

23-94425-PMH Primaria Hunedoara 06.11.2023

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

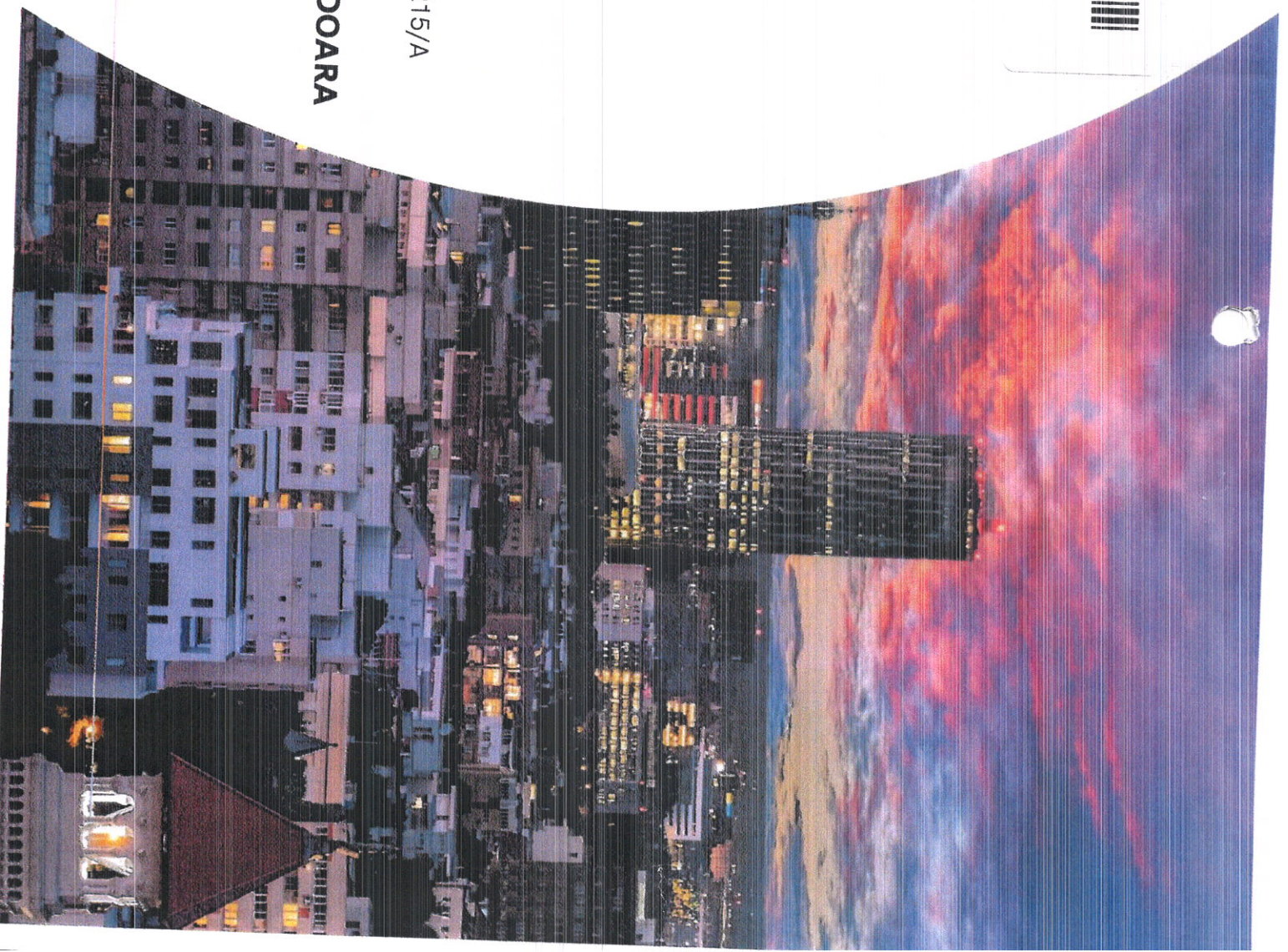
nr. 756 / 03.11.2023

Teren intravilan în suprafață de 75 mp

Situat în Hunedoara, Bdul Dacia nr. 14 B, jud. Hunedoara,
CF nr. 61255 Hunedoara, Nr. cadastral 61255, nr. topo 2170/215/A

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

Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR
M: +40 723 160 404
E: matei.oprita@fvalue.ro

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Referitor: Teren intravilan în suprafață de 75 mp
Adresa: Hunedoara, Bdul Dacia nr. 14 B, Jud. Hunedoara
CF nr. 61255 Hunedoara, Nr. cadastral 61255, nr. topo 2170/215/A

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

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin Oprîța Vasile Matei - membru titular ANEVAR, evaluator autorizat - 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 noastră este că valoarea de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 03.11.2023, este:

3.620 EUR

echivalent

18.000 LEI

Curs de schimb / 03.11.2023
4,9693lei / EUR

(48,30 euro/mp)

(240,0 lei/mp)

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

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



[Signature]



[Signature]

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari



Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA	4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
4. PREZENTAREA DATELOR	8
5. ANALIZA DATELOR	14
6. EVALUARE	20
7. ANEXE	23
	26



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA			
Data raportului de evaluare	03.11.2023			
Data inspecției	03.11.2023			
Data evaluării	03.11.2023			
Evaluator autorizat	Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899			
Compania de evaluare	Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022			
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director			
Tip proprietate	Teren intravilan			
Adresa proprietății	Hunedoara, Jud. Hunedoara, Bdul Dacia nr. 14 B, Carte Funciara 61255 Hunedoara, Nr. cadastral 61255, nr. topo 2170/215/A			
Suprafețe	75 mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat			
Curs de schimb valutar	4,9693LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ	3.620	EUR	18.000	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Întâmbulare asupra terenului evaluat, în favoarea persoanelor fizice – fam. Scurtu Raul – Florin și Scurtu Anca – Elena, a unui drept de CONCESIUNE până la data de 04.05.2024 (prin prelungirea cu 3 ani a contractului inițial, începând cu data de 05.05.2021) în baza Contractului de Concesiune nr. 345 / 490 / 11.10.2017 și a Actului Adițional nr 1 / 11.05.2021 la acesta, emise de Primăria municipiului Hunedoara.			
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP1 – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Bdul Dacia nr. 14 B Drum asfaltat Public			

*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.



Observații speciale	
	✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 61255, era ocupat integral de o construcție tip P, având suprafața construită desfășurată de 75 mp, cu destinația "Spatiu comercial" înscrisă în Cartea Funciară nr. 61255, nr. cadastral 61255-C1, proprietatea persoanelor fizice – fam. Scurtu Raul – Florin și Scurtu Anca – Elena, bun comun. Construcția menționată nu face obiectul evaluării, întăbularea în favoarea fam. Scurtu a dreptului de proprietate cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, realizându-se în baza Contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 852 / 07.05.2014 emis de N.P. Moraru Vlad. ✓ De asemenea, este întăbulat asupra terenului evaluat, în favoarea persoanelor fizice – fam. Scurtu Raul – Florin și Scurtu Anca – Elena, un drept de CONCESIUNE până la data de 04.05.2024 (prin prelungirea cu 3 ani a contractului inițial, începând cu data de 05.05.2021) în baza Contractului de Concesiune nr. 345 / 490 / 11.10.2017 și a Actului Adițional nr 1 / 11.05.2021 la acesta, emise de Primăria municipiului Hunedoara. ✓ Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 61255, nr. topo 2170/215/A este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. 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. ✓ din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat integral de terenuri aparținând domeniului privat / public al municipiului Hunedoara, având acces direct la bdul Dacia. Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 61255, aceasta având acces direct la bdul. Dacia - drum public. ✓ 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. Evaluatorul 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.



2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA



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

- ✧ Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✧ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✧ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✧ Nu sunt (suntem) influențat(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 neseemnate ale declarației privind evaluarea;

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII





Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. 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 desemnați	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a terenului în vederea vânzării. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, Bdul Dacia nr. 14 B, CF 61255 Hunedoara, nr. cadastral 61255, nr. topo 2170/215/A, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat (conform extras CF anexat) În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 61255, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 61255, nr. topo 2170/215/A. Asupra terenului evaluat, este înțâbulat în favoarea persoanelor fizice – fam. Scurtu Raul – Florin și Scurtu Anca – Elena, un drept de CONCESIUNE până la data de 04.05.2024 (prin prelungirea cu 3 ani a contractului inițial , începând cu data de 05.05.2021) în baza Contractului de Concesiune nr. 345 / 490 / 11.10.2017 și a Actului Adițional nr 1 / 11.05.2021 la acesta, emise de Primăria municipiului Hunedoara. De asemenea, fam. Scurtu deține și dreptul de proprietate asupra construcției tip P, având suprafața construită desfășurată de 75 mp , cu destinația "Spatiu comercial" înscrisă în Cartea Funciara nr. 61255, nr. cadastral 61255-C1, care ocupă integral terenul evaluat. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și acesta nu este afectat de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.
Drepturi de proprietate evaluate	



Tipul valorii utilizate

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

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

M moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (**03.11.2023**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9693Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 03.11.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Noiembrie 2023.

Data evaluării este **03.11.2023**.

Data raportului

03.11.2023.

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de **03.11.2023**, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPPI – identificare conform nr. cadastral 61255, nr. topo 2170/215/A și în prezența reprezentantului proprietarului.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată care au stat la baza evaluării – teren intravilan considerat liber, a fost analizată concordanța dintre planul terenului din CF și realitatea din teren, respectiv s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren (construcția P, nr. cadastral 61255-C1 cu destinația "Spațiu comercial", suprafață construită desfișurată de 75 mp). Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ 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 61255
 - ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism. Se formulează ipoteza că destinația terenului conform PUG / PUZ aprobat este comercială, conform destinației actuale a terenului construit (spațiu comercial)
 - Alte informații, respectiv:
 - ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; v Publicații privind piața imobiliară; v Articole din presă
- 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. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
 - ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări 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 amplasamentului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - ✓ Se presupune că proprietatea imobiliară existentă pe amplasament 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 a terenului poate fi afectată.
 - ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
 - ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că nu există 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; dacă acestea există, rezultatul evaluării ar putea fi viciat.
 - ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

Ipoteze semnificative

✓ 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 valoare învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale semnificative

- ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 61255, era ocupat integral de o construcție tip P, având suprafața construită desfășurată de 75 mp, cu destinația "Spatiu comercial" înscrisă în Cartea Funciară nr. 61255, nr. cadastral 61255-C1, proprietatea persoanelor fizice – fam. Scurtu Raul – Florin și Scurtu Anca – Elena, bun comun. Construcția menționată nu face obiectul evaluării, întăbuirea în favoarea fam. Scurtu a dreptului de proprietate cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, realizându-se în baza Contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 852 / 07.05.2014 emis de N.P. Moraru Vlad.
- ✓ De asemenea, este întăbuțiat asupra terenului evaluat, în favoarea persoanelor fizice – fam. Scurtu Raul – Florin și Scurtu Anca – Elena, un drept de CONCESIUNE până la data de 04.05.2024 (prin prelungirea cu 3 ani a contractului inițial, începând cu data de 05.05.2021) în baza Contractului de Concesiune nr. 345 / 490 / 11.10.2017 și a Actului Adițional nr 1 / 11.05.2021 la acesta, emise de Primăria municipiului Hunedoara.
- ✓ Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 61255, nr. topo 2170/215/A este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. 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.
- ✓ din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat integral de terenuri aparținând domeniului privat / public al municipiului Hunedoara, având acces direct la bdul Dacia. Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a serviciilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 61255, aceasta având acces direct la bdul. Dacia - drum public.
- ✓ 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. Evaluatorul 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.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Descrierea raportului

- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (nativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea care face obiectul evaluării este descrisă astfel :

✓ teren intravilan neîmprejmuit amplasat în Hunedoara, Bdul Dacia nr. 14 B, Carte Funciara 61255 Hunedoara, nr. cadastral 61255, nr. topo 2170/215/A, jud. Hunedoara, în suprafață de 75 mp.

Terenul este ocupat integral de o construcție tip P, având suprafața construită desfășurată de 75 mp, cu destinația "Spațiu comercial", înscrisă în Cartea Funciară nr. 61255, nr. cadastral 61255-C1, proprietatea persoanelor fizice – fam. Scurtu Raul – Florin și Scurtu Anca – Elena, bun comun. Construcția menționată nu face obiectul evaluării, întăbuirea în favoarea fam. Scurtu a dreptului de proprietate cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, realizându-se în baza Contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 852 / 07.05.2014 emis de N.P. Moraru Vlad.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61255 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Dacia, Nr. 14B, Jud. Hunedoara

Nr. CF vechi: 5488/A
Nr. topografic: 2170/215/A

Nr. Nr. cadastral Nr. Crt	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1 61255	75	Teren neîmprejmuit:

Construcții

Crt	Nr cadastral	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	61255-C1	Loc. Hunedoara, jud. Hunedoara	S. construita la sol: 75 mp; S. construita desfasurata: 75 mp; spațiu comercial

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	75	-	-	2170/215/A	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	61255-C1	construcții de locuințe	75	Cu acte	S. construita la sol: 75 mp; S. construita desfasurata: 75 mp; spațiu comercial

- ✓ Dreptul de proprietate asupra parcelei de teren evaluate, dobândit prin Lege , cota actuală 1/1, s-a întabulat în favoarea **Domeniului Privat al Municipiului Hunedoara** (CIF 2127028), conform înscriseri nr. 15627 / 16.12.2010 în baza HCL Hunedoara nr. 206 / 25.11.2010 .
- ✓ De asemenea, este întăbulat asupra terenului evaluat, în favoarea persoanelor fizice – fam. Scurtu Raul – Florin și Scurtu Anca – Elena, un drept de CONCESIUNE până la data de 04.05.2024 (prin prelungirea cu 3 ani a contractului inițial , începând cu data de 05.05.2021) în baza Contractului de Concesiune nr. 345 / 490 / 11.10.2017 și a Actului Adițional nr 1 / 11.05.2021 la acesta, emise de Primăria municipiului Hunedoara.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15627 / 16/12/2010		
Act Administrativ nr. 206, din 25/11/2010 emis de CL HUNEDOARA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	AI
1) PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI HUNEDOARA		
13022 / 08/05/2014		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut.852, din 07/05/2014 emis de N.P.Moraru Viad;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	AI.1
1) SCURTU RAUL FLORIN		
2) SCURTU ANCA-ELENA , bun comun		

C. Partea III. SARCINI

Înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
27138 / 03/08/2023		
Act Administrativ nr. CONTRACT CONCESIUNE nr.345/490, din 11/10/2017 emis de PRIMARIA MUN HUNEDOARA; Act Administrativ nr. ACT ADIȚIONAL nr.1, din 11/05/2021 emis de PRIMARIA MUN HUNEDOARA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE ,până la data de 04.05.2024(prin prelungirea cu 3 ani a contractului inițial,incepand cu data de 05.05.2021)	AI
1) SCURTU RAUL-FLORIN		
2) SCURTU ANCA-ELENA		

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

- ✓ Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 61255, nr. topo 2170/215/A este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. 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.
- ✓ Din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat integral de terenuri aparținând domeniului privat / public al municipiului Hunedoara, având acces direct la bdul Dacia. Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a serviciilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 61255, aceasta având acces direct la bdul Dacia - drum public.
- ✓ 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. Evaluatorul 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.

Nu este cazul.

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona cu funcțiuni multiple, amplasată în zona mediană/periferică nordică a orașului, la limita dintre zona Micro 4 – Micro 5 :

- zonă comercială, definită de spații comerciale amplasate la parterul blocurilor de locuințe sau independent între blocuri sau adiacent la bdul Dacia, terase comerciale, depozite comerciale (BIACON).
- zonă rezidențială definită de blocuri de locuințe P+4 – P+10 etaje cu sau fără spații comerciale la parter, respectiv case vechi / modernizate/noi P – P+2 spre zona Latreni - Buturi.
- zonă industrială, definită de întreprinderi ca Draexlmaier, fabrici de încălțăminte, confecții metalice, la cca. 1 km începe platforma combinatului Arcelor Mittal, alte întreprinderi mici și mijlocii de producție sau prestări servicii.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (stații în apropiere) și a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face pietonal din bdul Dacia sau auto prin str. Mureșului – str. Câmpului, pe străzi asfaltate și trotuare asfaltate, până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale, sau amenajate pe proprietățile adiacente.
- Compoziția zonei

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Instituti cult	Sedii de banci	Instituti de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
---------------------------------------	--------------------------	---------------------	-------------------	----------------	--------------------------------	-------	------------------------------------

DA	DA	NU	DA	NU	NU	NU	DA
----	----	----	----	----	----	----	----

Proprietatea este amplasată în zona Micro 4 pe Bdul Dacia nr. 14 B, la limita cu zona Micro 5, cu front stradal la bdul Dacia. Bdul Dacia este principala artera comercială din oras, ce traversează orasul de la intrarea nordică (zona Draexlmaier) până în zona centrală (zona Rusca). Din bdul Dacia se ramifică principalele artere către celelalte zone ale oraşului.

Terenul evaluat se află amplasat în zona fostului cinematograf Flacăra

La data inspecţiei, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 61255, nr. topo 2170/215/A, era ocupat integral de o construcţie tip P, având suprafaţa construită desfăşurată de 75 mp, cu destinaţia "Spaţiu comercial", înscrisă în Cartea Funciară nr. 61255, nr. cadastral 61255-C1, proprietatea persoanelor fizice – fam. Scurtu Raul – Florin şi Scurtu Anca – Elena, bun comun.

Construcţia menţionată nu face obiectul evaluării, întăbularea în favoarea fam. Scurtu a dreptului de proprietate cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenţie, cota actuală 1/1, realizându-se în baza Contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 852 / 07.05.2014 emis de N.P. Moraru Vlad.

Din analiza amplasamentului şi informaţiile puse la dispoziţia evaluatorului de către client / proprietar a rezultat că parcela evaluată cu nr. cadastral 61255, nr. topo 2170/215/A, are acces direct la un drum public (bdul Dacia, respectiv str. Mureşului – str. Câmpului.

Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 61255, a adresei poştale, a informaţiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.

Informaţii despre amplasament.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Bdul Dacia – a acces direct pietonal	Drum asfaltat	Public / *Privat
Str. Mureşului – str. Câmpului - acces indirect	Drum asfaltat	Public / *Privat
auto / pietonal		

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menţionează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie ştiut ca această precizare nu este o informaţie preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raţionament: Intrucat nu exista informaţii certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către proprietatea imobilizată subiect, dar în acelaşi timp nu exista indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include şi dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigură legătura între drumul public şi proprietatea subiect.

Deschidere : Terenul evaluat are deschidere la bdul Dacia de cca. 11,5 ml.

Forma – neregulată, poligonală, cu dimensiunile de cca. 11,50 x 6,5 ml, având o suprafaţă de 75 mp. Terenul este plan.



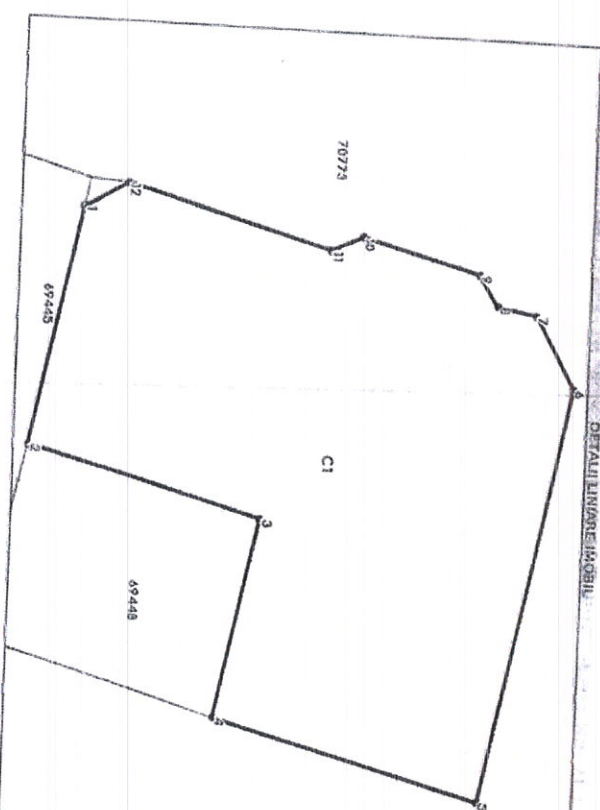
Carte Funciara Nr. 61255 Comuna/Oras/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp) ¹⁾	Observatii / Referinte
61255	75	

¹⁾ Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIUL LINIARIE IMOBIL.



Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	4.411
2	3	4.975
3	4	3.645
4	5	5.658
5	6	7.817
6	7	1.531
7	8	0.792
8	9	0.882
9	10	2.504
10	11	0.709
11	12	4.371
12	1	0.904

¹⁾ Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
²⁾ Distanța dintre puncte este formată din segmentele cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.





Descrierea amenajărilor și construcțiilor	Utilități:	
	✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă	✓ Rețea urbană de gaze: existentă
	✓ Rețea urbană de apă: existentă	✓ Rețea urbană de canalizare: existentă
	✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă	✓ Rețea telefonie mobilă : existentă
	Caracteristici juridice:	
	✓ Utilizare legală:	
	Categorîia de folosința teren : curți, construcții.	
	Actual : teren construit. Terenul este ocupat integral cu o construcție tip P, cu suprafața construită desfășurată de 75 mp, cu destinația de spațiu comercial, parte dintr-un spațiu comercial mi mare (SARA CAFE & BAR)	
	Destinația stabilită prin PUG : spațiu comercial	
	Caracteristici economice:	
	✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;	
	✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;	
	✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.	
	Nu este cazul.	
Date privind impozitele și taxele	Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.	

5. ANALIZA DATELOR



PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare, în zona mediană / periferică a mun. Hunedoara.
- În cazul parcelei evaluate – teren liber cu suprafața de 75 mp, formă neregulată, dimensiuni cca. 11,5 x 6,5 ml.
- Dotări funcționale, de calitate specifică, specifice utilizării efective

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 mediană / periferică Hunedoara
- Proprietăți substituibile disponibile: suficiente
- Proprietăți complementare: construcții administrative și social-culturale

PASUL 3

Analiza cererii

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

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 vanzare – suficientă
- oferta de închiriere – limitată
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vanzare: între 5% și 15%
- Oferte vanzare: 25 – 75 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vanzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în creștere.
- Cu toate ca nu au fost identificate informații certe este posibilă o viitoare evoluție negativă pe fondul măsurilor fiscale adoptate de guvern în scopul reducerii deficitului bugetar .

PASUL 6

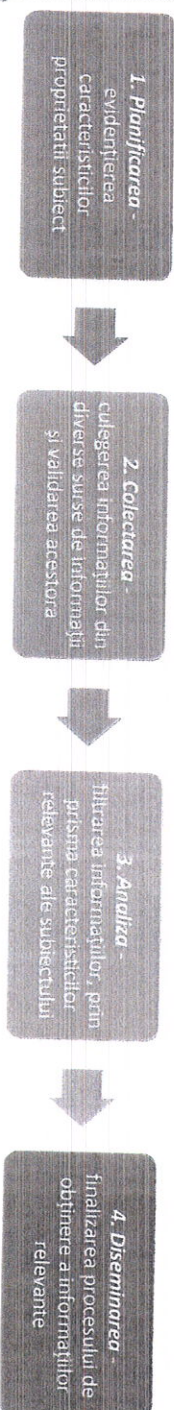
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- 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 conchiziunea o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ, dar și pe fondul măsurilor fiscale adoptate de guvern în scopul reducerii deficitului bugetar.
- Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina și aza conflictelor militare din Golf, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.



Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

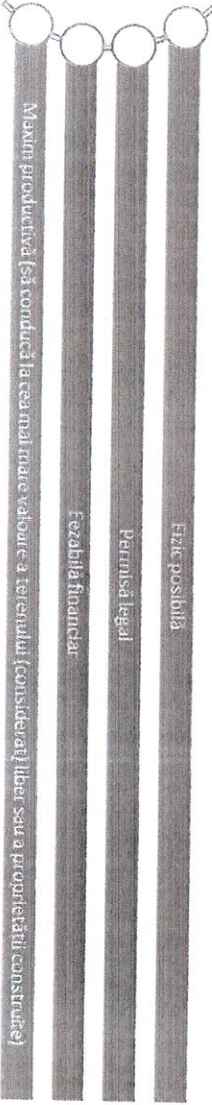
Ceea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Ceea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Ceea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Ceea 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:



- Ceea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
 - Ceea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită – nu este cazul;
- Ceea 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	Poșibilită fizic	Fezabilită financiar	Maximum productivă
Comercial	da	da	da	da
Administrativ, Social / funcțiuni complementare	da	da	da	nu
Spații prestări servicii	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare cu destinație comercială, având în vedere amplasamentul și activitățile desfășurate în vecinătate.

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

6. EVALUARE



Metode de evaluare

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

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

Comparația este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții / oferte comparabile.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. În **anexa nr. 2** este prezentată Grila comparațiilor de piață.

Metoda comparației

$$\begin{array}{ccc} V_{\text{teren}} = 3.620 \text{ EURO} & \text{echivalent} & V_{\text{teren}} = 18.000 \text{ LEI} \\ (48.30 \text{ EUR} / \text{mp}) & \text{echivalent} & (240,0 \text{ Lei} / \text{mp}) \end{array}$$

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

Analiza rezultatelor

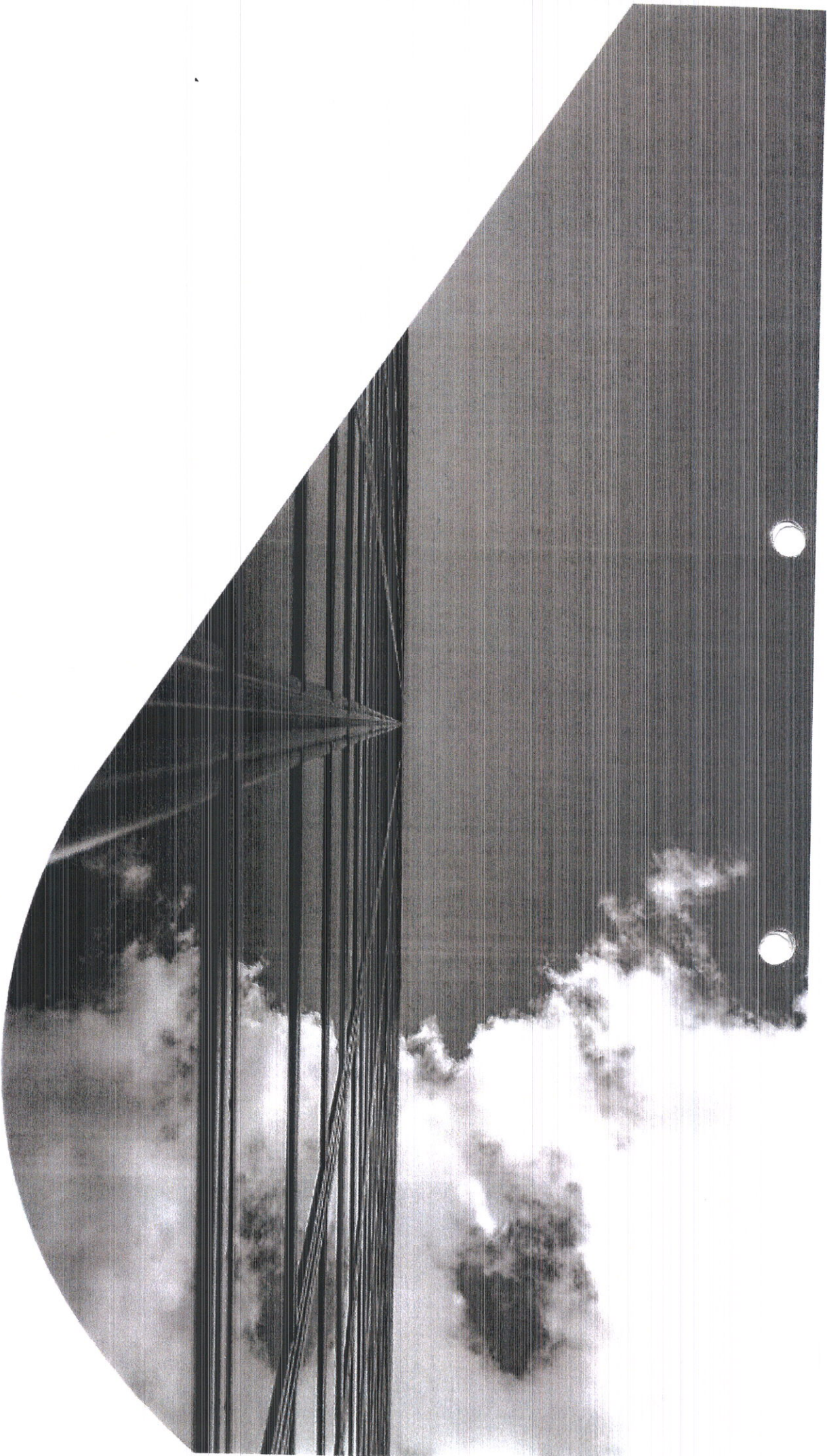
Prin prisma criteriului preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai mare o avem în valoarea rezultată în urma aplicării metodei comparației relative. Atunci când datele sunt analizate prin prisma încrederii asupra informațiilor colectate, dpdv al criteriul preciziei și al cantității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

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

Concluzia asupra valorii

3.620 EUR	echivalent	18.000 LEI
(48.30 euro/mp)		(240,0 lei/mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 03.11.2023 : 4,9693LEI / EUR.



7. ANEXE





Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

FairValue

Evaluare:		În scopul:		
Servicii oferite	✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	✓ tranzacționării ✓ garantării împrumuturilor și raportării financiare ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc		
	60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara			
	Printre evaluatorii FairValue sunt:		Certificări	
	Echipa	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA) ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGOVA) ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓ 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)	
		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	Risc management:			
	✓ Peste 15 ani de activitate ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri ✓ 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.

Etapelile 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 corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
 2. Colectarea – 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 – Presupunse finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare- oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	34 €	60 €	50 €	35 €
SUPRAFAȚA (mp)	75 mp	1819 mp	200 mp	1290 mp	2641 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII DE AMPLASAMENT	DA, Scd = 75 mp	NU	NU	NU	NU
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	Nu sunt	NU	NU	NU	NU
LOCALIZARE	Hunedoara - Median / Periferic - Limita zona M4/M5 - Bdul Dacia	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - Dunărea, str. Cerbului	Hunedoara - mediană, M3, zona Piața	Hunedoara - mediană, M3, str. Cerbului (Buituri)	Hunedoara - Periferic - M5 - Zona Lătureni
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire)	Asfaltat, acces direct din bdul Dacia, neîmprejmuir	Asfaltat, acces direct, neîmprejmuir	Asfaltat, acces direct, neîmprejmuir	Asfaltat, acces direct, neîmprejmuir	Asfaltat, direct din str. Buituri, necesita amenajare, împrejmuir cu gard ușor
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/canal - în zonă
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată, FS ≈cca. 11,50 ml	Regulată, FS = 53 ml, acces la 3 strazi	Regulată, FS = cca. 20 m	Regulată, FS = cca 50 ml, acces la 2 străzi	Regulată, FS = 14 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)		vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale sau pe proprietate	vad comercial, locuri de parcare stradale sau adiacente	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale sau parcare pe proprietate	locuri de parcare stradale sau pe proprietate
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	comercială	comercială, administrativă	comercială	comercială, administrativă	comercială, funcțiuni complementare

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

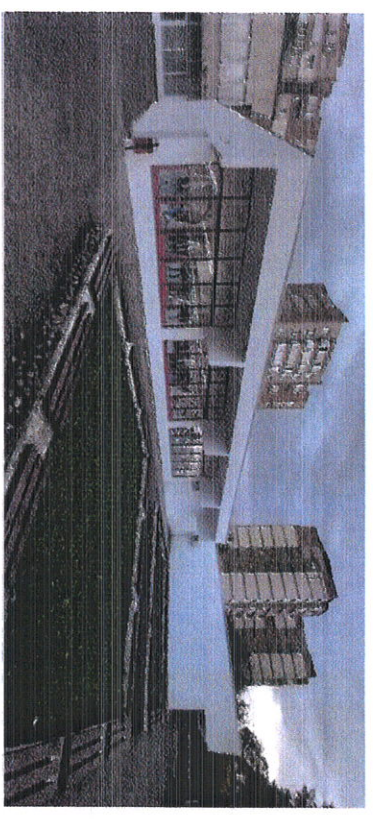
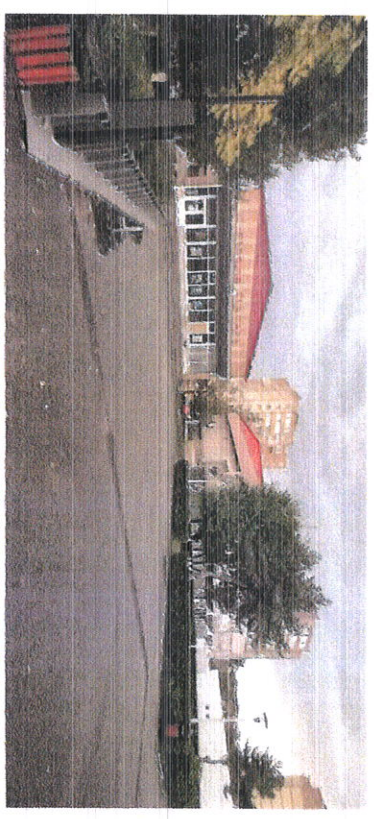
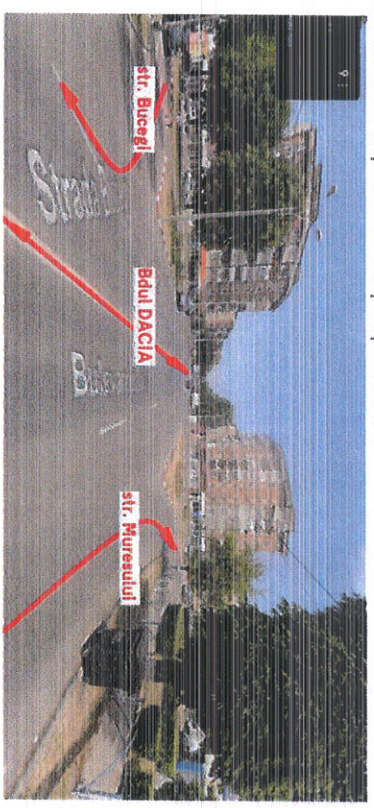
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFAȚA (mp)	75 mp	1819 mp	200 mp	1290 mp	2641 mp
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	34.00 €/mp	60.00 €/mp	50.00 €/mp	35.00 €/mp
TIPIUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Margia de negociere (%)		-5%	-15%	-10%	-10%
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	DA, Scd = 75 mp	NU	NU	NU	NU
Preț eliberare amplasament		5000 €	5000 €	500 €	500 €
Preț unitar (€/mp)		32.56 €/mp	53.13 €/mp	45.35 €/mp	31.67 €/mp
Elemente specifice tranzacției					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRIȚII LEGALE (reglăm. urbanistică)	Nu sunt	NU	NU	NU	NU
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietății					
LOCALIZARE	Hunedoara - Median / Periferic - Limita zona MA/MS - Bdul Dacia	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Olului	Hunedoara - mediană, M3, zona Piața Dunărea, str. Cerbului	Hunedoara - mediană, M3, str. Cerbului	Hunedoara - Periferic - M5 - Zona Latrești (Buituri)
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizici					
SUPRAFAȚA	75 mp	1819 mp	200 mp	1290 mp	2641 mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire)	Asfaltat, acces direct din bdul Dacia, neîmprejmuț	Asfaltat, acces direct, neîmprejmuț	Asfaltat, acces direct, neîmprejmuț	Asfaltat, acces direct, neîmprejmuț	Asfaltat, direct din str. Buituri, necesita amenajare, împrejmuț cu gard usor
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă/gaz/canal - pe proprietate	en/apă/gaz/canal - în zona	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - în zona	en/apă/gaz/canal - în zonă
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată, FS =cca. 11,50 ml	Regulată, FS = 53 ml, acces la 3 strazi	Regulată, FS = cca. 20 m	Regulată, FS = cca 50 ml, acces la 2 străzi	Regulată, FS = 14 ml
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	vad comercial, locuri de parcare stradale sau adiacente proprietății	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale sau pe proprietate	vad comercial, locuri de parcare stradale sau adiacente proprietății	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale sau parcare pe proprietate	locuri de parcare stradale sau pe proprietate
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
DESTINAȚIE (utilitatea terenului)	comercială	comercială, administrativă	comercială	comercială, administrativă	comercială, funcțiuni complementare
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		1	2	1	1
SIMILARĂ		5	8	5	5
INFERIOARĂ		4	0	4	4
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila B	53.1 €/mp	SUPERIOARĂ	VALOARE DE PIATA		
Proprietatea subiect	48.30 €/mp	240.0 lei			
Comparabila C	45.3 €/mp	INFERIOARĂ	3.620 €	echivalent o	18.000 lei
Comparabila A	32.6 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila D	31.7 €/mp	INFERIOARĂ			
					4.9693 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 ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate. • Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influențat asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.	PROPRIETATEA COMPARABILĂ A Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 33 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate inferioară, o suprafață de 1819 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară subiectului, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială, administrativă, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, precum și relevanță 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 33 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ B Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 53 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate superioară, o suprafață de 200 mp (similă), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară subiectului, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, precum și relevanță 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 53 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ C Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 45 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate inferioară, o suprafață de 1290 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară subiectului, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială, administrativă, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, 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, SUPRAFAȚA, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, precum și relevanță și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 45 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ D Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate inferioară, o suprafață de 2641 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt inferioare subiectului, este similară subiectului, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială, funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, 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, SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, precum și relevanță 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 32 €/mp.



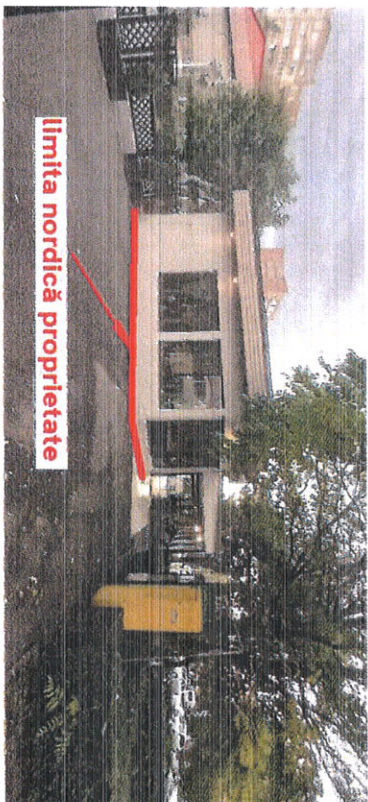
Anexa 3 Fotografii

Zona de amplasament proprietate





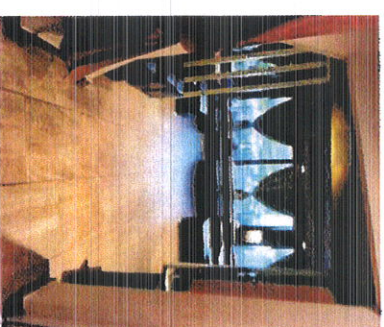
Acces la proprietate - Delimitare proprietate



Vederi exterioare spatiu comercial adiacent

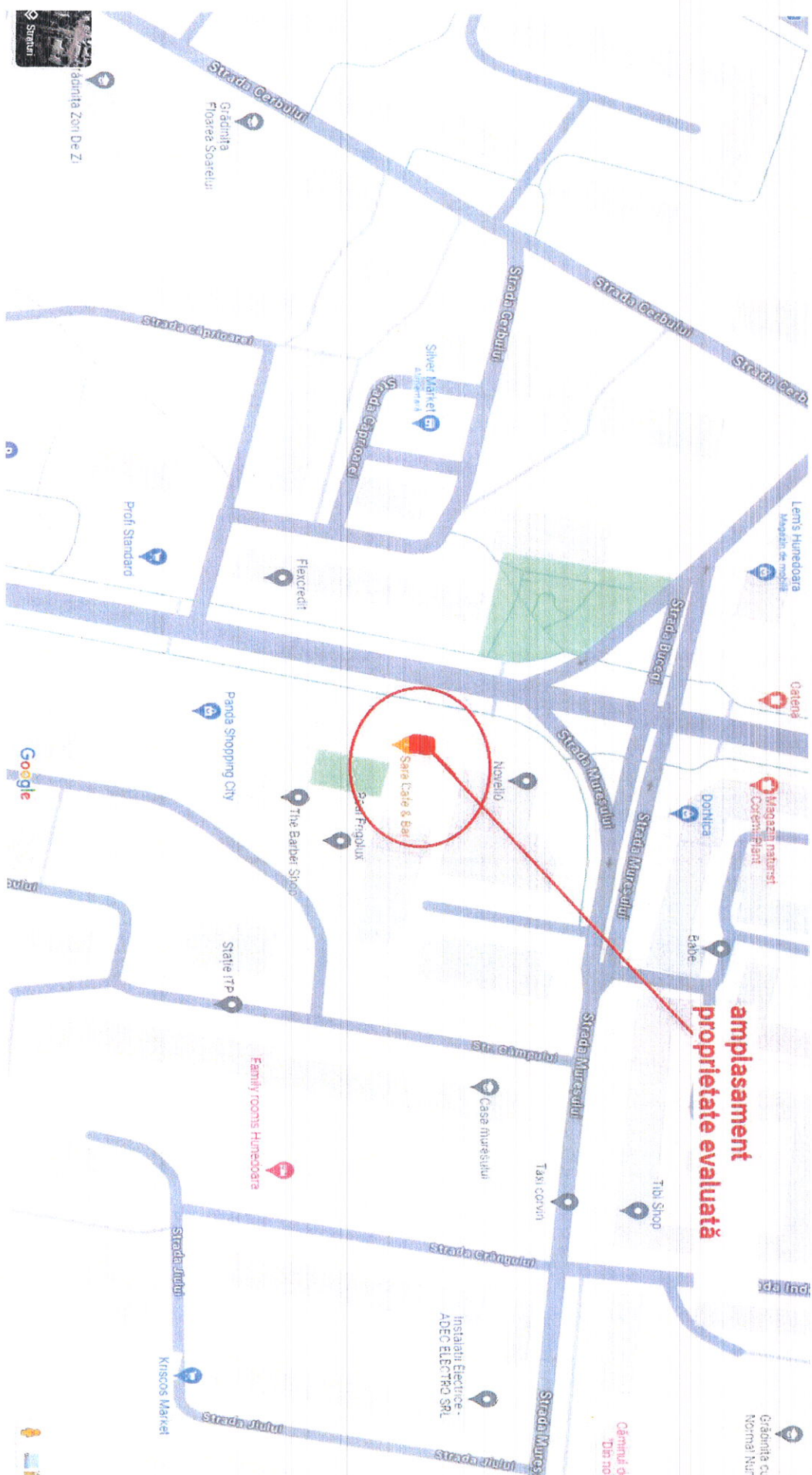


Vederi interioare spatiu comercial existent pe proprietatea evaluata

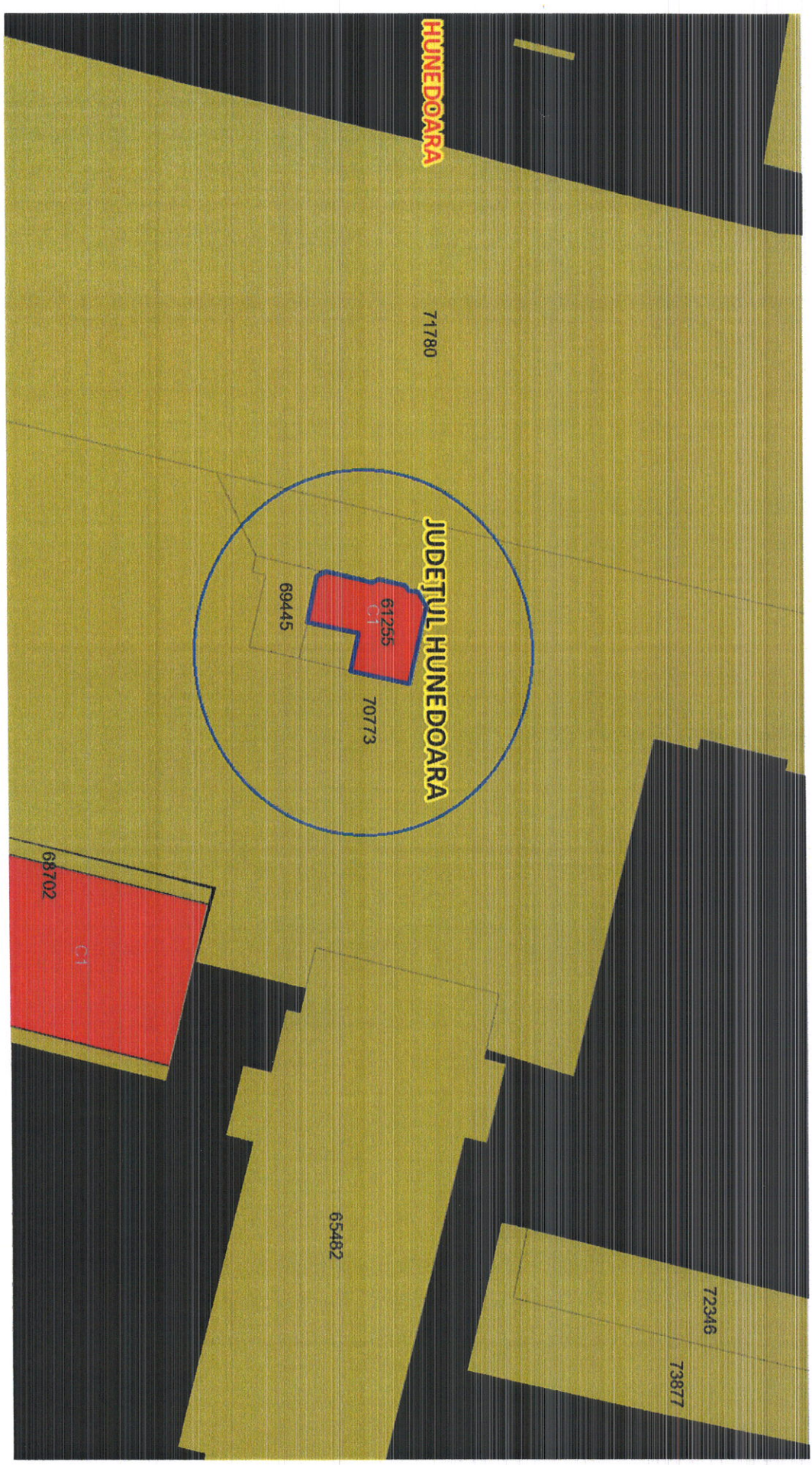


Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:









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

Anexa 5 - 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. București,
CIF: 38632748

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		557	28	9	2023

Conform referat nr. 79560/19.09.2023
DA34107277

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 75 mp, situat în municipiul Hunedoara, B-dul Dacia, nr. 14 B, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 61255, nr. cadastral 61255, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniu prin vanzare.	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 PRIMĂRIA FACTURII, CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

PRIMAR
BOBOUȚANU DAN
VIZA CFP
DIRECTOR ECONOMIC
POPA AURELIA ANISOARA
CONSILIER JURIDIC
DERVI ADINA
SEF SERVICIU ACHIZITIȚII PUBLICE
PUSORU MIOARA
DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA

05/10/2023
07/1
4

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI,
VANZARI, PRIVATIZARE
ROSU SINTIA IONELA
Intocmit 3 ex.
Iovs Iacobi Damian

Ac. 75762 / 02.10.2023.

ANCDI
Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciara Nr. 61255 Hunedoara

Nr. carte: 27138
Zona: 03
Luna: 06
Anul: 2023

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Dacia, Nr. 14B, Jud. Hunedoara

Nr. cadastrel Nr.1	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
Ct topografic		
A1	61255	75 Teren nelimprijnit

Nr. CF vechi: 5486/A
Nr. topografic: 2170/215/A

Construcții

Ct	Nr. cadastrel	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	61255-C1	Loc. Hunedoara, Jud. Hunedoara	S. constructie la sol: 75 mp; S. constructie desfasurata: 75 mp; spatiu comercial

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referinta	Referinta
15627 / 16/12/2010	
Act Administrativ nr. 206, din 25/11/2010 emis de CL. HUNEDOARA;	
B3	
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A1
1) PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI HUNEDOARA	
13022 / 08/05/2014	
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut.852, din 07/05/2014 emis de N.P. Moraru Vlad;	
B4	
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare;	A1.1
1) SCURTU RAUL FLORIN	
2) SCURTU ANCA-ELENA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini

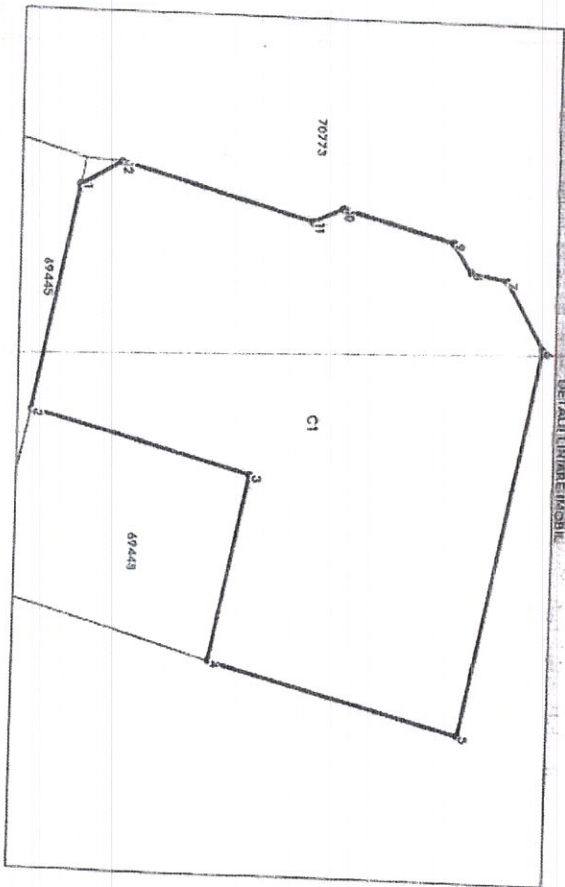
Referinta	Referinta
27138 / 03/08/2023	
Act Administrativ nr. CONTRACT CONCESIUNE nr.345/ABO, din 11/10/2017 emis de PRIMARIA MUN. HUNEDOARA;	
HUNEDOARA; Act Administrativ nr. ACT ADITONAL nr.1, din 11/05/2021 emis de PRIMARIA MUN. HUNEDOARA;	
C1	
Intabulare, drept de CONCESIUNE, para la data de 04.05.2024 (prin prelungirea cu 3 ani a contractului initial), incepand cu data de 05.05.2023	A1
1) SCURTU RAUL-FLORIN	
2) SCURTU ANCA-ELENA	

Carte Funciara Nr. 61255 Comuna/Craș/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastrel	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
61255	75	

* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie teren	Suprafata (mp)	Tarita	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	Curb	DA	75	-	2170/215/A	

Date referitoare la constructii

Ct	Nr. cadastrel	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	61255-C1	constructie de locuinte	75	Cu acte	S. constructie la sol: 75 mp; S. constructie desfasurata: 75 mp; spatiu comercial

Lungime Segmenta 1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecte in plan.

Punct	Punct	Lungime segment
Inceput	sfarsit	l (m)
1	2	4.411
2	3	4.875
3	4	3.645
4	5	5.668



Carte Funciară Nr. 61235 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	7.617
6	7	1.531
7	8	0.792
8	9	0.682
9	10	2.604
10	11	0.700
11	12	4.371
12	1	0.984

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

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

Cartile, 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 180 RON, -Dovada plății card online nr.2402/03-08-2023 în suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 282.

Data soluționării,

24-08-2023

Data eliberării,

24-08-2023

Asistent Registratură,
VASILICA-SIMONA CRIȘAN

(parafe și semnătură)

Referent,

(parafe și semnătură)

ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA Nr. 206/2010
privind aprobarea executării demersurilor pentru înregistrarea în Cartea Funciară a unor terenuri situate în intravilanul municipiului Hunedoara, din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara

Consiliul Local al municipiului Hunedoara ;
Analizând Nota de fundamentare a Primarului municipiului Hunedoara prin care se propune aprobarea executării demersurilor pentru înregistrarea în Cartea Funciară a unor terenuri situate în intravilanul municipiului Hunedoara, din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara

Având în vedere rapoartele Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Hunedoara, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, precum și al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În temeiul prevederilor art. 36, alin (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 119, art. 121 - alin (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza dispozițiilor art. 36, alin (9) și art. 45 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTARASTE:

Art.1 – Aprobă executarea demersurilor pentru înregistrarea în Cartea Funciară a terenurilor situate în intravilanul municipiului Hunedoara identificate prin planurile topografice și extrasele de carte funciară prezentate, din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara, după cum urmează:

a) teren în suprafață de 216,0 mp situat în str. Carpați nr.68, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 62444 (proveniență din conversația de pe hărțile a C.F. nr. 3859), nr. topo. 189512;

b) teren în suprafață de 75,0 mp situat în b-dul Dacia nr. 14B, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 61255 (proveniență din conversația de pe hărțile a C.F. nr. 5488/A), nr. topo. 2170/215/A;

c) teren în suprafață de 23,0 mp situat în str. Rânduncul, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 62682, nr. cad. 62682;

d) teren în suprafață de 92,0 mp situat în b-dul Dacia, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 62686 nr. cadastral 62686;

e) teren în suprafață de 13,0 mp situat în str. Moldovei f.n., înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 62450, nr. cadastral 62450;

f) teren în suprafață de 108,0 mp situat în str. Gheorghe Barițiu f.n., înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 62439 (proveniență din conversația de pe hărțile a C.F. nr. 899N), nr. cadastral 2415;

g) teren în suprafață de 763,0 mp situat în str. Baliz, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 61732, nr. cadastral 61732;

h) teren în suprafață de 87,0 mp situat în str. Gheorghe Barițiu nr. 29, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 62370 (proveniență din conversația de pe hărțile a C.F. nr. 4980), nr. cadastral 2064/22/P;

i) teren în suprafață de 3,0 mp situat în aleea Cocsanilor, bl.8, ap.33, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 62607, nr. cadastral 62607;

j) teren în suprafață de 8,0 mp situat în aleea Cocsanilor, bl.8, ap.38, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 62572, nr. cadastral 62572;

k) teren în suprafață de 19,0 mp situat în str. Spiru Haret nr.12, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 62742 nr. cadastral 62742;

l) teren în suprafață de 11,0 mp situat în str. Traian Vuia nr.5, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 62700, nr. cadastral 62700;

m) teren în suprafață de 15,0 mp situat în str. George Enescu nr.13, ap.3, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 62763, nr. cadastral 62763;

n) teren în suprafață de 2,0 mp situat în b-dul Corvin nr.2, ap.13, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 62931, nr. cadastral 62931;

o) teren în suprafață de 578,0 mp situat în b-dul 1848 f.n., înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 62298, nr. cadastral 62298;

p) teren în suprafață de 200,0 mp situat în str. Trandafirilor nr.13A, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 62295, nr. cadastral 62295;

Art.2 – În cazul vânzării sau concesionării terenurilor menționate mai sus, la preț de vânzare stabilit de către Consiliul Local al Municipiului Hunedoara se vor adăuga sumele reprezentând cheltuielile efectuate cu operațiunile de înscriere în Cartea Funciară.

Art.3 – Hotărârea se comunică Prefectului județului Hunedoara, Primarului, Secretarului, Serviciului administrație publică locală, Direcției economice, Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru și control în construcții.

Hunedoara, la 25.11.2010

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Zuberecz Richard

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,

Aurei Rață-Bugnarlu

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

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-central-hunedoara/780861727616652.html>

publi24.ro

0737507300

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

Validat din 01.11.2023

Vand teren intravilan central Hunedoara

📍 Hunedoara Hunedoara 📍 Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului 1819.0 m²

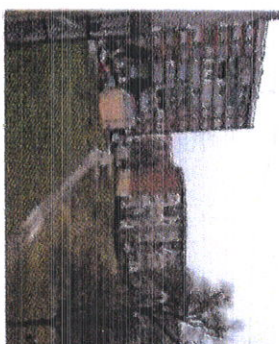
0737507300

34 EUR/mp negociabil

Descriere

Vand teren intravilan ST = 1819 m² / 35m / 53m / 34m / 53 m, situat in Hunedoara, zona centrala (vis a vis de Motel Stadion-Sr. 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 subteranetapa canal, gaz si electrice)
Pret 34 eur/m² - negociabil, suprafata totala 1819 mp

Vezi detalii pe www.fonimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

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

publi24.ro

0766644359

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

Vand teren 200 mp intravilan in orasul hunedoara

 Hunedoara, Hunedoara  [Vezi pe hartă](#)

Specificatii

Suprafata terenului

200,0 m²

Descriere

vand teren 200 mp intravilan in orasul hunedoara, zona centrala paralel cu plata dunarea pe str.cerbului. suprafata totala: 200
Vezi detalii pe www.tomlino.ro

60 EUR

Validat din 19.10.2023

0766644359



1/1

publi24.ro

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

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

publi24.ro

0766644359

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

Valabil din 01.11.2023

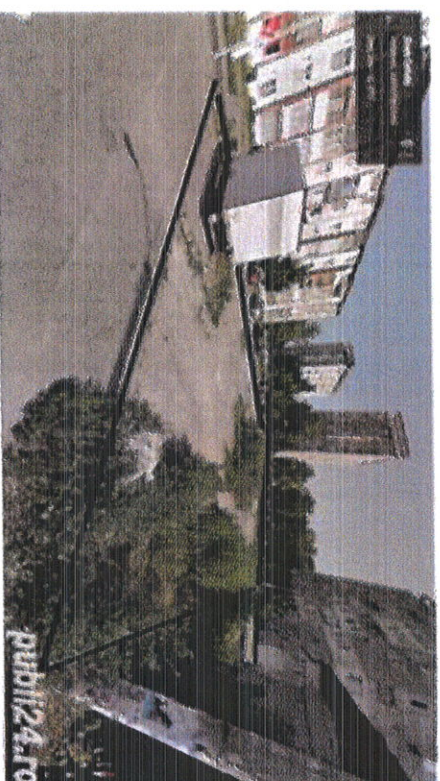
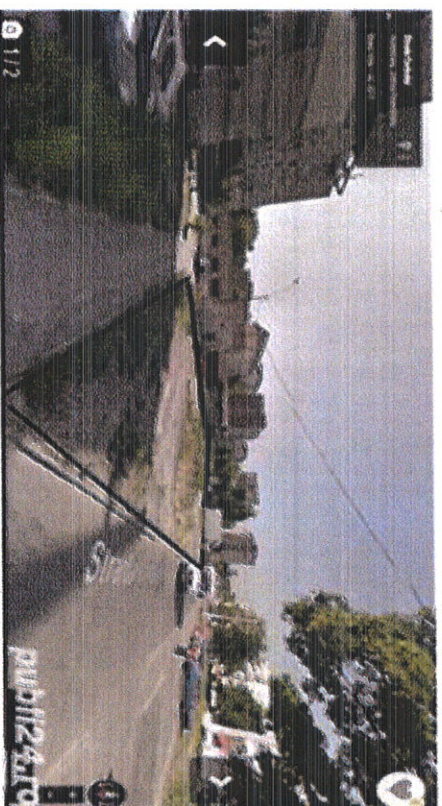
Vand teren 1290 mp. intravilan hunedoara

50 EUR /mp

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

Descriere

vand teren 1290 mp. teren intravilan central in orasul hunedoara, pe str. cerbului cu deschidere pe doua strazi. pret negociabil.
Vezi detalii pe www.romimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-2641mp-n-hunedoara-zona-buituri-f-s-14-m-IDtEFT.html>

storia



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier
Agentie 0725 511 799

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând teren intravilan 2641mp în Hunedoara, zona Buituri, f.s. 14 m

Vând teren intravilan 2641mp în Hunedoara, zona Buituri, f.s. 14 m

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

35 €/mp

Suprafață

2.641 m²

Tip teren

Intravilan

Locatie

urbana

Dimensiuni

cca. 188,50 x 14

Particularitati

Gard

da

Tip acces

asfaltat

Facilitati

gaz, electricitate, canalizare, apa curenta



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-buituri-IDVN1b>

storia.ro



Regal Imobiliare



Raul Serafincianu
Agentie 0736 671 829

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Teren Intravilan 500 mp, Buituri

Teren Intravilan 500 mp, Buituri 14 000 €

Hunedoara, Hunedoara

28 €/m²

Descriere

Teren Intravilan 500 mp, front stradan 20 ml, curent, apa, canalizare, gazul in apropiere, toate actele la zi, Buituri (zona Laturenii).
Pret 14000 euro negociabil.

Pentru mai multe detalii la telefon sau la sediul agentiei REGAL IMOBILIARE, str Mihai Viteazu, bl J1

Prezentare generală

Suprafată

500 m²

Tip teren

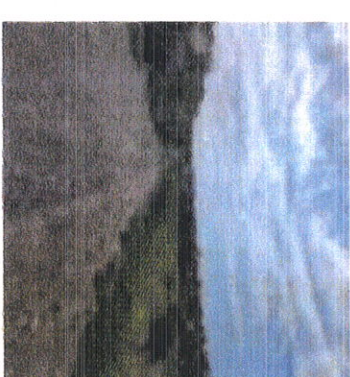
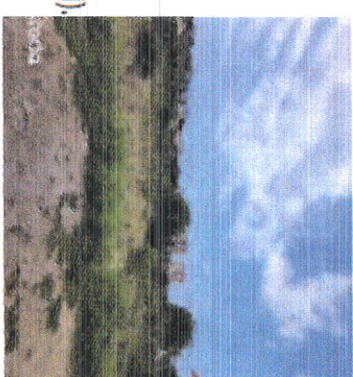
Intravilan

Locație

Buituri (zona Laturenii)

Dimensiuni

20 x 25 ml



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2-232mp-str-mihai-viteazu-hunedoara-jud-hunedoara-1DrUD3.html>

storia

 **REMAX** Property Center

 **Florin Chete**
Agenție 0745 354 623

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Patinīs > Strada Areeni > Teren 2,232mp, str. Mihai Viteazu, Hunedoara

Teren 2,232mp, str. Mihai Viteazu, Hunedoara, jud. Hunedoara **37 €/mp** **82 004 €**

 Hunedoara (judet), Strada Areeni null, Hunedoara (judet), Patinīs, Hunedoara

Prezentare generală

	Suprafață	2.232 m²		Tip teren	intravilan
	Împrejurimi	urban		Dimensiuni	cca. 80 x 28 m
	Vizionare la distanță	Video		Tip vânzător	agenție

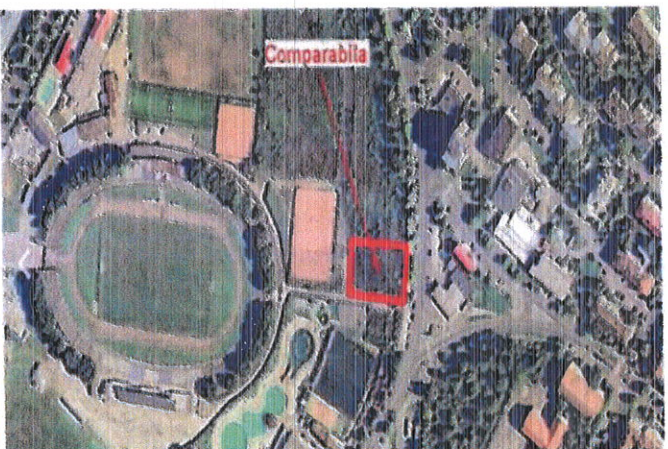
Validat din 02.08.2023

Descriere

Teren intravilan în suprafață de 2232 mp, situat în zona centrală a orașului, excelent pentru construcția de case, pensiuni, hotel. Terenul se află în zona stadionului M.Klein, având o panoramă frumoasă asupra orașului. În apropiere se află supermarketul Kaufland, bazinul de înot.

Particularități

Gard da
Facilitati electricitate, canalizare, apa curenta. gaz
Tip acces asfaltat



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-imobiliara-teren-intravilan-17-000-mp-hunedoara-IDPx2k.html>

storia



RE/MAX

REMAX Property Center



Linda Miha
Agenție 0727 143 813

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetui) > Hunedoara > Micro 5 > Strada Eroilor > Investitie imobiliara - Teren intravilan

Investitie imobiliara - Teren intravilan, 17.000 mp, Hunedoara
Hunedoara (judetui), Strada Eroilor nuli, Hunedoara (judetui), Micro 5, Hunedoara (judetui)
25 €/mp

Prezentare generală

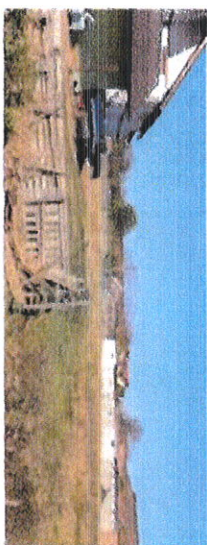
Suprafață	17.000 m²	Tip teren	intravilan
Împrejurimi	urban	Dimensiuni	cca. 50 x 340 m
Vizionare la distanță	Video	Tip vânzător	agenție

Descriere

Vand teren intravilan, 17.000 mp pentru investitie imobiliara - constructie case, blocuri sau hale industriale. Accesul este foarte usor cu orice tip de masina sau utilaj. Terenul are 2 fronturi stradale, lucru bun in cazul in care se doreste parcare sau creare de alii si drumuri de acces. Utilitate la limita de proprietate.

Particularitati

Gard	da
Media	gaz, electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat
Proprietate	proprietati rezidentiale, spatii de productie, comerciale



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

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



Robert
Pe OLX din martie 2018

📞 0736 130 375

Teren intravilan

75 €

Postat 18 octombrie 2023

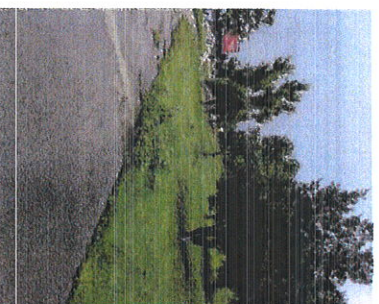
Persoana fizica

Suprafata utila: 2 025 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

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 .



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-1-471mp-hunedoara-str-oltului-jud-hunedoara/29384e7e136d7h8eeg0gd374hi2gid3e.html>



Teren 1,471mp Hunedoara, str. Oltului, jud. Hunedoara 50 014 €

34 €/mp

Prezentare generala Valoarea din 01.11.2023

Suprafata 1471 mp **Tip teren** teren intravilan
Inclinatie plat **Tip vanzator** agentie

Particularitati

Teren intravilan pentru constructii P+1 etaj, situat intr-o zona buna si linistita, in apropierea drumului national si a drumului comunal. Terenul este plat, cu o inclinare foarte usoara spre sud-est. In apropierea terenului se afla o casa de locuit, care este in stare buna de mentinuta si poate fi folosita ca loc de locuit sau ca loc de depozitare. Terenul este potrivit pentru constructii rezidentiale sau comerciale. In apropierea terenului se afla o casa de locuit, care este in stare buna de mentinuta si poate fi folosita ca loc de locuit sau ca loc de depozitare. Terenul este potrivit pentru constructii rezidentiale sau comerciale.

Infrastructura electricitate, canalizare, apa curanta

Conditii constructie de gaze naturale

Caracteristici acces - drum asfaltat

Interpretare

transport public



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-hunedoara-idgtv7v.html>



dancorolian2022
Activ pe 02 Iulie 2023

072 267 6372

Postat 02 Iulie 2023

Teren intravilan Hunedoara 25 €/mp

Persoana fizica

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

- Pământ intravilan de vânzare.
- Zona Gheorghe Apostol Str. Pieșului. Hunedoara.
- Cu toate utilitățile în apropiere.

ID: 243556306

- Se vinde loturile care se văd în poză.
- Zona este în dezvoltare cu alte construcții de case.
- Se vând loturile de 600m
- Preț 25€ m/2

