



23-61372-PMH Primaria Hunedoara 12.07.2023

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

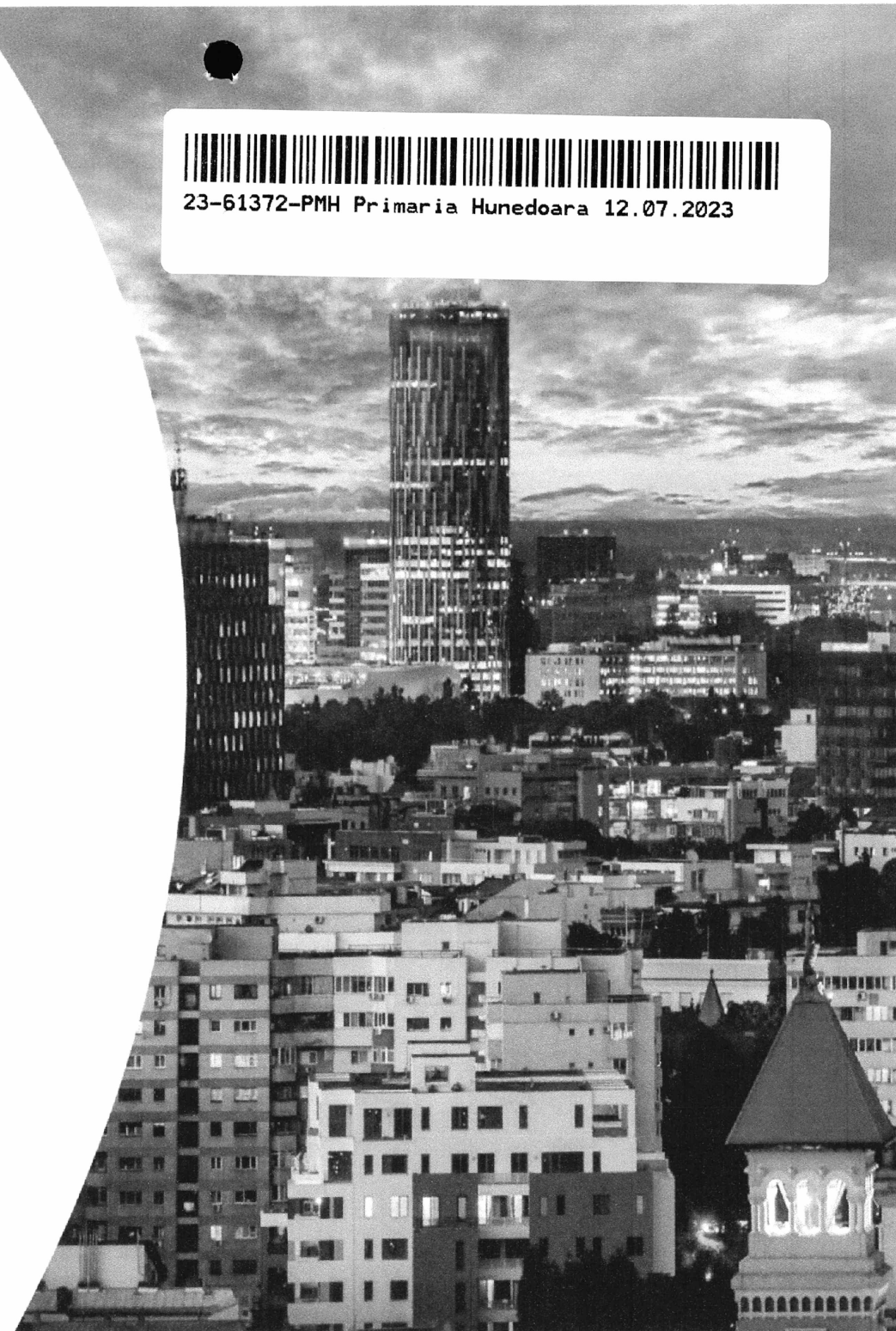
NR. 713 / 03.07.2023

**Teren intravilan în suprafață de 545 mp
și construcție aferentă acestuia
conform CF 61609**

Hunedoara, Str. Stângă Ioan Mircea nr. 24, 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 Evaluări, al clientului și al utilizatorului desemnat





FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 545 mp și construcția aferentă acestuia conform

Adresa: CF nr. 61609 Hunedoara

Hunedoara, str. Stângă Ioan Mircea nr. 24, Jud. Hunedoara

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

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str Stângă Ioan Mircea, Nr. 24, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61609	545	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard de beton

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	61609-C1	Loc. Hunedoara, Str Stângă Ioan Mircea, Nr. 24, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:50 mp; Depozit combustibil

Prezentarea detaliata a proprietății se regaseste în raport și 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 Oprița Vasile - Matei, membru titular ANEVAR – EPI, EBM, EI 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 **03.07.2023**, este:

45.800 EUR

echivalent

227.300 LEI

din care :

- **Valoare teren** : **41.150 EUR** echivalent **204.200 LEI**
- **Valoare construcție** : **4.650 EUR** echivalent **23.100 LEI**

Pentru conversie s-a utilizat cursul de schimb comunicat de BNR , valabil la 03.07.2023 : 4,9634 lei/EUR

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

T: +40 21 322 71 06
M: +40 746 241 995
E: laurentiu.stan@fvalue.ro

- ✓ 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 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 speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

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



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	5
2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA	9
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
4. PREZENTAREA DATELOR	16
5. ANALIZA DATELOR	20
6. EVALUARE	24
7. ANEXE	31



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE





Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA																
Scopul raportului	Estimarea valorii de piață în vederea vânzării unui teren intravilan și construcția aferentă acestuia																
Data raportului de evaluare	03.07.2023																
Data inspecției	03.07.2023																
Data evaluării	03.07.2023																
Evaluator autorizat	Oprîta 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 intravilan și construcție aferentă acestuia TEREN Intravilan Adresa: Loc. Hunedoara, Str Stângă Ioan Mircea, Nr. 24, Jud. Hunedoara <table><thead><tr><th>Nr. Crt</th><th>Nr. cadastral Nr. topografic</th><th>Suprafața* (mp)</th><th>Observații / Referințe</th></tr></thead><tbody><tr><td>A1</td><td>61609</td><td>545</td><td>Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard de beton</td></tr></tbody></table> Construcții <table><thead><tr><th>Crt</th><th>Nr cadastral Nr. topografic</th><th>Adresa</th><th>Observații / Referințe</th></tr></thead><tbody><tr><td>A1.1</td><td>61609-C1</td><td>Loc. Hunedoara, Str Stângă Ioan Mircea, Nr. 24, Jud. Hunedoara</td><td>Nr. niveluri:1; S. construita la sol:50 mp; Depozit combustibil</td></tr></tbody></table>	Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe	A1	61609	545	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard de beton	Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe	A1.1	61609-C1	Loc. Hunedoara, Str Stângă Ioan Mircea, Nr. 24, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:50 mp; Depozit combustibil
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe														
A1	61609	545	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard de beton														
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe														
A1.1	61609-C1	Loc. Hunedoara, Str Stângă Ioan Mircea, Nr. 24, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:50 mp; Depozit combustibil														
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Stângă Ioan Mircea nr. 24, CF 61609 Hunedoara , Jud. Hunedoara																
Suprafețe	545 mp																
Proprietar	Municipiul Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Privat																
Curs de schimb valutar	4,9634 lei/EUR valabil la data de referință a evaluării 03.07.2023																
Dreptul de proprietate	Considerat deplin																
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc																
Identificarea proprietatii și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral. <u>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:</u> <u>str. Stângă Ioan Mircea Drum în curs de amenajare Public*</u> *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.																



REZULTATELE EVALUĂRII VALOAREA DE PIAȚĂ	45.800	EUR	227.300	LEI									
Alocarea valorii totale pe componente este prezentata in tabelul următor :													
								curs de schimb BNR 13.03.2023		4.9634			
	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 piata EUR	Valoare de piata LEI	
	1	C1	Depozit combustibil	P	50.00	75.00	57.69	61609-C1	61609	cu acte	4,650	23,100	
	TOTAL CONSTRUCTII					75.00	57.69				4,650	23,100	
	7	Teren			545			61609	61609	cu acte	41,150	204,200	
								TOTAL			45,800	227,300	



Observații speciale	✓ Identificarea bunurilor supuse evaluării a fost făcută în baza comenzii nr. 260 / 09.05.2023 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 proprietarului / clientului raportului de evaluare. La data inspecției, s-a constatat ca : • Exista o diferență la denumirea străzii : str. Maior Stângă Mircea Ioan pe indicatorul stradal identificat la intrarea pe casa (zi foto) și pe harta Google maps, respectiv str. Stângă Ioan Mircea pe extrasul CF nr. 61609. Evaluatorul formulează ipoteza ca este aceeași adresă și folosește în raport adresa de pe extrasul CF, urmând ca să stabilească clientul la vânzare adresa corectă în baza unui certificat de nomenclatură stradală. • Pe teren există o construcție cu Sc = 50 mp, identificată și în CF, dar neprecizată în comanda de evaluare. Evaluarea s-a realizat pentru întreaga proprietate (teren + construcție) conform CF • Construcția : ▪ era finalizată dpdv al structurii (fundatii, elevatie, structura de rezistență, închideri, compartimentari, plansee), dar nu erau realizate deloc: - finisaje interioare / exterioare (tencuieli, tamplarie – uși, ferestre) - termoizolații (pereti, tavan), - utilități (racordare la apa caldă, canalizare, energie electrică, gaz metan, acestea regăsindu-se la limita proprietății) ▪ Construcția este într-un grad avansat de degradare, starea tehnică este necorespunzătoare, evaluatorul procedând la evaluarea ei în starea în care a fost identificată. ▪ nu s-au pus la dispoziția evaluatorului documente care să ateste istoricul construcției (autorizație de construire, proces verbal de recepție) sau dacă această construcție a funcționat ca depozit de carburanți în trecut, iar forma actuală este una intermediară de renovare / modernizare a construcției. ▪ Nu se cunoaște data PIF a construcției, evaluatorul formulând ipoteza, pe baza unor discuții cu reprezentanții proprietarului, ca data PIF ar fi în jurul anului 1980. ▪ Estimarea valorii construcției a fost realizată în alternativa utilizării ca depozit carburanți, valoare depreciată de categoriile de lucrări nefinalizate. • Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe, relevee vizate de un topograf ANCPI. Suprafața construită a fost preluată din extrasul CF, iar celelalte suprafețe au fost estimate de evaluator. 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. 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.
---------------------	--



2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA



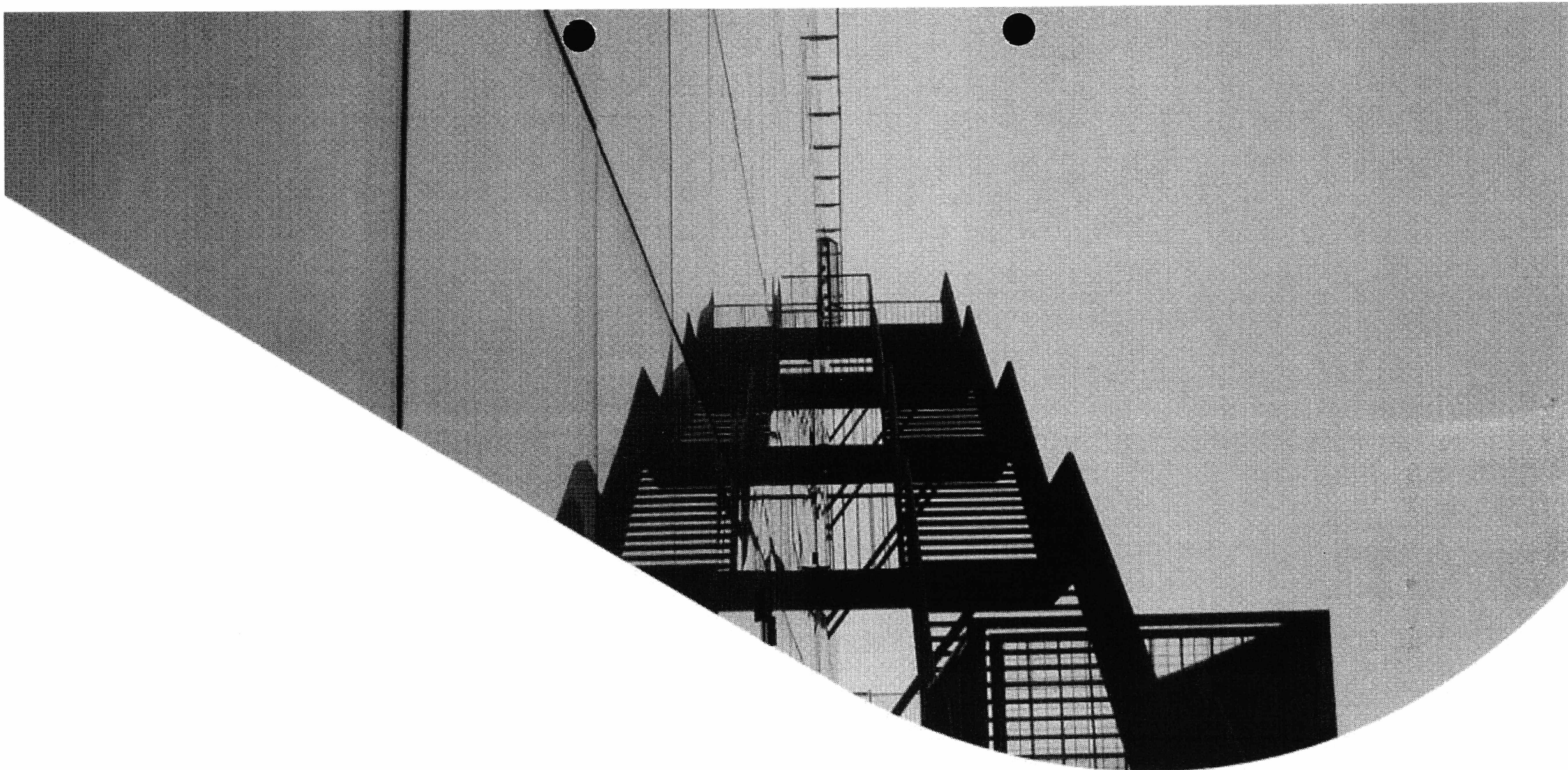
Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



- 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(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind evaluarea;



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII





Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprița Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnati	-
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, str. Stângă Ioan Mircea nr. 24, CF 61609 Hunedoara , Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 61609, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu Nr. cadastral 61609. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății (teren + construcție aferenta) 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 <i>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.</i>



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 (**03.07.2023**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9634Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 03.07.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2023. Data evaluării este **03.07.2023**.

Data raportului

03.07.2023.

**Natura și amploarea activităților
evaluatorului. Inspecția
proprietății**

Inspecția a fost efectuată în data de **03.07.2023**, de către evaluator autorizat Oprea Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în prezența reprezentantului clientului, în baza adresei postale a proprietății, a reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan și construcție aferentă acestuia, au fost analizate schițele existente, s-a identificat construcția și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind dimensiunile terenului, delimitarea acestuia față de celelalte parcele - fiind integral împrejmuit, amplasamentul construcției pe teren, 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 imobile



Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- ✓ Extras CF 61609, Extras de Plan cadastral, Plan de amplasament și delimitare a imobilului .
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului un relevu al construcției, dimensiunile acesteia (Sc) fiind preluate din extrasul CF.
- ✓ Alte informații, respectiv:
- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; v 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 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. În cadrul raportului au fost utilizate doar informațiile puse la dispoziție de client. Dacă există și alte documente relevante (măsurători de cadastru, expertize, autorizații de construire, proiect construcție) acestea vor avea prioritate și pot influența opinia finală.
- ✓ 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. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;



- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- ✓ Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- ✓ Identificarea bunurilor supuse evaluării a fost făcută în baza comenzii nr. 260 / 09.05.2023 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 proprietarului / clientului raportului de evaluare.

La data inspecției, s-a constatat ca :

- Exista o diferență la denumirea străzii : str. Maior Stângă Mircea Ioan pe indicatorul stradal identificat la intrarea pe casa (zi foto) și pe harta Google maps, respectiv str. Stângă Ioan Mircea pe extrasul CF nr. 61609. Evaluatorul formulează ipoteza ca este aceeași adresă și folosește în raport adresa de pe extrasul CF, urmând ca să stabilească clientul la vânzare adresa corectă în baza unui certificat de nomenclatură stradală.
- Pe teren există o construcție cu Sc = 50 mp, identificată și în CF, dar neprecizată în comanda de evaluare. Evaluarea s-a realizat pentru întreaga proprietate (teren + construcție) conform CF
- Construcția :
 - era finalizată dpdv al structurii (fundatii, elevatie, structura de rezistență, închideri, compartimentari, plansee), dar nu erau realizate deloc:
 - finisaje interioare / exterioare (tencuieli, tamplarie – uși, ferestre)
 - termoizolații (pereti, tavan),
 - utilități (racordare la apa caldă, canalizare, energie electrică, gaz metan, acestea regăsindu-se la limita proprietății)

Construcția este într-un grad avansat de degradare, starea tehnică este necorespunzătoare, evaluatorul procedînd la evaluarea ei în starea în care a fost identificată.

- nu s-au pus la dispoziția evaluatorului documente care să ateste istoricul construcției (autorizație de construire, proces verbal de recepție) sau dacă această construcție a funcționat ca depozit de carburanți în trecut, iar forma actuală este una intermediară de renovare / modernizare a construcției.
- Nu se cunoaște data PIF a construcției, evaluatorul formulând ipoteza, pe baza unor discuții cu reprezentanții proprietarului, ca data PIF ar fi în jurul anului 1980.

Ipoteze speciale semnificative



- Estimarea valorii construcției a fost realizată în alternativa utilizării ca depozit carburanți, valoare depreciată de categoriile de lucrări nefinalizate.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe, relevee vizate de un topograf ANCPI. Suprafata construită a fost preluată din extrasul CF, iar celelalte suprafețe au fost estimate de evaluator. 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.

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.

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 Evaluări și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Descrierea raportului

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



4. PREZENTAREA DATELOR



- ✓ Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : Teren intravilan și construcții aferente acestuia, având categoria de curți, construcții, în suprafață de 545 mp, amplasat în Hunedoara, str. Stângă Ioan Mircea nr. 24, jud. Hunedoara, Carte Funciara 61609.
- ✓ Terenul în suprafață de 545 mp înscris în CF 61609 este împrejmuit cu gard de beton și este clar delimitat de proprietățile învecinate.
- ✓ În baza HCL 326 / 30.09.2015, a fost întărit dreptul de proprietate, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 1/1 în favoarea Municipiului Hunedoara, CIF 2127028 – DOMENIUL PRIVAT, pentru teren și construcția aferentă acestuia înscrise în Cartea funciară 61609.

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str Stângă Ioan Mircea, Nr. 24, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61609	545	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard de beton.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	61609-C1	Loc. Hunedoara, Str Stângă Ioan Mircea, Nr. 24, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:50 mp; Depozit combustibil

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	545	.	.	757/2/2/1/1/1 R/1 758/1/1/1/2/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	61609-C1	construcții industriale și edilitare	50	Cu acte	S. construita la sol:50 mp. Depozit combustibil

- ✓ 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 proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

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 în zona veche a municipiului Hunedoara, în vecinătatea monumentului istoric Castelul Corvinilor, zona cunoscută ca și cartierul Centrul Vechi.
- Zona este preponderent cu destinație rezidențială (categoria de folosință curți, construcții), limitată ca potențial de construire ca urmare a zonei istorice adiacente.
- Dpdiv imobiliar, zona este preponderent rezidențială, cu cartier de case mixte, atât vechi, cât și noi sau modernizate pe structura / amplasamentul celor vechi. Datorită Castelului Corvinilor, zona s-a dezvoltat mult în ultimii 10 ani dpdiv turistic, în zonă apărând multe proprietăți comerciale : restaurante, pensiuni sau hoteluri, ateliere meșteșugărești dezvoltate în zona castelului ,dar și datorită dezvoltării unor mici afaceri pe locul unor construcții care au aparținut fostului Combinat Siderurgic (închis operațional în această zonă).
- O caracteristică a zonei o reprezintă comuniunea dintre vechi și nou, tendința fiind de dezvoltare / modernizare a zonei către zona comercială . Acest lucru influențează tranzacțiile imobiliare, în sensul creșterii cererii , implicat a prețurilor, pentru o proprietate în această zonă.
- Accesul în zona se realizează pe drumuri asfaltate, atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Strada Stângă Ioan Mircea este în renovare datorită refacerii infrastructurii
- Din zona Centru Vechi pornesc și : DJ 687J Hunedoara-Zlaști-Boș-Groș, DJ 687E Hunedoara-Teliucu Inferior-Teliucu Superior, str. Răcăștie spre cartierul Răcăștie.
- Compoziția zonei

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

Informații despre amplasament.

Proprietatea este amplasată în zona periferică sud-vestică a municipiului Hunedoara , la cca. 1 km de Castelul Corvinilor.

Ca și vecinătăți putem aminti : Castelul Corvinilor, Hotel și Restaurant WERK, pensiunile restaurant Curtea Veche, Corviniana, Hanul Corvinilor, La Fontaine. În apropiere se mai află instituții publice : Primaria municipiului Hunedoara, Ocolul Silvic Hunedoara, APIA Hunedoara, Salub Prest Hunedoara, respectiv mici întreprinderi dezvoltate pe platforma vechiului combinat siderurgic.

Proprietatea care face obiectul evaluării se află pe str. Stângă Ioan Mircea nr. 24, fiind încadrată de proprietăți rezidențiale.

Accesul se face , atât pietonal cât și auto, direct din str. Stângă Ioan Mircea, care face legătura între str. 9 Mai și str. Elisabeta Margineanu – DJ 687E. Accesul pe proprietate se va face de pe un drum asfaltat, în prezent aflat în renovare datorită realizării infrastructurii cu utilități. Proprietatea dispune de locuri de parcare stradale în zona proprietății.

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 CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

str. Stângă Ioan
Mircea

Drum asfaltat

Public

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că 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 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 că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Deschidere : proprietatea are deschidere la str. Stângă Ioan Mircea de cca. 15,50 ml.

Proprietatea este împrejmuită pe toate laturile cu gard din plăci de beton, poarta de acces metalică, degradată și neutilizabilă la data evaluării.

Forma – regulată dreptunghiulară, cu laturile de cca. 35,2 x 15,5 ml, însumând o suprafață de 545 mp. Terenul este plan, integral împrejmuit, fiind delimitat de proprietăți private. Terenul este parțial construit, evaluatorul identificând o construcție tip S+P cu nr. cadastral 61609 – C1, cu suprafața construită de 50 mp și având destinația de Depozit combustibil.

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:

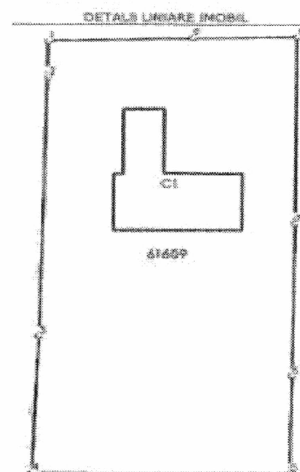
- ✓ Utilizare legală:
 - Categoria de folosință teren : curți, construcții.
 - Destinația construcției : construcții industriale și edilitare
 - CMBU – spațiu rezidențial / prestări servicii.
- ✓ Servituți de trecere:
 - Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate.
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

- ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;
- ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;
- ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.



Descrierea amenajărilor și construcțiilor



Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	2.95
2	3	21.308

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	11.333
4	5	15.525
5	6	8.101
6	7	12.415
7	8	15.47
8	9	8.14
9	1	8.879

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Terenul este integral împrejmuit, cu gard din plăci de beton, având pe latura spre str. Stângă Ioan Mircea o poartă metalică nefuncțională.

Construcția cu nr. cadastral 60609-C1, tip S+P, are o structură de beton armat cu elevație din caramida porotherm și planșeu de beton. Construcția este nefinalizată, fiind evaluată la stadiul actual, deoarece evaluatorul nu are informații cu privire la forma și caracteristicile finale ale construcției, așa cum au fost ele proiectate.

Construcția nu dispune de finisaje interioare (construcția este netencuită), de finisaje exterioare (construcție netencuită, fără sistem termoizolant), de închideri (usi, ferestre) sau vreo formă de protecție a tavanului de beton armat.

Evaluatorul formulează ipoteza ca data PIF a construcției este în jurul anului 1980, iar forma actuală a construcției este cea de la data realizării, fără să se fi intervenit ulterior asupra ei. Sc = 50 mp, iar pentru subsol se formulează ipoteza ca avem cca. 50% din suprafața desfășurată, având în total Sd = 75 mp.

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





PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare, în zona periferică a mun. Hunedoara. Necesită lucrări de refacere a terenului și construcției, funcție de CMBU
- În cazul parcelei evaluate – CMBU este considerată ce a actuala – rezidențială / prestări servicii
- 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
- Potențialii cumpărători: persoane fizice și juridice
- Interesul investițional: stagnare
- Preferințele manifestate pe piață: Terenuri pretabile pentru dezvoltări imobiliare imediate, cu acces direct la drum public și utilități disponibile la limita.

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 4

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – suficientă
- oferta de închiriere – scăzută
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vânzare: între 5% și 15%
- Oferte vânzare: 60 - 100 euro/mp.

**variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, etc*

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) 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

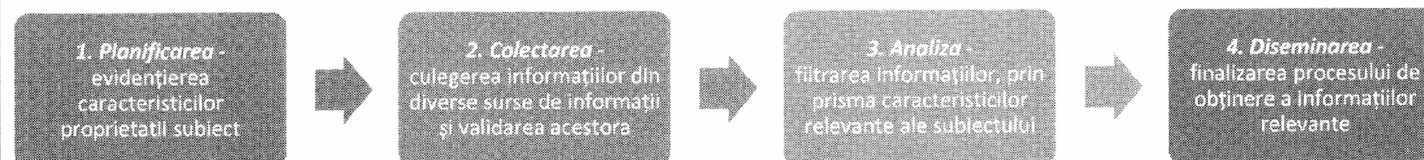
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate va fluctua pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ.
- Suprapuse aceste condiții 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 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 – 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 și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).



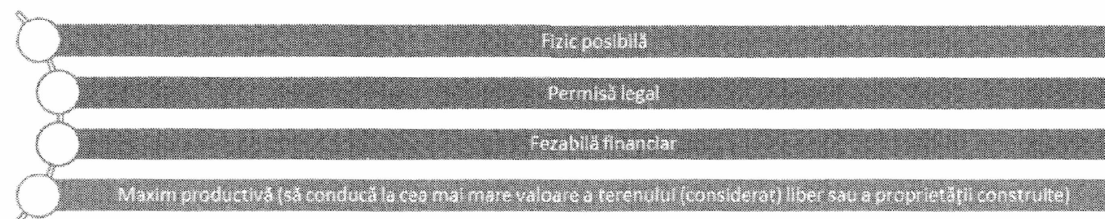
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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



- ❖ Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber – rezidențiala / comerciala ptr prestari servicii;
- ❖ 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	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	da	nu
Comercial / prestari servicii	da	da	da	da
Industrial	da	da	nu	-

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari comerciale .

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

Evaluarea terenului

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.

Etapele sunt următoarele:

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

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

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe 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 corectare 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 proprietatilor 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, prevazute 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 teren = 41.150 EURO	echivalent	V teren = 204.200 LEI
(75,50 EUR / mp)	echivalent	374,70 Lei / mp)

Abordări în evaluare

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 și Abordarea prin Cost**) sunt abordările principale utilizate 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, tranzactionate sau ofertate pentru tranzactionare , **abordarea prin piață nu a putut fi aplicată.**

Abordarea prin venit

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).

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 ofertate pentru închiriere, iar construcția nu este finalizată , **abordarea prin venit nu a putut fi aplicată.**



Abordare 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 stimulentei dezvoltatorului.
- 4) Însurubarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei 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 aceluiași 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 neevitat 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 externă 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 diferență 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 diferență 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 puține 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 comparației 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:

45.800 EUR

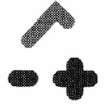
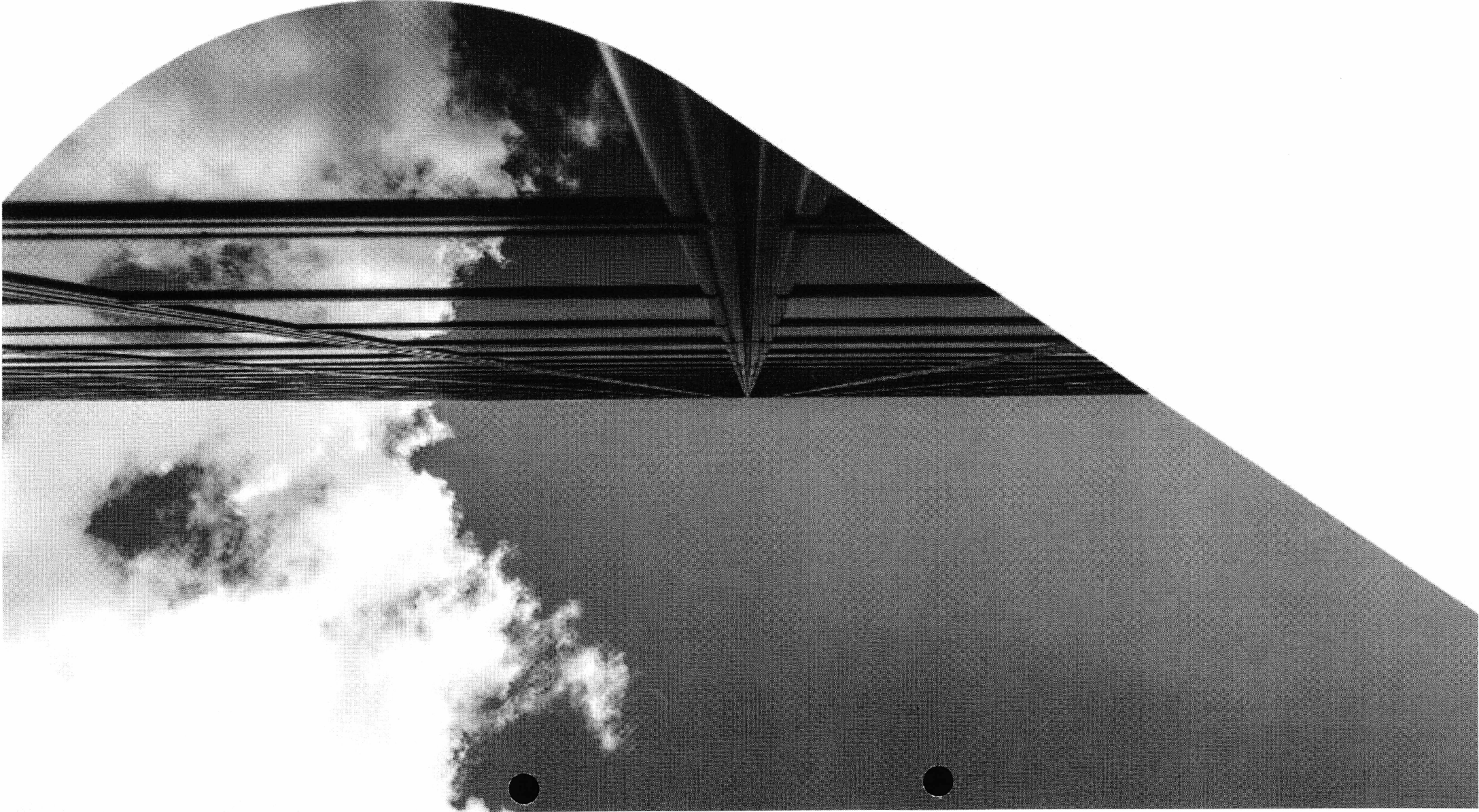
echivalent

227.300 LEI

Alocarea valorii totale pe componente este prezentata in tabelul următor :

									curs de schimb BNR 13.03.2023		4.9634
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 piata EUR	Valoare de piata LEI
1	C1	Depozit combustibil	P	50.00	75.00	57.69	61609-C1	61609	cu acte	4,650	23,100
TOTAL CONSTRUCTII					75.00	57.69				4,650	23,100
7	Teren			545			61609	61609	cu acte	41,150	204,200
TOTAL										45,800	227,300

7. ANEXE





Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

Servicii oferite

Evaluare:

- ✓ Proprietăți imobiliare
- ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri
- ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi
- ✓ Instrumente financiare
- ✓ Active necorporale

În scopul:

- ✓ tranzacționării
- ✓ garantării împrumuturilor □ raportării financiare
- ✓ impozitării
- ✓ fuziunii/divizării
- ✓ delistării de la bursă etc

60 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

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

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)

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 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, 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.

După 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** – 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 și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	75.90 €	91.40 €	70.00 €	80.00 €
SUPRAFATA (mp)	545 mp	639 mp	350 mp	500 mp	1770 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	DA	NU	NU	NU	NU
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - zona Centru Vechi str. Mr. Stângă Mircea Ioan nr. 24	Hunedoara - Periferic - zona Centru Vechi - str. Ciocârliei	Hunedoara - Mediana - zona Libertății, str. Crișan	Hunedoara - Periferic - zona Micro 7 Chizid str. Gorunilor	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, la data evaluării în renovare Acces direct - str. Mr. Stângă Mircea Ioan	Asfaltat, Direct din str. Ciocârliei	Asfaltat, Direct din str. Crișan	Asfaltat, Direct din str. Gorunilor	Asfaltat, direct din str. Carol Davila
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren în pantă	Teren plan, panta usoara
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulată dreptunghiulară FS = 15,50 ml, raport laturi : cca. 1:2	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 39,5 x 19,5 m, FS = 19,50 ml, raport laturi cca. 1:2	Regulată cu laturile de cca. 50 x 7m. FS = 50 ml, acces la 2 străzi, raport laturi cca. 1:5	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 16 x 31m FS = 16 ml, raport laturi cca. 1 : 2	Regulată, cu FS =cca. 36 ml, raport laturi : cca. 1:1,5
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)	rezidențială / comercială	rezidențială / comercială	rezidențială / comercială	rezidențială / comercială	rezidențială / comercială



GRILA DATELOR DE PIATA					
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	545 mp	639 mp	350 mp	500 mp	1770 mp
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	75.90 €/mp	91.40 €/mp	70.00 €/mp	80.00 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-5%	-15%	-10%	-10%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	DA	NU	NU	NU	NU
Pret eliberare amplasament		1,500 €	1,500 €	1,500 €	1,500 €
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)		74.3 €/mp	81.3 €/mp	65.7 €/mp	72.8 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - zona Centru Vechi str. Mr. Stângă Mircea Ioan nr. 24	Hunedoara - Periferic - zona Centru Vechi - str. Ciocărliei	Hunedoara - Mediana - zona Libertății, str. Crișan	Hunedoara - Periferic - zona Micro 7 Chizid str. Gorunilor	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila
Comparabilitate		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA (mp)	545 mp	639 mp	350 mp	500 mp	1770 mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, la data evaluarii în renovare Acces direct - str. Mr. Stângă Mircea Ioan	Asfaltat, Direct din str. Ciocărliei	Asfaltat, Direct din str. Crișan	Asfaltat, Direct din str. Gorunilor	Asfaltat, direct din str. Carol Davila
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren în pantă	Teren plan, panta usoara
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății
Comparabilitate		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ÎMPREJMUIRE	integral împrejmuit cu gard plăci beton	parțial împrejmuit	neîmprejmuit	neîmprejmuit	Neîmprejmuit
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulată dreptunghiulară FS =15,50 ml , raport laturi : cca. 1:2	Regulată dreptunghiulara cu laturile de cca. 39,5 x 19,5 m, FS = 19,50 ml , raport laturi cca. 1:2	Regulată cu laturile de cca. 50 x 7m. FS = 50 ml, acces la 2 străzi, raport laturi cca. 1:5	Regulată dreptunghiulara cu laturile de cca. 16 x 31m FS = 16 ml , raport laturi cca. 1 : 2	Regulată, cu FS =cca. 36 ml, raport laturi : cca. 1:1,5
Comparabilitate		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	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
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențială / comercială	rezidentiaia / comercială	rezidentiaia / comercială	rezidentiaia / comercială	rezidentiaia / comercială
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		0	4	0	1
SIMILARĂ		9	6	8	6
INFERIOARĂ		2	1	3	4
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila B	81.3 €/mp	SUPERIOARĂ			
Proprietatea subiect	75.5 €/mp	374.7 lei	41,150 €	echivalent a	204,200 lei
Comparabila A	74.3 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila D	72.8 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila C	65.7 €/mp	INFERIOARĂ			
4.9634 lei/€ (curs BNR)					



ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
- Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență 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 74.3 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 639 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este inferioară dpdv al împrejuririi, iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială / comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFATA (mp) , ÎMPREJMUIRE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 74.3 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 81.3 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 350 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - pe proprietate), este inferioară dpdv al împrejuririi, iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială / 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, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA (mp) , UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

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 81.3 €/mp.



PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 65.7 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 500 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este inferioară dpdv al împrejuririi, iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială / comercială, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, ÎMPREJMUIRE,).

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 65.7 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 73 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1770 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este inferioară dpdv al împrejuririi, iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială / comercială, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA (mp), TOPOGRAFIE/RELIEF, ÎMPREJMUIRE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 72.8 €/mp.



Anexa nr. 3 – ABORDAREA PRIN COST

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE												Anexa :		
Corp de garda										Date privind proprietatea subiect:				
										suprafata teren (S _T)		545.00 mp		
										suprafata construita (Ac)		50.00 mp		
										suprafata desfasurata (Ad)		75.00 mp		
										data punerii in funct. (PIF)		1980		
										cota TVA		19%		
										curs valutar BNR, la data evaluarii 4.9634 lei / eur				
SURSA COSTULUI DE NOU:														
Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022														
Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 52														
Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafață cons./desf. A [mp]	Cost unitar conf. catalog B [lei/mp]	Indice actualizare K -	Coef. Corecție		Cost de nou (integral finalizat) F=AxBxKxDxE [lei]	Costul necesar finalizării proiectului		Stadiul fizic la data evaluării H=F-H [lei]		
							Transp. D	Manop. E		G [%]	H=FxG [lei]			
1	Infrastructura	FSUBSPAR	s	80	25.00	1,178.6 lei	1.3435	1.003	1.017	40,380 lei	0%	- lei	40,380 lei	
2	Structura P	8ZBCA24PS	s	80	50.00	675.7 lei	1.6505	1.003	1.017	56,880 lei	0%	- lei	56,880 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	- lei	0%	- lei	- lei	
COSTURILE DIRECTE și INDIRECTE ale DEZVOLTARII										97,260 lei	0 lei	97,260 lei		
										COSTURI	COSTURILE	COST CONF.		
										DIRECTE și INDIRECTE:	NECESARE FINALIZARII:	STADIU FIZIC:		
COSTURILE DIRECTE și INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA										81,731 lei	0 lei	81,731 lei		
										16,467 €	0%	16,467 €		
										220 €/mp	€/mp	220 €/mp		
1. COSTURILE DIRECTE și INDIRECTE ALE DEZVOLTARII					16,467 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})					62 €	4,650 €		
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)						16,467 €	Corp C1					62 €	4,650 €	23,100 lei
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})					72%	11,817 €								
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})					54%	8,851 €								
						0 €								
						8,851 €	7. VALOAREA TERENULUI					75.5 €	41,150 €	204,200 lei
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})						0 €	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})						45,800 €	227,300 lei
						0 €								
						0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)					0 €	0 €	0 lei
						0 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE							
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})					39%	2,966 €	(CIN + V _{TEREN} - CostFin)					45,800 €	227,300 lei	



ESTIMARE DEPRECIERI - FIZICE SI FUNCTIONALE

4.		ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII													
		(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})													
4.1. DEPRECIERE FIZICA		(D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})										8,851 €			
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)		SUBSISTEME		DENUMIREA ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA		CANTITATE		UM		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARE		COST DE NOU RAMASELEM. AFECTAT	
										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 €	
										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 €	
										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 €					



ESTIMAREA DEPRECIERII EXTERNE

4.3. DEPRECIERE EXTERNA (D _{EXTERNĂ})		2,966 €
DEPRECIERE EXTERNA (cauzata de influențele negative provenite din exteriorul clădirii)	COSTUL DE NOU al construcției	16,467 €
	DEPRECIERE FIZICA - calculata anterior ($D_{FIZICA} = D_{FIZICA\ RECUPERABILA} + D_{FIZICA\ NERECUPERABILA}$)	8,851 €
	DEPRECIERE FUNCTIONALA - calculata anterior ($D_{FUNCT} = D_{FUNCT\ RECUPERABILA} + D_{FUNCT\ NERECUPERABILA}$)	0 €
	VALOARE DE PIATA TEREN - calculata anterior	41,150 €
	RATA DE CAPITALIZARE	15%
	GRADUL DE NEOCUPARE si NECOLECTARE A CHIRIEI (%)	25%
	RATA CHELTUIELILOR DE EXPLOATARE	15%
	VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL IN CONDITII NORMALE DE PIATA (*)	11,499 €
	VENIT BRUT POTENTIAL LUNAR IN CONDITII NORMALE DE PIATA (chiria fezabila)	958 €
	VENIT BRUT POTENTIAL LUNAR LA DATA EVALUARII	900 €
	VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL LA DATA EVALUARII	10,800 €
	PIERDERE ANUALA BRUTA POTENTIALA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	699 €
	PIERDERE ANUALA BRUTA EFECTIVA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	524 €
	PIERDERE ANUALA NETA EFECTIVA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	445 €
	VALOAREA DEPRECIERII EXTERNE EXISTENTE LA DATA EVALUARII	39% 2,966 €

(* pentru imobile cu depreciere fizica si functionale similare cu imobilul evaluat)



ANEXA NR. 4

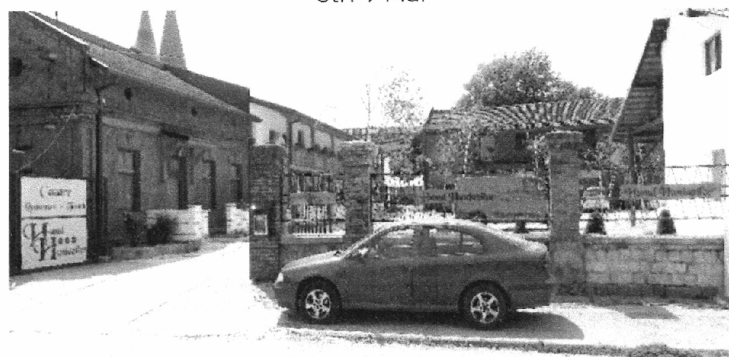
PERSPECTIVA TEREN



Str. 9 Mai

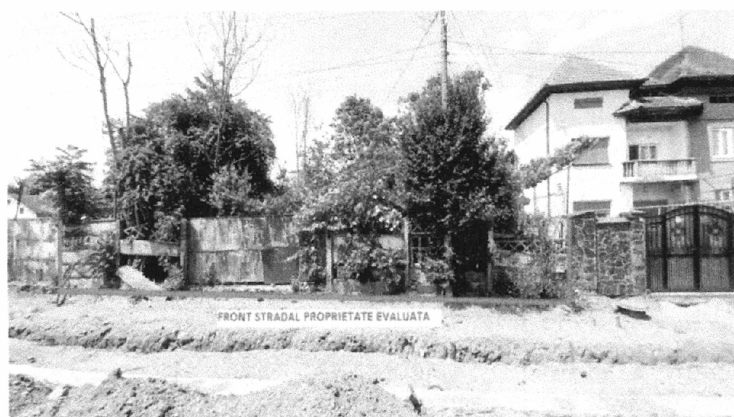
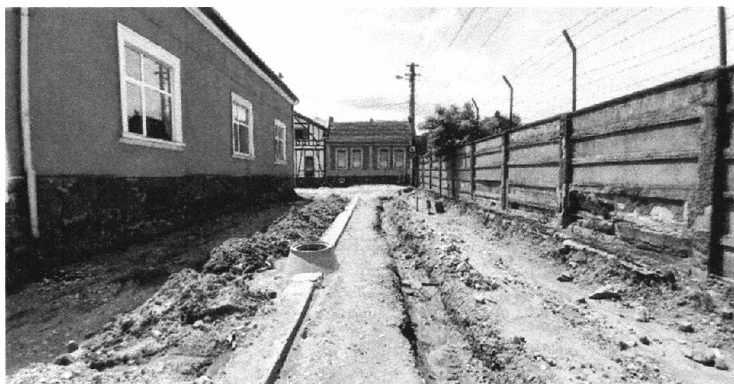


Terenuri libere / dezvoltare în zonă



Pensiune restaurant in zona proprietății evaluate



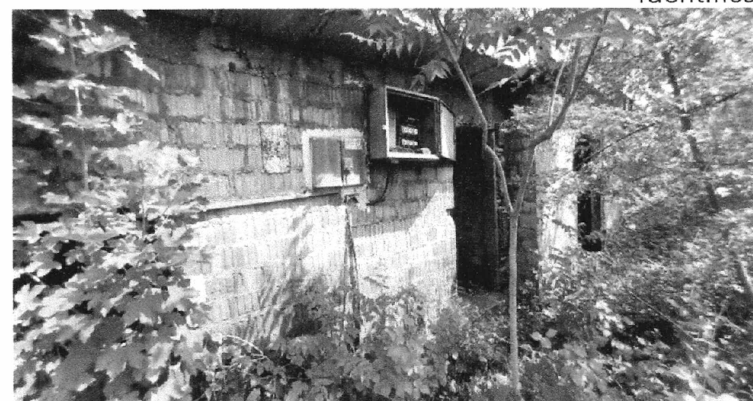


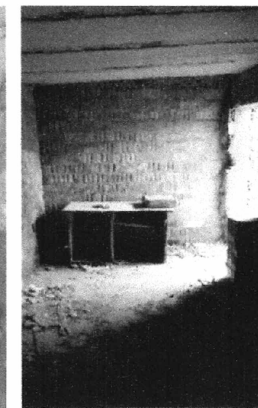
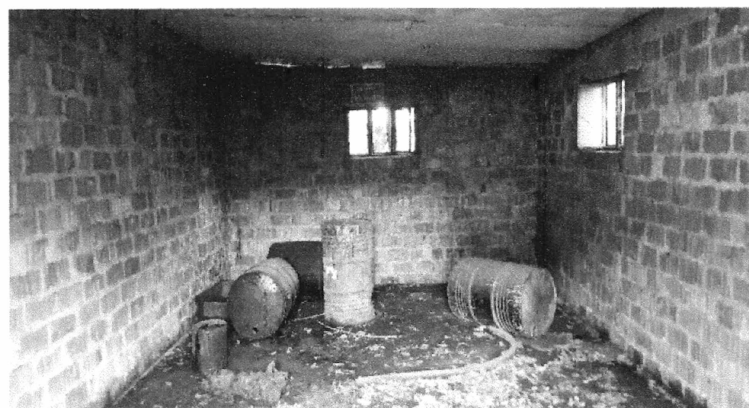
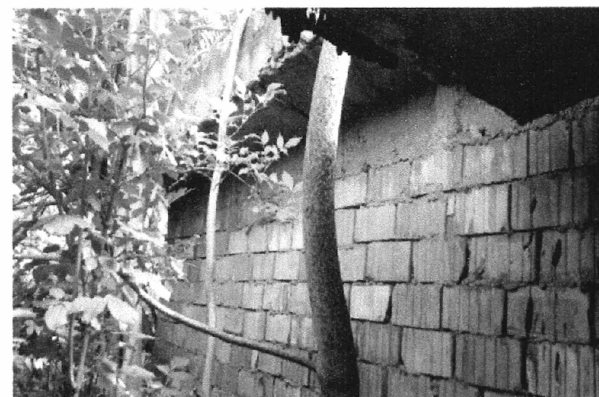
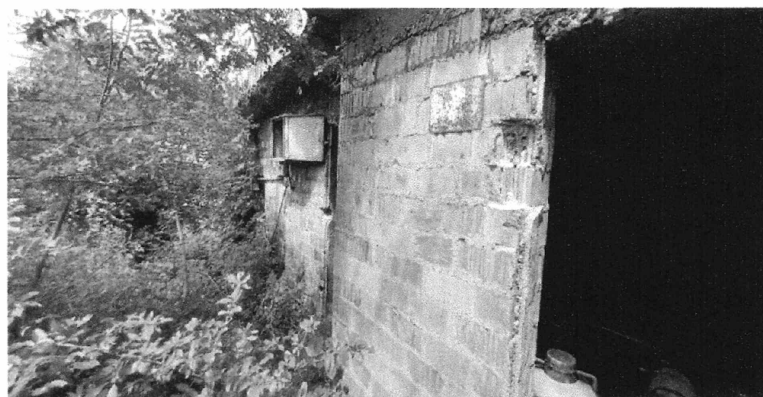


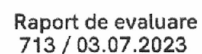
Vedere teren din interior

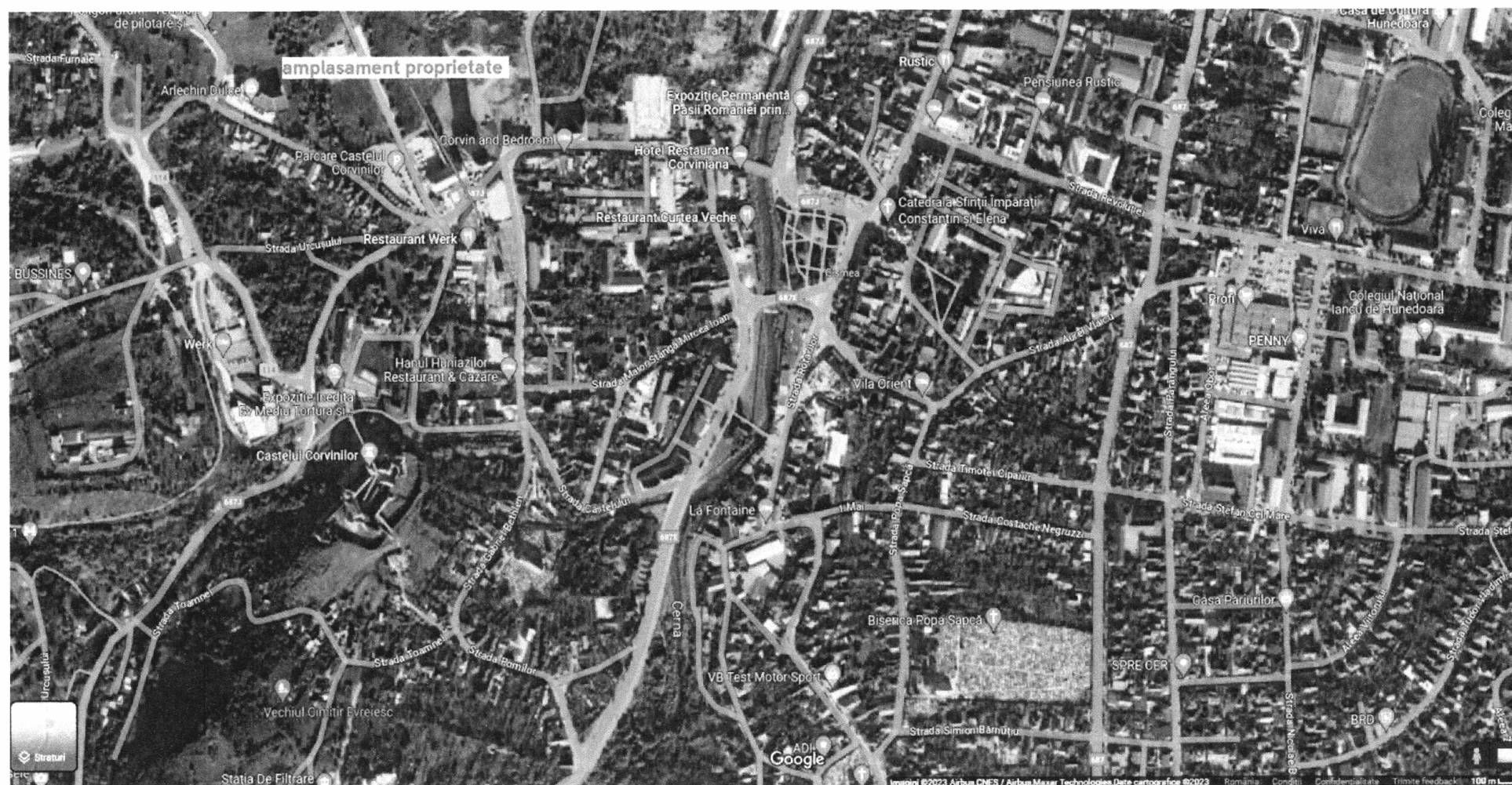


Identificare constructie pe teren









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



Raport de evaluare
713 / 03.07.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Anexa 6 - Documente:

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

COMANDA

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

Cod operați	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		260	9	5	2023

Conform referat nr. 40523/04.05.2023
DA33191511

39 serv.

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - în vederea vanzării unui teren în suprafața de 545 mp, situat în municipiul Hunedoara, Str. Stanga Ioan Mircea, nr. 24, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 61609, nr. cadastral 61609, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniu prin vânzare. - întocmire raport de evaluare : max. 30 zile de la ridicarea comenzii .	buc.		1	800,00	800,00	152,00	952,00			
	Total					800,00	152,00	952,00			

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

PRIMAR

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC

CONSILIER JURIDIC

ȘEF SERVICIU ACHIZIȚII PUBLICE

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI,
VANZARI, PRIVATIZARE
ROSU SINTIA IONELA

BOBOUTANU DAN

POPA AURELIA ANISDARA

DERYI ADINA

PUISORU MIHARA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

AL74062/10.05.2023
AAANKXRF9FT



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61609 Hunedoara

Nr. Cerere 12957
Zona 08
Luna 08
Anul 2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 685N
Nr. cadastral vechi: 2220
Nr. topografic: 7572/2/1/1/1/2/3
758/1/1/1/2/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Ștănișă Ioan Mircea, Nr. 24, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61609	545	Teren împrejmuit; teren împrejmuit cu gard de beton

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	61609-C1	Loc. Hunedoara, Str. Ștănișă Ioan Mircea, Nr. 24, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 1. S. construită la sol 50 mp; Depozit combustibil

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
38661 / 21/10/2015 Act Administrativ Nr. HOTARAREA NR.126/2015*, din 30/09/2015 emis de CONSILIUL LOCAL -MUNICIPIUL HUNEDOARA:	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota ecvuala 1/1	A1.1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota ecvuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 61609 Comuna/Craia/Municipiu: Hunedoara

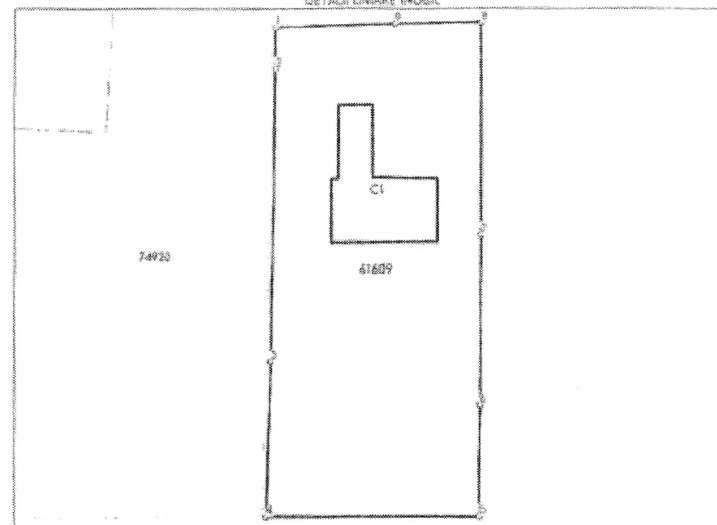
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61609	545	Teren împrejmuit cu gard de beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIUL LINIARE (MOZIL)



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Int. vilen	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curti constructii	DA	545	-	-	7572/2/1/1/1/2/3 758/1/1/1/2/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	61609-C1	construcții industriale și edificare	50	Cu ecche	S. construită la sol 50 mp; Depozit combustibil

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.95
2	3	21.308



Carte Funciară Nr. 61609 Comuna/Oraș/Municipiul Hunedoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	11.333
4	5	15.526
5	6	8.101
6	7	12.415
7	8	15.47
8	9	5.14
9	1	8.878

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Cerțific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M.

Data soluționării:
06-04-2023

Data eliberării:
06-04-2023

Asistent Registrator:
ALEXANDRU IUDA

(parafă și semnătură)

Referent:

(parafă și semnătură)

Anexa nr. 16 la regulamentul

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

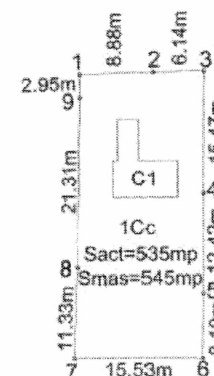
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
61609	545	Hirăvilan, str. Ștănga Ioan Miroș, nr.24, loc. Hunedoara, județ Hunedoara

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativă Teritorială (UAT):
61609	Hunedoara



Nr. cad 61891



Nr. top 757/2/1/12b, 758/1/12b

Nr. cad 70417

A. Date referitoare la teren

Nr. parțea	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mentii
1	Cuți construite	545	Teren împrejmuit cu gard de beton

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mentii
C1	C.I.E	50	Depozit combustibil

Suprafața totală măsurată a imobilului = 545mp
Suprafața totală din act = 535mp

EXEMPLU
CARTEA
ALIN
HUNEDOARA
Județul Hunedoara
Data: 07.02.2023

Exemplu: SC PROCAD SRL
Prin persoana autorizată
Ing. Popescu Cosmin Alin
Data: 07.02.2023
S.C. PROCAD SRL
Cămin
Data întocmirii: 07.02.2023

8102

Confirm introducerea imobilului în baza de date

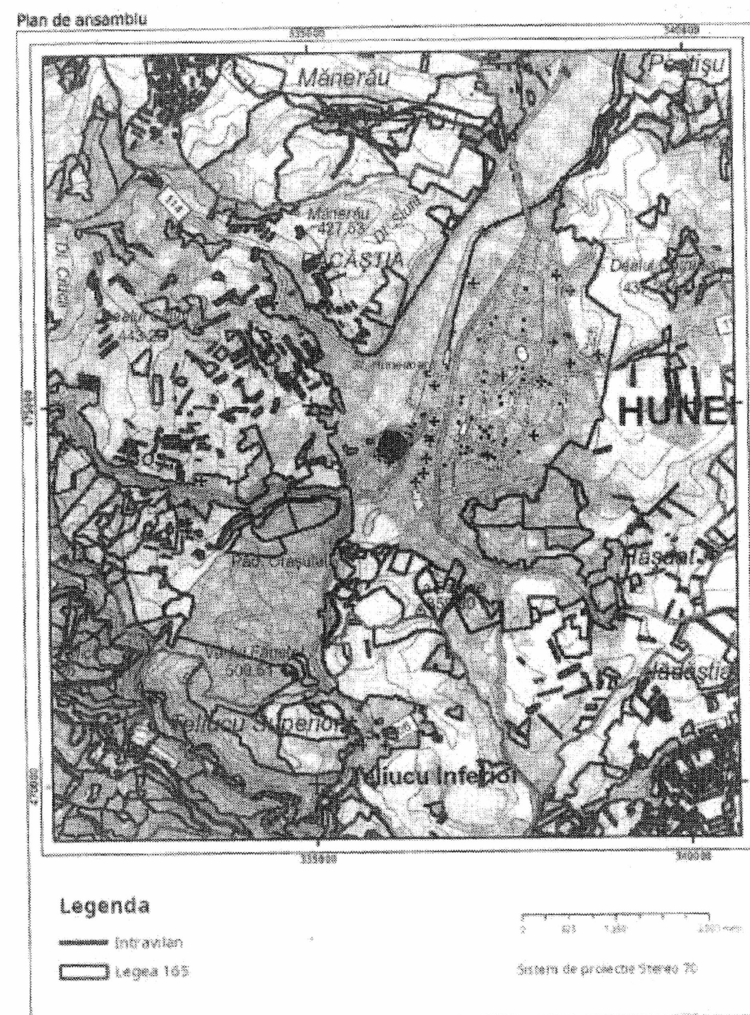
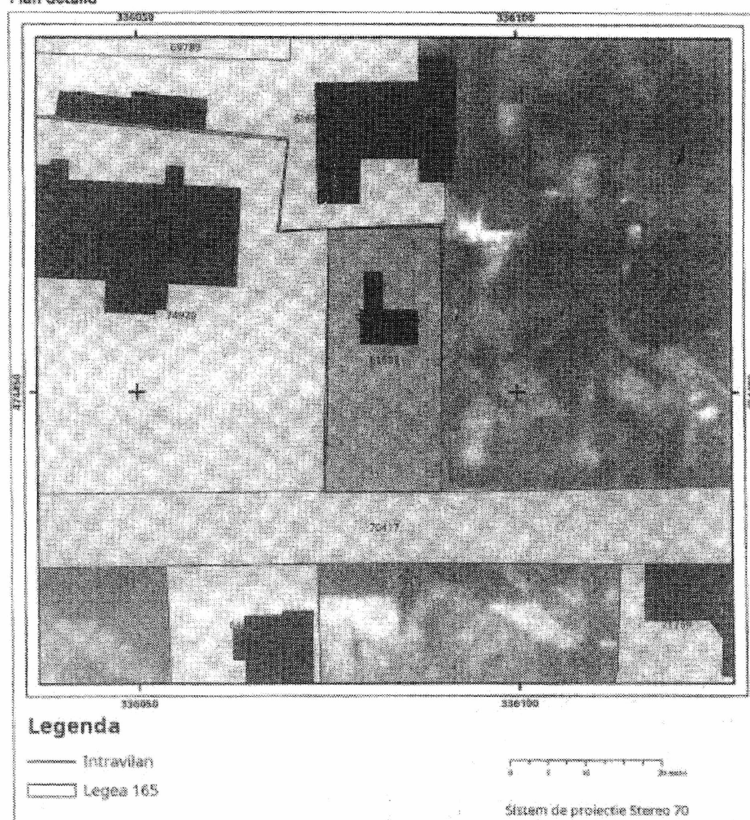
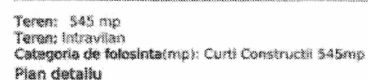
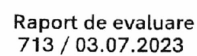
Dan Ioan Farcas

Semnatura și Data

Date: 2023.03.08

09:51:57 +02'00'

Data:



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-03-2023
Data și ora generării: 08-06-2023 09:22



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

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-hunedoara-central-IDgiKHd.html>

Postat 02 iulie 2022

VANZATOR

Teren intravilan Hunedoara, central

48 500 €

75,90 € / mp



Nelu

074 914 6361

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 639 m²

DESCRIERE

Vând teren vis a vis de parc, in spatele Primăriei, str. Ciocârliei de 639 m 2, front stradal 19,5 m, și 32,5 m lungime.



Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

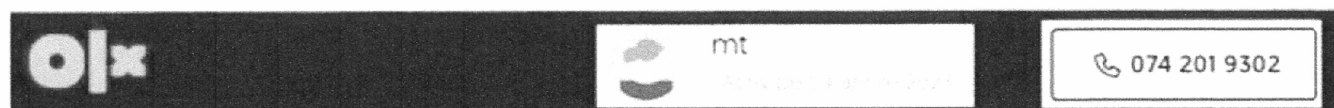
- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat, teren drept, imprejmuit ușor cu gard detașabil.
- deschidere la strada cca. 19,50 ml
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 5%



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDgDAB7.html>



Postat 12 iunie 2023

Teren de vanzare

32 000 €

91,40 € / mp

RATA DE LA 876 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 350 m²

DESCRIERE

Vand teren Central la 2 min mers pe jos de primarie,langa Blocul de calcul 350m2 sau schimb cu apartament la valoare apropiata



Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – pe proprietate, acces asfaltat, teren drept, neimprejmuit.
- deschidere la strada cca. 50 ml
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-hunedoara-zona-vile-IDeaMOs.html>



[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Hunedoara](#) / [Terenuri - Hunedoara](#)

Postat 28 iunie 2023

Teren Hunedoara zona vile

70 €

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila 500m²

(P) VidaXL **Pool party la tine in curte!**



DESCRIERE

Loturi teren vanzare, zona Gorunilor, in Hunedoara, diverse marimi, intre 300-500 mp, zona de case vile, toate utilitatile. Pret pe mp 70 euro. Acte la zi. Zona superba de vile, padure aproape. Sunati pentru detalii

Oferta validata telefonica. Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – in zona proprietatii, acces partial asfaltat , teren în pantă, neimprejmuit
- deschidere la stradă cca. 16 ml
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-ciuperca-strada-carol-davila-IDvE2n>

storia.ro



Regal Imobiliare



Raul Serafincianu
Agenție 0736 671 829

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Teren , zona Ciuperca, strada Carol Davila

Prezentare generală

Teren , zona Ciuperca, strada Carol Davila

Hunedoara Hunedoara

80 €/mp

Suprafață

1.770 m²

Tip teren

intravilan

Locație

M7 zona Ciuperca

Dimensiuni

49 x 36 m

Gard

nu

Tip vânzător

agenție

Descriere

De vanzare !!

Teren intravilan in suprafata de 1770 mp. front stradal 36 ml.
apa, gaz, curent, canalizare, panorama peste oras, toate actele la zii.
La cerere se poate parcela!! Pret: 80 euro/ mp negociabil



Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :neîmprejmuit împrejmuit.

- deschidere la strada cca. 36 ml
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2025-mp/35iigg6e38ff7idfe919fied79053691.html>

publi24.ro

0736130375

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

Postat 25 iunie 2023

Teren intravilan 2025 mp

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

75 Eur / mp

Descriere

Vand teren intravilan cu suprafata de 2025 mp, categoria curti constructii, certificat urbanism, terenul este situat pe bd rusca, are toate utilitatile, Fs 86m. Accept si variante.

0736130375





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-665mp-constructie-inceputa-p-e-IDvs7M.html>

storia.ro



Amos Imobiliare



Simona 0775 303 988
Agenție

Teren intravilan 665mp + constructie inceputa P+E

Hunedoara, Hunedoara

65 € /mp

Prezentare generală

43 000 €

Suprafață **665 m²** Tip teren **intravilan**

Locație **urbana** Dimensiuni **cca. 50 x 13,30 mp**

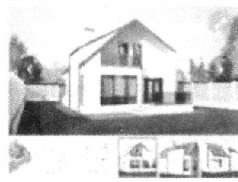
Particularitati

Gard **da**

Facilitati **fosa septica, electricitate, apa curenta**

Tip acces **drum public**

Imorejurii **proprietati private**





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2025-mp/35iigg6e38ff7idfe919fied79053691.html>

publi24.ro

0736130375

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

Postat 25 iunie 2023

Teren intravilan 2025 mp

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

75 Eur / mp

Descriere

Vand teren intravilan cu suprafata de 2025 mp ,categoria curti constructii ,certificat urbanism ,terenul este situat pe bd rusca ,are toate utilitatile ,Fs 86m ,Accept si variante .

0736130375

