

QUANTUM EVALUARI SRL

Membru corporativ ANEVAR, aut. 0284/2023

CUI 27141320, J20/525/2010

Deva, Str. Vulcan, nr. 56, jud Hunedoara

Tel. Fax : 0254 231680



23-53470-PMH Primaria Hunedoara 16.06.2023

Către,

PRIMARIA HUNEDOARA

DIRECȚIA PATRIMONIUL

BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI, VÂNZĂRI, PRIVATIZARE

Prin prezenta vă înaintăm

- Raportul de evaluare cu număr 017/2023, activ IMOBIL TEREN situat în Hunedoara, str. 1 Decembrie 1918, nr. 4B, înscris în CF 75945, proprietar al imobilului MUNICIPIUL HUNEDOARA – DOMENIUL PRIVAT, înregistrat la PRIMĂRIA HUNEDOARA sub nr. 50129/07.06.2023

Menționez faptul că documentul a fost modificat conform cerințelor exprimate de dvs. în adresa nr. 50129/14.06.2023.

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al rapoartelor de evaluare descrise mai sus, declară că a primit și recepționat lucrările ce au fost efectuate de către prestator în baza comenzii emise. Rapoartele de evaluare menționate mai sus au fost executate conform standardelor de evaluare ANEVAR în vigoare la data întocmirii lor.

EXECUTANT

QUANTUM EVALUARI SRL

Administator.

ALIC DELI MARIA

BENEFICIAR



QUANTUM EVALUARI SRL

Membru corporativ ANEVAR, aut. 0284/2023

CUI 27141320, J20/525/2010

Deva, Str. Vulcan, nr. 56, jud Hunedoara

Tel. Fax : 0254 231680

PROCES VERBAL

Incheiat azi 16.06.2023 in doua exemplare, la sediul PRIMARIA HUNEDOARA

Obiectul procesului verbal :

Obiectul prezentului proces verbal il constituie predarea-primirea urmatoarelor Rapoarte de evaluare intocmite de QUANTUM EVALUARI SRL, in calitate de prestator de servicii , in baza comenzii nr. 272/12.05.2023 si atestarea primirii lor in format electronic si pe suport de hartie in trei exemplare, originale de catre MUNICIPIUL HUNEDOARA, DIRECTIA PATRIMONIU, BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE in calitate de beneficiar si utilizator desemnat:

- Raport de evaluare cu numar 017/2023 , activ IMOBIL TEREN situat in Hunedoara, str. 1 Decembrie 1918, nr. 4B, inscris in CF 75945, proprietar al imobilului MUNICIPIUL HUNEDOARA – DOMENIUL PRIVAT

Beneficiarul si utilizatorul desemnat al rapoartelor de evaluare descrise mai sus, declara ca a primit si receptionat lucrarile ce au fost efectuate de catre prestator in baza comenzii emise. Rapoartele de evaluare mentionate mai sus au fost executate conform standardelor de evaluare ANEVAR in vigoare la data intocmirii lor.

EXECUTANT

QUANTUM EVALUARI SRL

Administator.

ALIC DELI MARIA

BENEFICIAR



Nr. 017/2023



RAPORT DE EVALUARE

- IMOBIL – TEREN INTRAVILAN



Proprietar teren : MUNICIPIUL HUNEDOARA – Domeniul privat
• **CF 75945 HUNEDOARA**

Utilizator desemnat : proprietarul

Evaluator : QUANTUM EVALUĂRI S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR, autorizație 0284

Iunie 2023

Către:

MUNICIPIUL HUNEDOARA în calitate de Client
și Utilizator desemnat

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem Raportul de evaluare pentru bunul imobil teren intravilan proprietatea dvs. , înscris în CF 75945, nr. Cad 75945 situat în Hunedoara, str. 1 Decembrie 1918, nr. 4B, jud. Hunedoara.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, precum și a convenției cu utilizatorii desemnați, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la bază Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca obligativitate a respectării întocmai a prețului în tranzacție ci ca o opinie asupra valorii bunului evaluat în corelație cu prețurile practicate pe piața de profil. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valorile estimate sunt valabile la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,
Alic Deli Maria,

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimație nr. 10101)
Administrator al QUANTUM EVALUĂRI SRL , membru corporativ ANEVAR – aut.
0284/2023



1 CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunurilor imobile subiect. Descrierea juridică
2. Date despre amplasare
3. Aspecte privind utilizarea, analiza celei mai bune utilizări

III. Analiza pieței bunurilor imobile

IV. Analiza datelor - concluzii

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	QUANTUM EVALUĂRI SRL,
Autorizație	Membru corporativ ANEVAR (Autorizație 0284)
Asigurare	50.000 EUR / cu valabilitate până la 31.12.2023
Bun evaluat	Teren intravilan , categorie de folosință curți-construcții , în suprafață de 159 mp., înscris în CF 75945 Hunedoara, nr. cad. 75945, situat în str. 1 Decembrie 1918, nr. 4B
Proprietar	MUNICIPIUL HUNEDOARA- domeniul privat
Utilizatori desemnați	proprietarul
Data inspecției	17.05.2023
Data evaluării	05.06.2023
Curs de schimb	1 EURO = 4,9633 LEI , afișat BNR la data de 02.06.2023
Scopul evaluării	Pentru informarea utilizatorului desemnat în vederea vânzării
Tipul valorii	Valoarea de piață
Ipoteze sau condiții speciale	bunul s-a evaluat în accepțiunea drepturilor depline, integrale, negrevate de sarcini și obligații
Valoare estimată – - fără TVA	Valoare piață teren CF 75945 Vp. = 38.260 lei, echivalent 7.708 euro, rotunjit , fără TVA

QUANTUM EVALUĂRI SRL

Membru corporativ ANEVAR, autorizația 0284/2023



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUĂRI SRL , Membru corporativ ANEVAR, autorizația 0284/2023.

Declarăm că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declarăm că nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR - 2022.

2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : **MUNICIPIUL HUNEDOARA**

Utilizatori desemnați :

- **Clientul**

3. Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru informarea utilizatorului desemnat în vederea organizării licitației pentru vânzarea bunului.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4. Identificarea bunurilor supuse evaluării

Obiectul evaluării este constituit din :

Teren intravilan, categorie de folosință curț-construcții , în suprafață de 159 mp., înscris în CF 75945 Hunedoara, nr. cad. 75945, situat în str. 1 Decembrie 1918, nr. 4B

Drepturi de proprietate integrale – MUNICIPIUL HUNEDOARA – domeniul privat

5. Tipul valorii

Se estimează **Valoarea de piață**. Aceasta este definită ca: *"Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"*.

Valoarea estimată nu va conține TVA.

6. Data evaluării:

Data inspecției: 17.05.2023. Inspecția s-a realizat de către evaluator autorizat Marinela Pleșa, legitimația 15275.

Data evaluării: 05.06.2023

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 06.06.2023 .

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului analizat , împreună cu informații culese la inspecție , fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul ipoteze și ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, planuri de amplasament, limitele proprietății, au fost furnizate de către client.
- informațiile referitoare la datele de piață s-au preluat de la agențiile imobiliare din zona analizată, revista Valoarea editată de ANEVAR, mass-media, site-uri de publicitate imobiliară cu acoperire națională și locală;
- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL;

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

9. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată (extras de carte funciară de informare), plan amplasament, așa cum acestea au fost furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate analizate au fost considerate depline, valabile și marketabile. Bunul imobil a fost evaluat și considerat ca fiind liber de sarcini.

Aspecte fizice și tehnice:

- Nu am realizat o analiză (de capacitate și de randament) , nu au fost prezentate studii pedologice/geologice din care să rezulte caracteristicile de fundare și starea solului ;
- Pentru Planul de amplasament al parcelei nr. cad 75945 au fost actualizate datele cadastrale (numărul cadastral coincide cu numărul de carte funciară) , imobilul a fost identificat conform planului de amplasament prezentat de client și utilizând site-ul <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>;
- Conform amplasamentului general și a situației de fapt (pe teren există edificată o construcție cu utilizare casă de locuit regim înălțime D+P+1E, cu proprietar persoană fizică), terenul se află în zona rezidențială , cartier de locuințe cu nivel de înălțime P+4E.

Mediu:

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul clientului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea bunurilor 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

documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.

- dacă se va stabili ulterior că bunurile sunt contaminate aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie:

- scopul prezentei evaluări a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră ca premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Consultanță viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date :

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale semnificative:

- nu este cazul.

10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici părți ale sale, în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

11.Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR 2022:

SEV100 – Cadrul general

SEV101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Documentare și conformare

SEV103 – Raportare

SEV104 – Tipuri ale valorii

SEV105 – Abordări și metode de evaluare

SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile

12.Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referință ai evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea proprietății, situația juridică și analiza pieței specifice;

- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a proprietății, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

II PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, așa cum rezultă din următoarele documente primite în copie necertificată, în scop raport, fără a fi prezentate originalele documentelor – prezentate în anexă la raport:

- Extras de carte funciară ;

În extrasul de carte funciară prezentat nu există înscrieri la capitolul sarcini.

2. Date despre amplasament

Teren intravilan categorie curți-construcții, în suprafață de 159 mp., situat în intravilanul Municipiului Hunedoara, județul Hunedoara, în zona centrală de tip rezidențial, cartier Micro 2. Teren bransat la toate utilitățile din zonă. Teren construit, constituie amprenta la sol a clădirii cad 75945 – C1.





ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelelor de transport: asfaltate și pietruite):

- Str. 1 Decembrie 1918 – adiacent;
- B-dul Dacia – la cca 440 m.;
- DJ 687 – B-dul Traian – la cca. 550 m.;
- DN 7 – la cca 12 km.
- A 1, la cca 21 km.
- Aeroportul Internațional Sibiu – la cca 125 Km.

ACCES , VECINĂȚĂȚI, UTILITĂȚI

Accesul este asigurat pe str. 1 Decembrie 1918, drum asfaltat.

Vecinătățile sunt :

- Terenuri domeniul public și privat a Municipiului Hunedoara
- Terenuri rezidențiale private;
- Cpi de acces, drumuri publice

Utilitățile din zonă sunt :

- Energie electrică
- Apă-canal;
- Gaz metan;
- CAT-TV, telefonie

III Analiza pieții

Piața specifică este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potențialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.

Ținând cont de scopul raportului - estimarea valorii de piață, este necesară încadrarea imobilului în piața imobiliară. Aceasta se face în funcție de cea mai bună utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai bună utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă* financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, **ținând cont de natura imobilului construit, suprafața, forma și amplasare**, cea mai bună alternativă posibilă pentru terenul analizat, conform cu urbanismul vecinătăților este utilizare curți-construcții rezidențiale.

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în zona intravilană a municipiului Hunedoara, zona de dezvoltare urbană pentru locuințe.

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților cu funcțiune rezidențială locuințe, situate în zona centrală, la distanță mică față de drumurile principale ce definesc zona.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Analiza preliminară a economiei:

Localitatea Hunedoara, municipiul localitate de rang II, este un centru de dezvoltare cu trend stagnant din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, somajul este în creștere relativă, totuși se manifestă o lipsă de forță de muncă în anumite sectoare de activitate, iar venitul mediu pe locuitor este mai mic decât media pe țară.

Incertitudinea pieței. Extinderea masivă a noului coronavirus (COVID-19), care a fost declarată pandemie globală de către OMS în 11 martie 2020 a avut un impact asupra piețelor financiare globale. Mai multe țări au impus restricții de călătorie.

Activitatea pieței imobiliare este afectată în multiple sectoare. La data evaluării, considerăm că nu ne putem baza pe informațiile istorice prezente în piață, deoarece reacțiile curente la COVID-19 indică faptul că avem de a face cu un set de circumstanțe nemaiintâlnite pe baza cărora să fie făcute raționamente.

Astfel, informațiile folosite în prezentul raport, cum ar fi; date financiare, riscuri asociate cu diferite instrumente financiare, tranzacțiile sau ofertele comparabile, sunt valabile exclusiv la data evaluării, evaluatorul neasumându-și răspunderea pentru viitoarele fluctuații negative asupra valorii de piață, rezultate în urma pandemiei declarate de către OMS în 11 Martie 2020, a crizei energetice și financiare ce au urmat pandemiei, sau de situația geo politică din prezent, conflictul major din Ucraina.

De aceea, estimările noastre, sunt, astfel, raportate pe baza unor "incertitudini materiale de evaluare" conform SEV 103 – Raportare din Standarde. În consecință, mai puțină certitudine - **și un mai grad mai mare de prudență - trebuie atașată evaluării noastre decât este normal.**

Activitatea economică generală, în special domeniile de activitate afectate major de pandemie, de criza energetică, previzionată criză alimentară și economică, pentru anii 2022 și începutul anului 2023, au avut un climat economic total nefavorabil.

Impactul economic al crizei generalizate variază de la un sector industrial la altul și de la o întreprindere la alta. Acesta depinde de o serie de factori, printre care posibilitatea de adaptare la întreruperile din lanțul de aprovizionare, existența stocurilor sau dependența de procesele de producție „exact la timp” și mai ales de restricțiile de funcționare și acces la resurse.

Analizele și previziunile economice sunt greu de făcut, astfel conform analizei de piață pe termen scurt spre mediu previziunile sunt fluctuante fără a se cunoaște cu certitudine tendințele.

În prezent, orice analize și prognoze sunt aproape imposibil de făcut, datorită incertitudinii impactului efectiv asupra economiei a situației de conflict armat din Ucraina, oricum se poate prognoza faptul că în cel mai pesimist scenariu posibil, inflație națională și europeană explozivă, criză generalizată de resurse de primă necesitate, escaladare și generalizare a conflictului la nivel european, resursele financiare se vor canaliza mai mult spre investiții mai lichide.

Crizele economice generale pe care le-am traversat începând cu 2008 și până în prezent ne-au dovedit faptul că investițiile în infrastructură au fost primele care s-au redus semnificativ, lipsa de lichidități, inflația și scăderile de încasări la buget, au canalizat resursele rămase spre acoperirea deficitelor bugetare.

Piața proprietăților imobilelor intravilane situate în municipii importante a cunoscut o puternică creștere survenită după anul 1990 până în 2008. De la un an la altul au crescut prețurile în același ritm cu economia națională.

În ultimii ani, piața imobiliară a terenurilor construibile a înregistrat o revenire, în deosebi piața terenurilor industriale – logistice, dar fără a ține pasul cu piața apartamentelor ce a înregistrat creștere susținută și de programul guvernamental de finanțare „prima casă”.

Numarul de tranzacții cât și prețurile au început să crească ușor la terenurile cu destinație rezidențială, mai ales în zonele consacrate pentru dezvoltare urbană, iar pentru terenurile libere cu destinație industrială - comercială, prețurile au manifestat o evoluție în creștere constantă.

Având în vedere situația prezentă și tendințele din piață, pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va stagna, sau cel mult va avea un regim de scădere foarte ușor. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus și orientat mai mult spre proprietăți rezidențiale apartamente.

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă pentru cumpărare.

Potențialii clienți sunt persoanele fizice și juridice ce doresc să dezvolte locuințe. Cererea pentru cumpărare pentru astfel de terenuri este relevantă și solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară medie, pentru achiziția acestor imobile și pentru dezvoltare ulterioară.

Oferta de proprietăți similare este compusă din terenuri de suprafață medie, aflate în zona de referință, de tip rezidențial - comercial. Oferta de astfel de proprietăți este medie la vânzare.

Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, respectiv mai-iunie 2023, piața imobiliară specifică este în relativ echilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate redus. În aceste condiții se poate estima că în prezent, pentru acest tip de proprietăți avem o **pieță a cumpărătorului**.

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Exploatarea terenurilor intravilane situate în zone și utilizări similare cu proprietatea subiect, nu recunoaște o cerere relevantă pentru arendare sau închiriere.

Date despre oferte

Prețurile de ofertă pentru vânzarea de terenuri similare ca utilizare și amplasament general, variază în funcție de localizare, dimensiune, utilități, indicând valori între 35 – 60 EUR/mp. Procentul de negociere la tranzacție se menține la cote ridicate.

Notă: analiza pieței este completată cu datele de piață anexate.

IV ANALIZA DATELOR – CONCLUZII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Conceptul de **valoare** se referă la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Astfel, valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare, la un anumit moment dat.

Prețul este un concept care se referă la **schimbul** unei mărfi, unui produs sau unui serviciu și reprezintă suma de bani care a fost cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent dacă este public sau confidențial, prețul devine un **fapt istoric**. Prețul plătit la intersecția dintre ofertă și cerere se numește preț de echilibru.

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Abordarea în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de **metode de evaluare**.

Abordările de evaluare sunt:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin costuri.

Iar pentru evaluarea terenurilor libere, tehnicile principale de evaluare derivate din abordările principale, sunt :

- Comparația directă
- Tehnici alternative :
 - Extracția
 - Alocarea
 - Tehnicile capitalizării venitului – tehnica reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietăți similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietăți comparabile identice cu cea în cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobile similare vândute, sau expuse la vânzare, pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite elemente de comparație.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

În forma cea mai simplă, abordarea prin piață poate fi reprezentată după cum urmează:

Prețul proprietății comparabile +/- ajustări = indicația asupra valorii imobilului subiect

Proprietățile comparabile utilizate în evaluarea terenului sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta neg.	oferta neg.	oferta neg.
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	fara	similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	iun.23	iun.23	iun.23	mar.23
6	Localizare:	Hunedoara, str. 1 Decembrie 1918	Hunedoara, str. Oltului	Hunedoara, str. Cerbului	Hunedoara, str. Cerbului
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	159	1819	1290	200
	Forma, raport front / adancime:	favorabila	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Front stradal / acces :	fara/asfalt	35/53 m.- asfalt	50m./asfalt	20/asfalt
	Topografie/ demolari-dezafectari:	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/ da / da/ da/ bransat	da/ da / da/ da/la gard	da/ da / da/ da/la gard	da/ da / da/ da/la gard
9	Zonare / Urbanism:	intravilan / P+4 E	intravilan / P+4 E	intravilan / P+4 E	intravilan / P+4 E
10	Utilizare curenta:	rezidential/construit	rezidential/liber	rezidential/liber	rezidential/liber
	Pret total (EURO)		61.846	77.400	12.000
	Pret / mp (EURO)		34,0	60,0	60

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		Hunedoara, str. Oltului	Hunedoara, str. Cerbului	Hunedoara, str. Cerbului
data	prezent	iun.23	iun.23	mar.23
Suprafața [mp]	159	1819	1290	200
PREȚ VÂNZARE EUR		61.846	77.400	12.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) fara TVA-				
criteriul de comparatie		€ 34,00	€ 60,00	€ 60,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta neg.	oferta neg.	oferta neg.
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-3,40	-6,00	-6,00
Pret de vanzare corectat		€ 30,60	€ 54,00	€ 54,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,60	€ 54,00	€ 54,00
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,60	€ 54,00	€ 54,00

CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala		0\$	0\$	0\$
Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,60	€ 54,00	€ 54,00
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,60	€ 54,00	€ 54,00
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	01.06.2023	01.06.2023	01.06.2023	01.03.2023
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,60	€ 54,00	€ 54,00
LOCALIZARE				
Localizare - acces	Hunedoara, str. 1 Decembrie 1918	Hunedoara, str. Oltului	Hunedoara, str. Cerbului	Hunedoara, str. Cerbului
Corectia unitara sau procentuala		10,0%	-5,0%	-5,0%
Corecție totala pentru localizare		€ 3,06	-€ 2,70	-€ 2,70
Preț corectat (EUR/mp)		€ 33,66	€ 51,30	€ 51,30
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune) si forma	159 mp ; favorabila	1819 mp ; drepunghiular	1290 mp ; drepunghiular	200 mp ; drepunghiular
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru formă și dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Front stradal - deschidere la fatada	fara/asfalt	35/53 m.- asfalt	50m./asfalt	20/asfalt
Corectia unitara sau procentuala		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Corecție totala pentru front stradal		-€ 3,37	-€ 5,13	-€ 5,13
Topografie/ dezafectari, demolari necesare	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,29	€ 46,17	€ 46,17
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/ da / da/ da/ bransat	da/ da / da/ da/la gard	da/ da / da/ da/la gard	da/ da / da/ da/la gard
Corectie unitara sau procentuala		5%	5%	10%
Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 1,51	€ 2,31	€ 4,62
Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,81	€ 48,48	€ 50,79
URBANISM				
Zonarea - destinatia legala permisa	intravilan / P+4 E	intravilan / P+4 E	intravilan / P+4 E	intravilan / P+4 E
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,81	€ 48,48	€ 50,79
Corecție totală netă	(absolut)	€ 2,72	-€ 3,21	€ 1,40
	(procentual)	9%	-6%	3%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 9,46	€ 12,45	€ 17,06
	(procentual)	31%	23%	32%
Suprafata	159			
Opinie EUR/ mp	€ 48,48			
Valoare estimata _EURO	7.708			
Valoare _RON	38.260			
Curs valutar	4,9633			
Data evaluarii	05.06.2023			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat toate comparabilele pentru oferta cu -10% , procente medii menționate ca marjă de negociere de către vânzători în aceasta perioadă;
- Drept de proprietate, Restricții legale, Condiții de finanțare :
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare :
 - Nu au fost necesare ajustări;;
- Condiții de piață :
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Localizare :
 - A fost ajustată pozitiv comparabila A și negativ comparabilele B și C , prin procente ce reflectă poziționarea imobilelor în cartiere cu atractivitate diferită procente confirmate de agențiile imobiliare din zonă ;
- Caracteristici fizice Suprafață(Mărime), formă
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice-front stradal, acces:
 - S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor datorită frontului stradal inexistent al imobilului de evaluat ;
- Caracteristici fizice-Topografie, dezafectări, demolări necesare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici utilități:
 - S-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor , în procente ce semnifică costurile de branșare cu utilitățile disponibile în zonă;
- Caracteristici urbanistice:
 - Nu au fost necesare ajustări.;

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă în mod prudent comparabilei **B** deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitară pentru terenul subiect, **în suprafață totală de 159 mp. este cca 48,50 Euro/mp .**

Vp. = 38.260 lei, echivalent 7.708 euro, rotunjit , fără TVA

V ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregului proces de evaluare, în sensul validării corectitudinii raționamentelor, a tehnicii aplicate, precum și a modului în care informațiile și datele utilizate au precizia necesară și sunt în concordanță cu piața specifică.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață prin analiza comparativă a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este bazată pe abordarea prin piață pentru terenuri .

Vp. = 38.260 lei, echivalent 7.708 euro, rotunjit , fără TVA

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente datei evaluării;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate pe piața specifică;
- **scopul estimării valorii de piață** în prezenta lucrare este informarea utilizatorului desemnat în vederea stabilirii prețului de începere a licitației de vânzare a bunului imobil conform cu legislația aplicabilă.
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9633 lei / Euro;

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Evaluatorul declară, pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu bunurile evaluate și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.



OFERTE COMPARABILE TERENURI

1. <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-central-hunedoara/780861727f616652.html>

publi24.ro



+ Adaugă



Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 392

Raporteaza



Morar Nicolae

publi24.ro



Specificatii

Suprafata terenului

1819,0 m²

Descriere

Vand teren intravilan ST = 1819 m2 (35m / 53m / 34m / 53 m) situat in Hunedoara, zona centrala (vis a vis de Motel Stadion-Str.Oltului), cu acces la 3 strazi si toate utilitatile (gaz, curent, canalizare).

Certificat de urbanism : S + P + 4 E si documentatie ca terenul e liber de retele subterane (apa-canal, gaz si electrice).

Pret : 34 eur /m2 - negociabil, suprafata totala: 1819 mp.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0737507300

2. <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1290-mp-intravilan-hunedoara/7b0f607f7b6f6451.html>

publi24.ro

Vand teren 1290 mp. intravilan
hunedoara

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi
pe harta

50 EUR



+ Adaugă anu

0766644359

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?



📎 Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

📌 Fa oferta

👁 Vizualizări: 547

Specificatii

Suprafata terenului

60,0 m²

Descriere

vand teren 1290 mp. teren intravilan central in orasul hunedoara, pe str. cerbului cu deschidere pe doua strazi. pret 60e/mp. negociabil, suprafata totala: 60

Vezi detalii pe www.romimo.ro

3. <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-200-mp-intravilan-in-orasul-hunedoara/7b0f607f7b6f655e.html>

publi24.ro



+ Adaugă anunț

Vand teren 200 mp intravilan in
orasul hunedoara

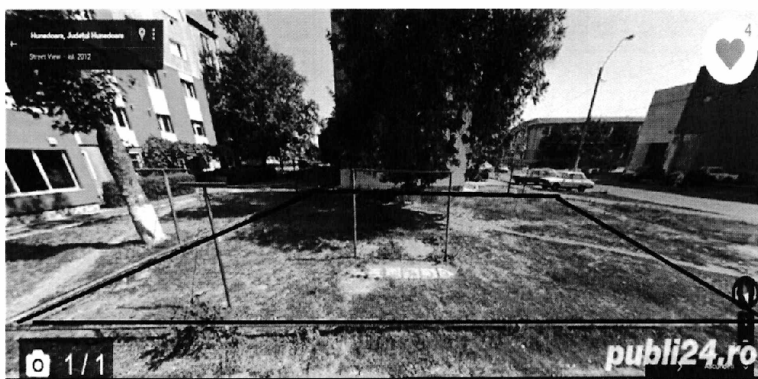
60 EUR

0766644359

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi
pe harta

Valabil din 20.05.2023 10:18:19

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?



📎 Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

💖 Fa oferta

👁 Vizualizări: 553



Certificat seria C.



Certificat seria M.



Certificat seria S.

VIZAT
PRIMAR/SECRETAR GENERAL



23-53472-PMH Primaria Hunedoara 16.06.2023

**CERERE
PENTRU ELIBERARE COPII DIN ARHIVA INSTITUȚIEI**

Subsemnatul(a) RABULESCU ELEONORA - MARCELA domiciliat(ă)
în HUNEDOARA strada TRANȘILANILOR nr. 4 bl. 12
sc. 3 et. 4 ap. 40, legitimat(ă) prin BI/CI/Pașaport Serie HD, nr. 254682
CNP 2460605203157, adresa de e-mail _____,
telefon 0770002100

Vă rog să dispuneți eliberarea de copii după următoarele documente ce se găsesc în arhiva instituției:

proces - verbal RO-VIGNETA
10124992

Documentele îmi sunt necesare pentru: _____

- **SOLICIT/ NU SOLICIT** certificarea cu originalul a documentelor.
- Mă oblig ca la primirea documentelor să achit contravaloarea serviciilor de copiere/autentificare, în cuantum de 0,05% din salariul minim pe economie, calculat per pagină.

Contul în care se poate achita contravaloarea serviciilor de copiere este: RO31TREZ36721360206XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Hunedoara, CUI 2127028.

Contul în care se poate efectua plata serviciilor poștale cu confirmare de primire este: RO45TREZ24A510103200108X deschis la Trezoreria municipiului Hunedoara, CUI 2127028.

Anexez prezentei următoarele:

Specificați modalitatea prin care doriți să primiți răspunsul la această cerere:

- de la sediul instituției
- servicii poștale cu confirmare de primire
- **SUNT de acord să achit anticipat contravaloarea serviciilor poștale cu confirmare de primire.**

Menționez că am luat la cunoștință faptul că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de PMH cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date. Declar că am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției și sunt de acord cu această prelucrare.

Semnătura Phoce

Data 16.06.2023