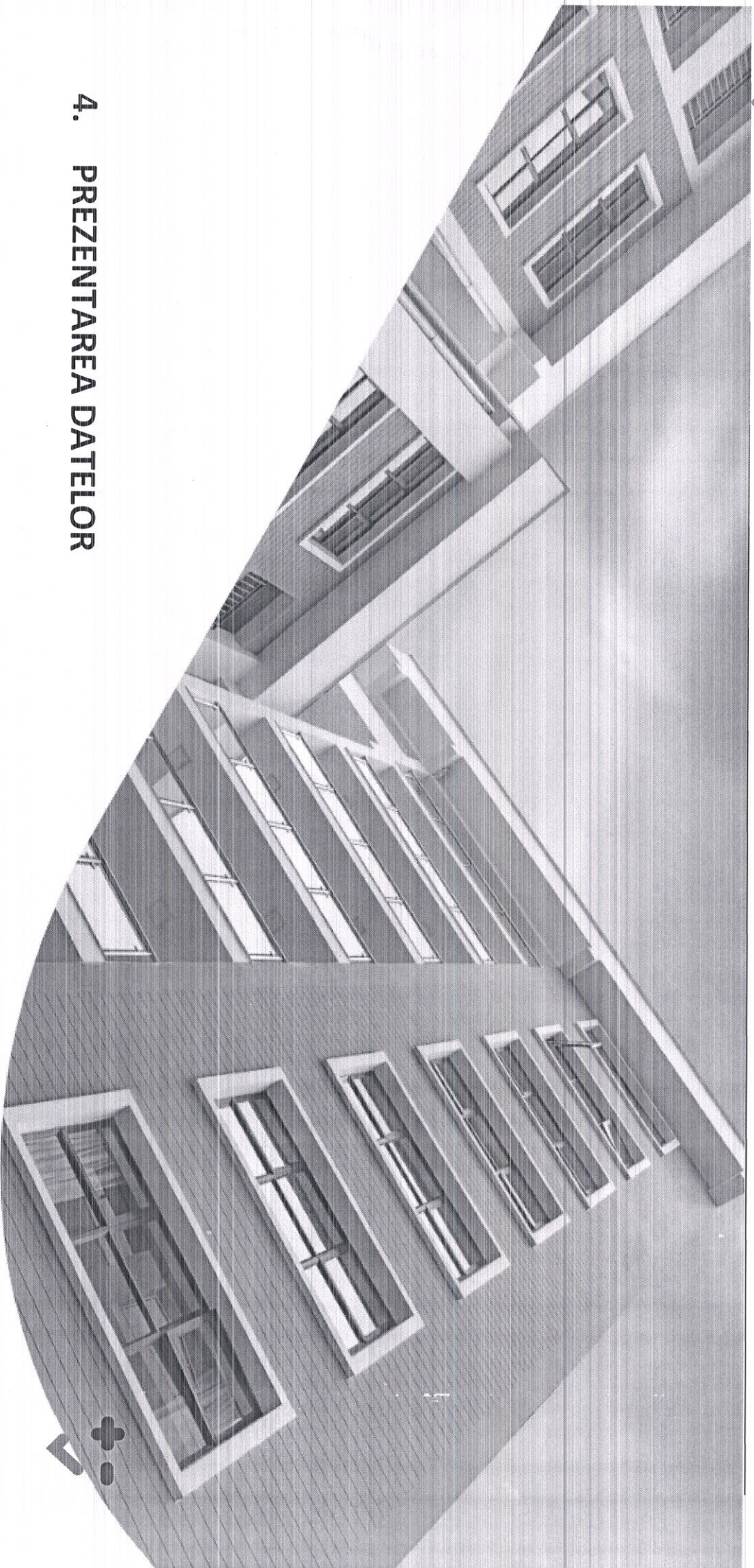
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care sa contina coordonatele STEREO 1970. Identificarea amplasamentului si a limitelor a fost efectuată în baza portatului E-Terra – nr. Cadastral.

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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 forma completa si este de tip explicativ (narrativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel: teren intravilan curți-construcții în suprafață de 1.108 mp, în Hunedoara, Str. Trandafirilor FN, Nr. cadastral 73938, Jud. Hunedoara, Nr. cadastral / Carte Funciara 73938.

Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial, după caz) asupra tuturor cailor 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 rezidențială
- Accesul în zona se REALIZEAZĂ cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale.
- Compoziția zonei

Unități comerciale în apropiere	Unități de învățământ	Unități medicale	Instituiții cult	de Sedii de banci	Instituiții de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	DA	NU	NU	NU	DA

Proprietatea este amplasată în zona periferică Hunedoara – Micro 7, Trandafirilor – Valea Seacă. Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei poștale și a portalului E-TERRA ANCP.

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Trandafirilor Drum asfaltat

Public

IAR ULTERIOR ESTE ASIGURAT PRIN:

Drum de acces Drum neasfaltat

Public*

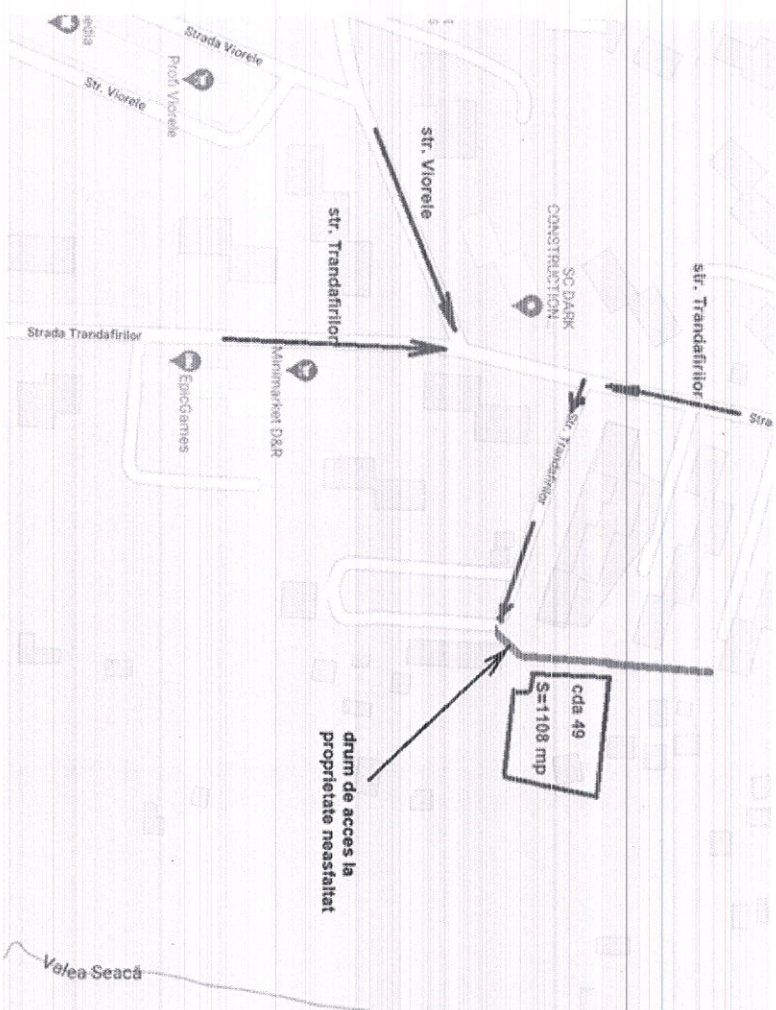
Informații despre amplasament.

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că aceasta 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 proprietatea imobilizată subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Deschidere: la drum de acces neasfaltat (nu se cunoaște regimul drumului de acces);



Forma – neregulată, teren împrejmuit, curat, ușor în pantă.



Utilități:

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

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: Rezidențială
- ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul;
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: Zona cu interdicție temporară de construire (conform prevederi certificat de urbanism anexat la raport)

Caracteristici economice:

- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă
- ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;
- ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;
- ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.



Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Nu este cazul.

Date privind impozitele și taxele

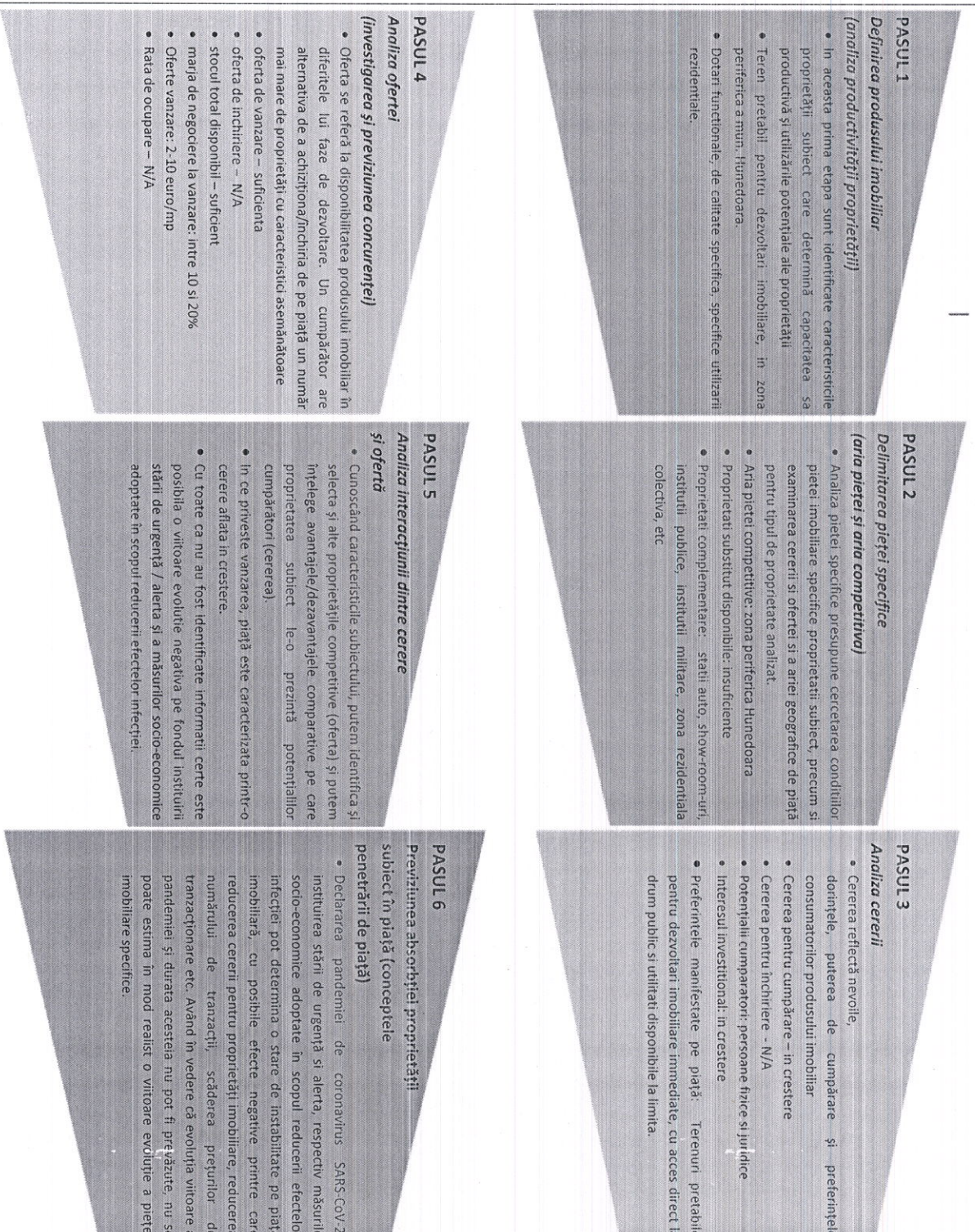
Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.

5. ANALIZA DATELOR

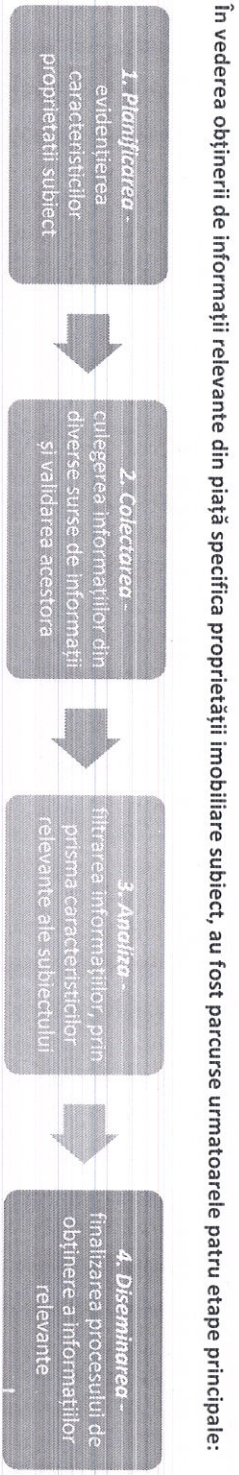




Analiza pieței imobiliare în 6 pași:



Procesul de colectare a informațiilor
relevante pentru evaluarea proprietății



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

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

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
 2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - 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).

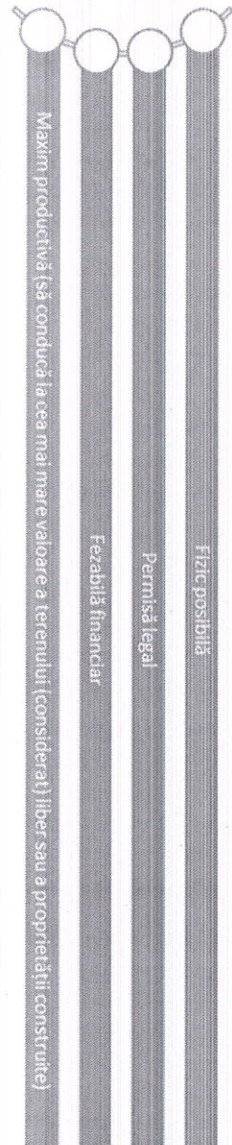
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

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:



Cea mai bună utilizare

- ☛ Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber
 - ☛ Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită – nu este cazul;
- 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	Permisă legal	Criterii CMBU		
		Possibilită fizic	Fezabilită financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	-	-	-
Comercial	nu	-	-	-
Rezidențial	da	da	da	da

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

6. EVALUARE

Metode de evaluare

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

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

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

Metoda comparației

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.

V teren = 4.400 EURO

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.

Analiza rezultatelor

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



Prin prisma criteriului preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai mare o avem în valoarea rezultată în urma aplicării metodei comparației relative. Atunci când datele sunt analizate prin prisma încrederii asupra informațiilor colectate, dpdv al criteriului preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai ridicată o au datele utilizate în cadrul metodei comparației relative.

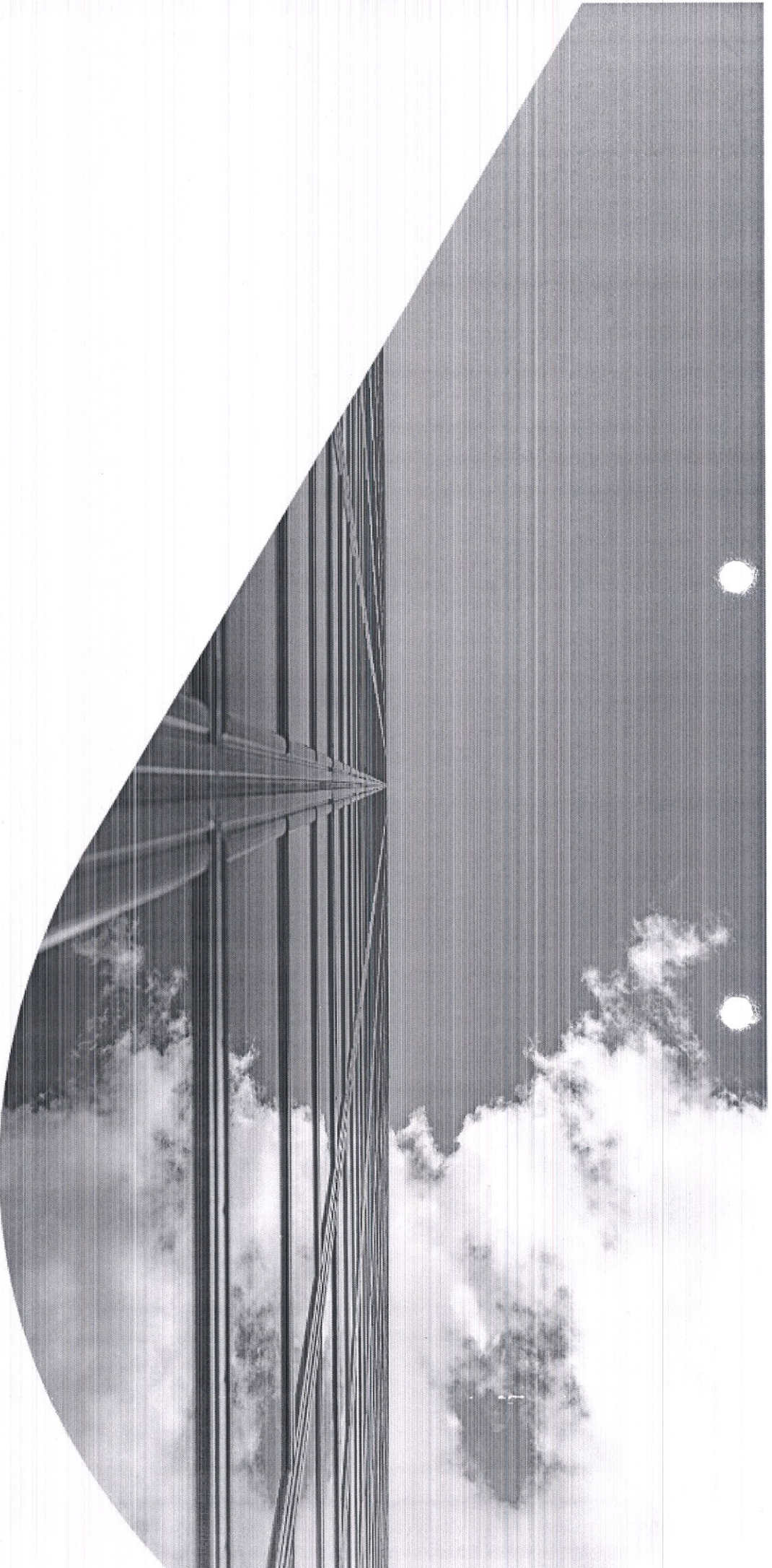
Concluzia asupra valorii

În conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este susținută de metoda comparației relative, aceasta fiind cea mai relevantă, în funcție de calitatea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate. În aceste condiții, rezultatul evaluării, valabil la data de referință a evaluării este:

4.400 EUR

echivalent

21.900 LEI



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 ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	✓ tranzacționări ✓ garanții/împrumuturilor și raportărilor financiare ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc
50 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara		
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt: ✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA) ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA) ✓ Membri 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	Certificări ✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020) ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
	Experiență ✓ 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:

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

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

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

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	2 €	3 €	10 €	12 €
SUPRAFAȚA (mp)	1108 mp	10071 mp	4068 mp	3400 mp	2800 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Micro 7	Hunedoara - Periferic - Valea Seaca	Hunedoara - Periferic - Strandului	Hunedoara - Periferic - Latureni	Hunedoara - Periferic - Micro 7
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Neasfaltat, plan secund bulevard	Asfaltat, plan secund	Asfaltat, plan secund	Asfaltat - Direct Str. Latureni	Asfaltat - Direct Str. Trandafirilor
TOPOGRAFIE/RELIEF	Usor în panta	Usor în panta	Usor în panta	drept	drept
UTILITĂȚI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal în apropiere	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata	regulata	regulata	Neregulata	regulata
ALTE ELEMENTE		similare	similare	similare	similare
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențiala	rezidențiala	rezidențiala	rezidențiala	rezidențiala

GRILA DATELOR DE PIATA									
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE									
Element de comparatie	Subiect	Comparabilo A	Comparabilo B	Comparabilo C	Comparabilo D				
SUPRAFAȚA (mp)	1108 mp	10071 mp	4068 mp	3400 mp	2800 mp				
PREȚ COMPARABILA (€/mp)	-	2 €/mp	2.5 €/mp	10 €/mp	12 €/mp				
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta				
Maria de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%				
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul				
Preț eliberare amplasament	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €				
Preț unitar (€/mp)	2 €/mp	2 €/mp	8 €/mp	10 €/mp	10 €/mp				
Elemente specifice tranzacției									
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut				
COMPARABILITATE	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar				
COMPARABILITATE	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
Elemente specifice proprietății									
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Micro 7	Hunedoara - Periferic - Valea Seaca	Hunedoara - Periferic - Strandului	Hunedoara - Periferic - Latuveni	Hunedoara - Periferic - Micro 7				
COMPARABILITATE	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
Caracteristici fizice									
SUPRAFAȚA	1108 mp	10071 mp	4068 mp	3400 mp	2800 mp				
COMPARABILITATE	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ				
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Neasfaltat, plan secund bulevard	Asfaltat, plan secund	Asfaltat, plan secund	Asfaltat - Direct Str. Latuveni	Asfaltat - Direct Str. Tandănișor				
COMPARABILITATE	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPEROARĂ	SUPEROARĂ				
TOPOGRAFIE/RELIEF	Usor în panta	Usor în panta	Usor în panta	drept	drept				
COMPARABILITATE	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPEROARĂ	SUPEROARĂ	SUPEROARĂ				
UTILITĂȚI DISPONIBILE									
	en/apo/gaz/canal	en/apo/gaz/canal	en/apo/gaz/canal în apropiere	en/apo/gaz/canal	en/apo/gaz/canal				
COMPARABILITATE	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată	regulată	regulată	Neregulată	regulată				
COMPARABILITATE	SUPEROARĂ	SUPEROARĂ	SUPEROARĂ	SIMILARĂ	SUPEROARĂ				
ALTE ELEMENTE	similare	similare	similare	similare	similare				
COMPARABILITATE	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	residențială	residențială	residențială	residențială	residențială				
COMPARABILITATE	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
SUPEROARĂ	1	1	2	3					
SIMILARĂ	7	7	7	6					
INFERIOARĂ	2	2	1	1					
COMPARABILITATE GLOBALA	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPEROARĂ	SUPEROARĂ	SUPEROARĂ				
ANALIZA CLASAMENTULUI									
Comparabilo D	9,6 €/mp	SUPEROARĂ							
Comparabilo C	8,0 €/mp	SUPEROARĂ	VALOARE DE PIATA						
Comparabilo B	2,0 €/mp	INFERIOARĂ	4.400 € echivalent a	21.900 lei					
Comparabilo A	1,5 €/mp	INFERIOARĂ							

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 mare de 2 €/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 de 8 €/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 de 8 €/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 de 8 €/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 de 8 €/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 de 8 €/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 de 8 €/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 de 8 €/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 de 8 €/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 de 8 €/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 de 8 €/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 de 8 €/mp.

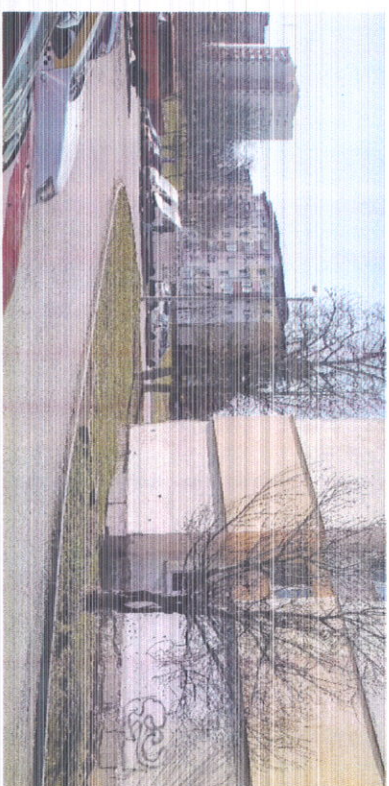
Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv

Anexa nr. 3 Fotografii

Perspectiva – acces din str. Trandafirilor



Perspectiva – acces in parcare zona proprietate evaluata



Vecinatate



Perspectiva



Perspectiva

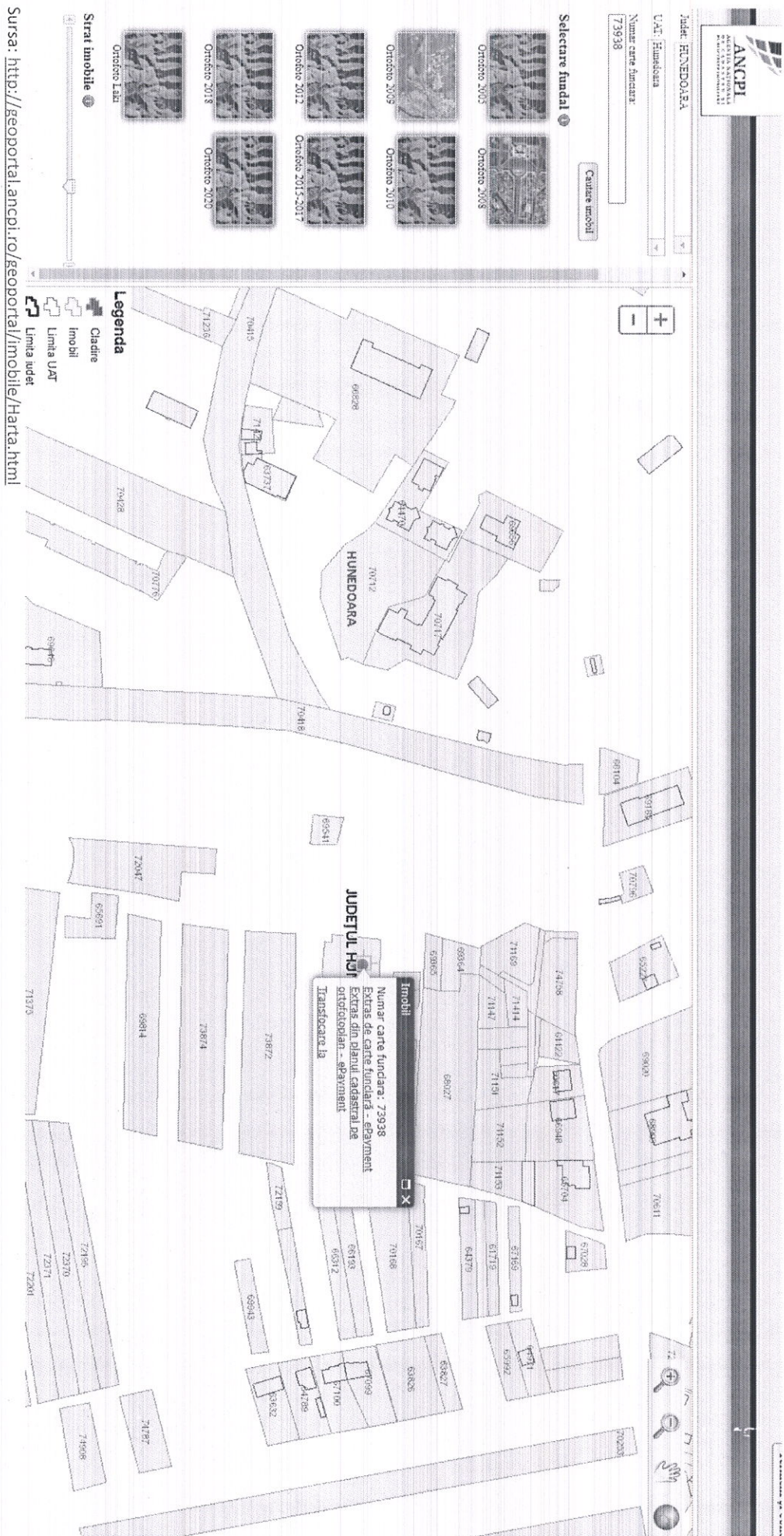




Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



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





Anexa 5 - Documente:

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Strada de Căminu și Publicitate Imobiliară Hunedoara

ANCIPI
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 73938 Hunedoara

Nr. carte 1991
Luna 05
Anul 2022
Cod valoare 101146728

TEREN Intravilan

Nr. nr. cadastral Nr. Crt	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
73938	1.108	Teren neregulat

A. Partea I. Descrierea imobilului

B. Partea II. Proprietari și acte

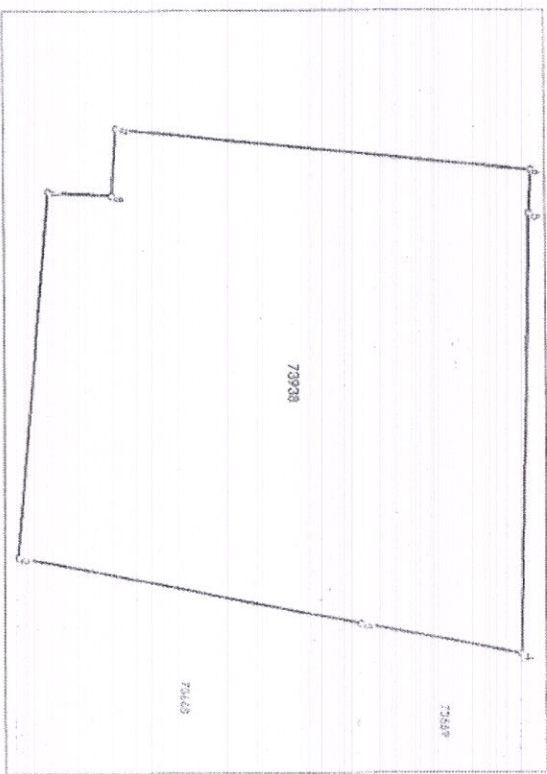
Inscrisiți privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10389 / 06/04/2021 Act Administrativ nr. Adresa OCPI nr 21349, din 25/03/2021 emis de Primăria mun Hunedoara;	AI
B3 I se înfățează Cartea Funciară 73938 Hunedoara cu nr.cadastral 73938	AI
28721 / 08/10/2021 Act Administrativ nr. HOTĂRÂREA NR.247/2021, din 29/09/2021 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. Adresa nr.78540, din 07/10/2021 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA;	AI
B4 Incabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, cota activă 3/1	AI
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CF-2127028, -DOMENIUL PRIVAT	
C. Partea III. SARCINI	
Inscrisiți privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 73938 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

DETALII LINIARE IMOBIL

Suprafața este determinată în planu de proiecte Stereo 70.

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
73938	1.108	



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie teren folosită	Suprafață (mp)	Teren	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	construcții	1.108			2170/23271	

Lungime Segmente
II Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.665
2	3	24.881
3	4	11.62
4	5	30.879
5	6	3.007
6	7	28.706

Carte Funciã Nr. 73938 Comuna/Craș/Municipiu: Hunedoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	4,685
8	1	4,487

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

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

Extrahu de carte funciã generat prin sistemul informatic integrat al ANCF care conține informațiile din cartea funciã activă la data generării. Acesta este valid în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediu electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.anconf.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anel. Codul de verificare este valid 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
21/01/2022, 10:26



SECRETAR GENERAL
10/01/2022

ROMANIA
Judetului Hunedoara
Primăria Municipiului Hunedoara
Nr. 11288/ 14.02.2022 din 21.02.2022



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 33 din 21.02 2022

In scopul: Operatiuni notariale - vanzare teren

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL HUNEDOARA prin BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI VANZARI, PRIVATIZARE cu sediul la Judetul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertatii, nr. 17, telefon/fax - e-mail - înregistrat la nr. 11288 din 09.02.2022.

Pentru imobilul — teren şisau constructii — situat in judetul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Trandafirilor, nr. 1a, sau identicat prin Extras de Carte Funciara, pentru Informare CF nr. 73938 Hunedoara, nr. cadastral 73938, Extras de Plan Cadastral pentru imobilul 73938, VAT Hunedoara/Hunedoara.

In temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 141 din 1998, faza P.U.G., a municipiului Hunedoara, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 485/2018 pana la data aprobatii, in conditiile legii, a noi documentatii de urbanism, dar nu mai tarziu de 30 decembrie 2023.

In conformanta cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrărilor de constructii, republicata, cu modificările şi completările ulterioare.

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat in intravilanul localitatii, proprietate privata Municipiului Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr.73938 Hunedoara nr. cadastral 73938.
- Includerea imobilului in listele monumentelor istorice şisau ale naturii ori in zona de protectie a acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Teren liber de constructii, conform Extrasului de Carte Funciara, categoria de folosinta - curti constructii;
- Destinatia stabilita prin P.U.G. si Regulamentul Local de Urbanism - zona locuinte, zona cu interdictie temporara de constructii si functionalitati complementare;
- Conform H.C.L. nr. 395/2021, privind stabilirea impozitelor şi taxelor locale pe anul 2022, imobilul este situat in zona C, pentru teren impozitat fiind de 3765,25 lei/an/an, iar pentru cladire este de 0,1 % din valoarea impozabila a cladirii.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. si Regulament Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 90/1999 si prelungita prin H.C.L. nr. 485/2018, imobilul este situat in U.R.S. utilizat pentru ca conditiile tehnice necesare, cu conditia existentei documentatiilor PTZ sau PUD in zona de bazanta, respectarea regimului de abiter, inaltine si a indrept.

- Conventia de abiter si de conditiile tehnice necesare, se poate face prin totuarea pe terenul de constructii, unitati polistate sau fectri tehnologice documentati PTZ si PUD in functie de functiile propuse documentatiilor abiter si autorizarea constructiilor fiind precedata de catre un specialist P.U.G. numai in baza avizelor favorabile ai detinatorilor de teren, cu respectarea conditiilor din actiuni;
- Altele zarea constructiilor este permis numai dac exista posibilitatea de aicea in drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de transport in conformitate cu prevederile art. 25 si art. 26 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările şi completările ulterioare.

- Autoritatea constructiilor este permis numai dac exista posibilitatea reconditiei de noi consumatori in retele de apa, la instalatiile de transmise si de energie electrica conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările şi completările ulterioare.

- Autoritatea constructiilor ulterioare in zona vor respecta recomandarile si conditiile tehnice, precum si cele legate de organizarea circulatiei.

- Se interzice creterea animatilor mari in zona precum si desfiintarea activitatilor periculoase asupra mediului.

- Se vor aplica aplicatiile programelor si informatiile au ca scop distabilitatea si eliminarea, potentialului deoseit de periculozitate a elementelor de mediu, folosind se vor sanciona druse inechitabile normele de protectie a mediului natural si antropic.

- Faza a fi constructiile o parca trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. 3.4 din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin respectarea prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările şi completările ulterioare.

(2) A autorizarea executarii parterilor, in baza prezentei reglementari, este permis numai dac pentru fiecare lot in parte se respecta conditiile urmatoarele conditiile:

a) frontii la strada de minimum 8 m pentru cladiri inalte si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
b) suprafata minima a parterului de 150 m² pentru cladiri inalte si, respectiv, de minimum 200 m² pentru cladiri amplasate laolau sau cuplate;

c) adaptarea nati nate sau cu putia egală cu litimea parterului.

(3) Sunt considerate loturi constructibile numai loturile care se incadrează in prevederile alin. (2).

- Lotul maxim admisibil POT 35%, CUT 0,8

4. ECHILIBRU DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTULUI DE URBANISM SI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat in scopul declararii prin Operatiuni notariale - vanzare teren

Note:

Certificatul de urbanism nu face loc de autorizatie de constructii/indicare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. ONDULATIA ALA TITLULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrărilor de constructii — de consensuare de desfiintare — valabilitate si va intra subordonare competentelor pentru protectia mediului: AGENZIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA, STR. AUREL VILACU NR. 15, 55754

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor activitatilor asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE, pentru participarea publicului la elaborarea actiunilor planului si programului in legatura cu proiectii si modificari, cu privire la participarea publicului si acordul la Directia 52/337/CEE si a Directiei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica societatatii obligatia de a consulta autoritatea tehnica de mediu pentru ca acesta sa analizeze si sa dea, dupa caz, incheierea necesara protectiei mediului si publicitatii in baza prevederilor supuse evaluarii impozitului asupra mediului. In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de evaluare a activitatilor de constructii si activitatilor de urbanism, anterior depuneri documentatiei pentru autorizarea executarii lucrărilor de constructii in activitatea administratiei publice competente. In vederea satisfactiei actiunilor cu privire la protectia de evaluare a activitatilor de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii opiniilor publicului si si furnizarii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

Dupa primirea prezentei certificate de urbanism, titularul are obligatia sa se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii impactului investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor activitatii asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatii in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentiunea cererii pentru autorizarea executarii lucrărilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatei de urbanism ori pe parcursul lucrărilor necesare, la evaluarea a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentiunea cererii pentru autorizarea executarii lucrărilor de constructii.

scopul de realizare a lucrării, acesta are obligația de a verifica aspecte legale necesare realizării proiectului publicat competent.

6. CERERE DE EXITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE VA FI ÎNTORSIT DE URMAȘOARE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Planșa tehnică asupra imobilului, teren și/sau construcției sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizată la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale);

DIAC DIAD DIOE

d) avizul și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura;

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telecomunicații

alimentare cu energie electrică

substituire

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

d.4) studii de specialitate;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
fișura privind achiziția taxelor legale;

Documentele de plată ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR

Dan Boboianu

SECRETAR GENERAL

Dănuț Mihail Lășcu

P. ARHITECT-ȘEF

Iuliana Dănuș Moise

INTOCMIT

Simona Elena Dumitrescu

se prelungesc valabilitatea
Certificatului de urbanism

De la data de _____ până la data de _____

PRIMAR

Dan Boboianu

SECRETAR GENERAL

Dănuț Mihail Lășcu

P. ARHITECT-ȘEF

L.8.

Data prelungirii valabilității:

Achiziția taxei de _____ lei, conform Continelor nr. _____ din _____

Trasuris solicitantului la data de _____ direct.

Achiziția taxei de - lei, conform Continelor nr. _____ și nr. _____ din -
Prezentul certificat de urbanism a fost trasuris solicitantului direct pe poșta la data de _____ 2022.

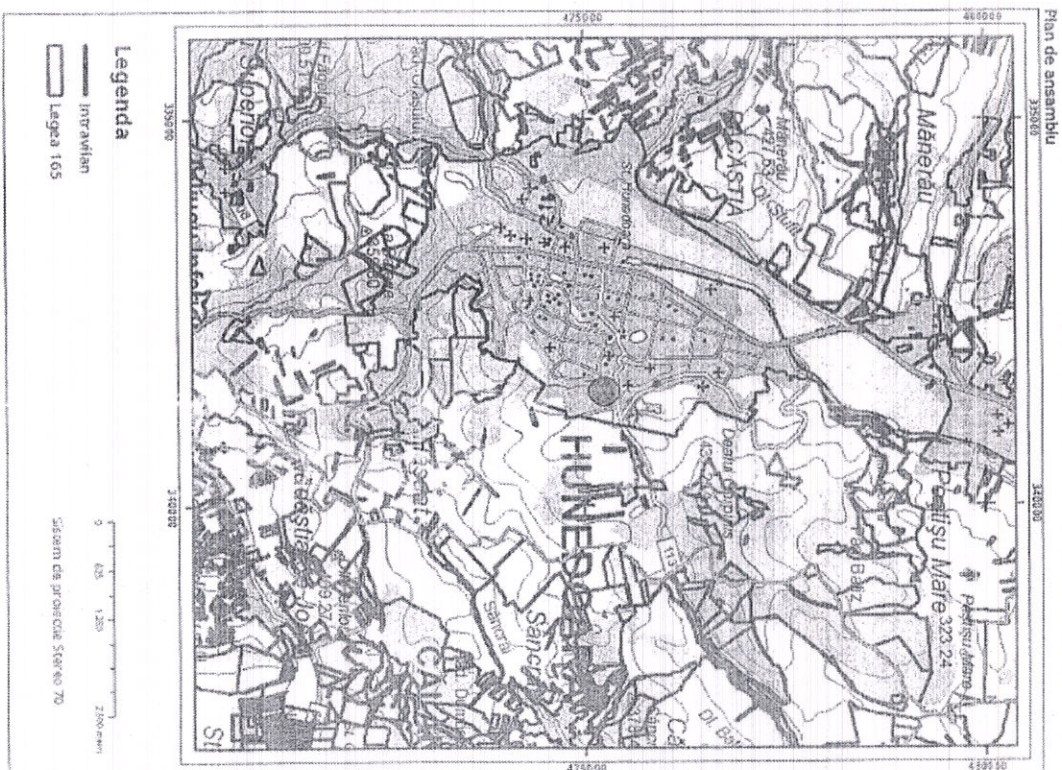
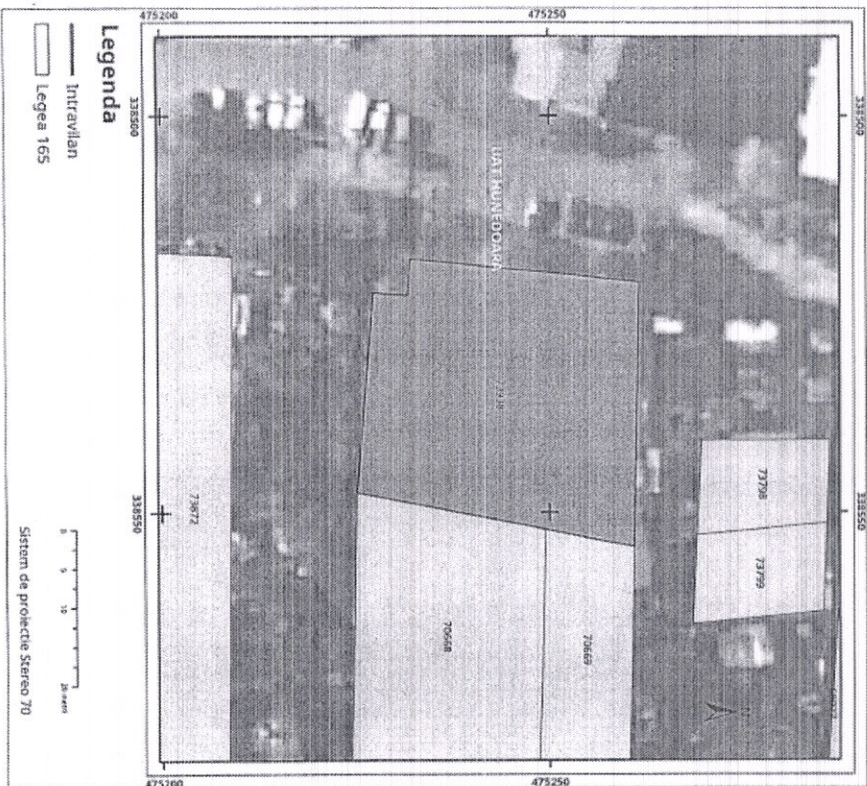
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL
pentru imobilul cu IE 73938, UAT Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Str. Trandafirilor

Nr. carte	H365
Zona	1.4
Luna	02
Anul	2022

Teren: 1.108 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosință (mp): Curi Construcții 1108mp
Plan detaliu



Sancu tehnica (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Ultima actualizare a geometriei: 08-01-2021
Data și ora generării: 14-02-2022 12:20

Semnat electronic
COLEȘNIC TAMARA BĂRBĂ
referent

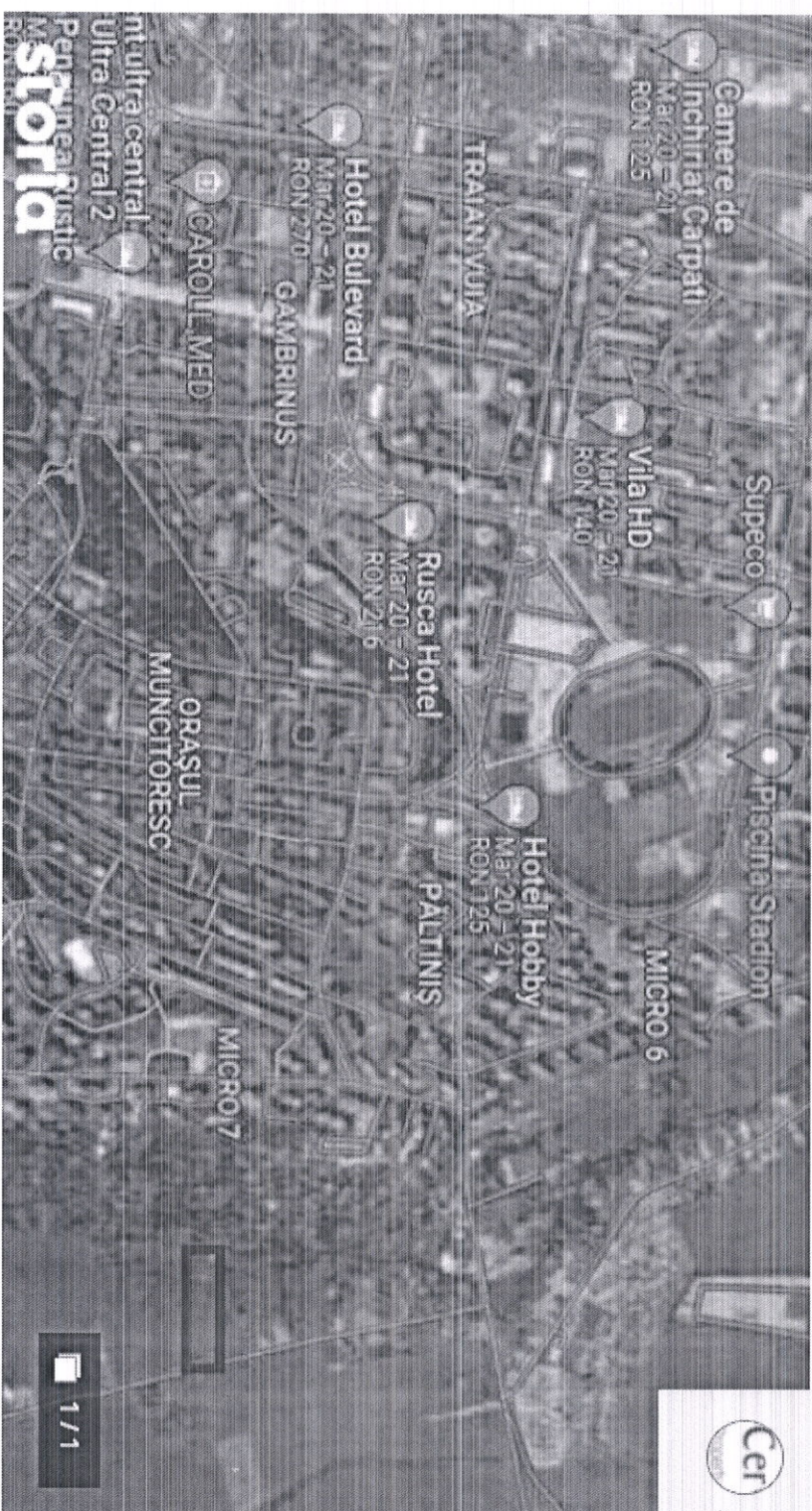


Anexa 6 – Informații de piață:

OFERTE DE VANZARE TERENURI Hunedoara, zona Micro 7

1. Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-hunedoara-IDr2XI.html>

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara (comuna) > Hunedoara > Micro 7 > Teren intravilan Hunedoara



Alexandru Dan
Agentie
0731 038 646



Teren intravilan Hunedoara

Hunedoara (judet), Micro 7

75 000 RON

2 €/m²

Rata de la 1583 LEI

Calculatorul de rate Storia Creditare

Prezentare generala

Suprafata	10.071 m²	Tip teren	teren agricol
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Teren intravilan 10,071 mp amplasat la periferia orasului Hunedoara, pe Strada Valea Seaca, in zona fostului strand Valea Seaca. In apropiere se afla imobile rezidentiale, Scoala Gimnaziala Nr. 9, supermarketul Profi, diverse spatii comerciale si unitati de prestari servicii. Terenul beneficiaza de o deschidere de 31.30 m la Strada Valea Seaca si a doua deschidere la limita noii zone rezidentiale "Ciuperca", Cartierul Micro 7. Utilitatile apa, canalizare, curent si gaze se regasesc la limita de proprietate, langa zona rezidentiala Ciuperca.

NOTA : La pretul de vanzare se adauga TVA.

Caracteristici

Infrastructura	fara informatii
Facilitati	fara informatii
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	transport public

2. Sursa : https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenui-construcatii/hunedoara/hunedoara/teren-construcatii-de-vanzare-XV0603KC2?utm_source=oferte360.ro



Vânzări

Închirieri

Ansambluri Rezidențiale

Licitații

Agenții

Dezvoltatori

Prima pagină > Terenui construcții de vânzare > Terenui construcții de vânzare în Hunedoara

Teren construcții de vânzare

Hunedoara - Vezi hartă

4068 mp

f.s. 10 m

Intravilan

Construcții

Actualizat în 08.02.2022

10.170 €
2,5 Eur / mp

Teren construcții de vânzare
10.170 €

Descriere

Teren intravilan de 4068 de mp, cu iesire la 2 strazi de acces, una la strada Strandului, cealalta la un drum secundar la capatul parcelei si cu front stradal la ambele de 10 m. Este foarte aproape de zona construita ,deci exista acces la utilitati.

Terenul este inregistrat in Cartea Funciara.

Specificatii

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren: Nu



PARCELA 1-A-3398/22			
INVENTAR DE COORDONATE			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	475493.331	339384.525	9.61
2	475492.619	339394.106	423.38
3	475069.847	339371.363	9.78
4	475071.969	339361.818	421.97
5	475493.331	339384.525	
S=4068mp			

475200 475200		339400		339600	
A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Categ. folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni		
PARCELA 1-A	A.3398/22	4068	Teren identic al la Seta 1/0, parcela A.3398/22 Teren posesiune proprie		
Total		4068			
B. Date referitoare la constructii					
Cod constr.	Destinatia	Supraf. construita la sol [mp]			



0722 501 049

Apelaeaza acum



3. Sursa : <https://lajumate.ro/teren-intravilan-oras-hunedoara-3500mp-12069806.html>

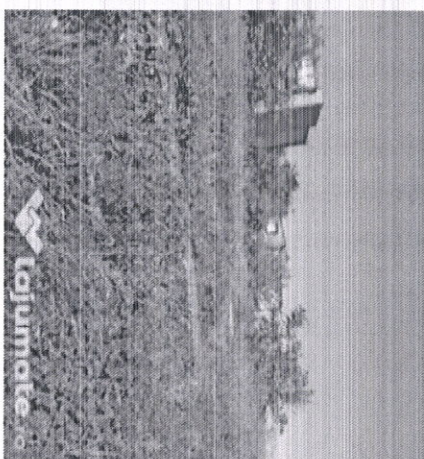
Teren intravilan casa afacere in oras hunedoara 3500mp

Hunedoara, Hunedoara

Acum o luna

9,95 EUR

1/8



Zona

Est

Tip teren

Teren constructii

Clasificare teren

Intravilan

Suprafata teren (m²)

3500

ideal investitie, vand 3400 m teren intravilan cel mai ieftin din oras pentru constructii si afacere, GARAJE AUTO, ATELIER TAMPLARIE, ETC situat in oras Hunedoara, pe Strada Latuveni DIN spatele blocului D2, cu toate utilitatile la ambele capete de teren, stalp curent pe teren, APA, gaz la 15,20m la blocuri si la case, si magazine ABC la 15 METRI. KAUFLAND, SUPECO, PROFI 600 DE METRI, Cu masina se intra pe drumul pe langa casa de adunare religioasa pret 30000 euro toata parcela. La schimburi 19 euro metru. Se vinde toata parcela. Sau de inchiriat 230 euro.

0733569099

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL



4. Sursa : <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-pamant-intravilan/d76gid22e1397iehd7dd3g8iih44f372.html>

romimo.ro
o marca rusmedia

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

0763679711

Vând pământ intravilan

Hunedoara, Hunedoara Buituri Vezi pe harta

12 EUR negociabil

Valabil din 07.03.2022 20:18:01

Descriere

Pământ intravilan 2800m (21m lățime la strada / 133m) Valea seacă în micro 7 lângă blocuri (100m) utilitati.... Apa.. Curent electric la 50m.. Posibilitati parcelare.

- Amplasament superior
- Acces direct la str. Trandafirilor
- Pret : 12 EUR negociabil