

Nr.....19../2022

Expl.....3

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, INSCRIS IN CF 74749 – AMPLASAT IN MUN. HUNEDOARA, STR. SG.MJ. TRAIAN CIOROGARU, NR. 3, JUD. HUNEDOARA

CLIENT: MUNICIPIUL HUNEDOARA

DESTINATAR: MUNICIPIUL HUNEDOARA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA

EXECUTANT: S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL

INTOCMIT: ec. BARNA VOICU-LUCIAN

expert evaluator- membru titular ANEVAR
legitimatie nr.10569/2022

DATA EVALUARII : 31.03.2022

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale, si nu vor putea fi copiate partial sau integral si nu pot fi transmise unor terti fara acordul scris in prealabil al evaluatorului si al clientului.

Către,

MUNICIPIUL HUNEDOARA

Ca urmare a comenzii de evaluare nr. 67/21.02.2022, am efectuat evaluarea teren intravilan în suprafața de 329 mp, înscris în CF 74749, înscris în domeniul privat, pentru vânzare.

Am evaluat dreptul integral de proprietate al MUNICIPIULUI HUNEDOARA, asupra terenului intravilan.

Conform datelor extrase din documentele furnizate de către proprietar, dar și în urma declarațiilor acestora și a documentelor depuse, dreptul de proprietate este considerat „integral” asupra bunului (teren intravilan) evaluat.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare ale bunurilor 2022, care au la baza Standardele Internaționale de Evaluare.

Astfel ținând cont de toate cele prezentate în raport, valoarea de piață estimată, la data de 31.03.2022 este de:

47.500 lei, adică 9.541 euro (29 euro/mp)
Valoriile nu conțin TVA

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 31.03.2022;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin metoda prin piață;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privind din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,
Barna Voicu Lucian
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr. 10569)



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare	
I. Termenii de referință ai evaluării	
1. Identificarea și competența evaluatorului	
2. Identificarea clientului și a oricărui 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 bunului evaluat	
2. Descriere juridică	
3. Date despre amplasare	
4. Identificarea	
5. Utilizarea - CMBU	
6. Istoricul	
III. Analiza pieței bunului mobil	
1. Definirea pieței specifice	
2. Cererea solvabilă și probabilă	
3. Oferta competitivă	
4. Echilibrul pieței	
IV. Analiza datelor	
1. Procedura de evaluare	
2. Procedura specifică de evaluare	
3. Abordarea prin piață	
4. Abordarea prin venit	
5. Abordarea prin cost	
V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	
VI. Anexa raport	

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	BARNA Voicu Lucian
Autorizatie	Membru titular ANEVAR (legitimatie 10569) Specializarea EPI
Asigurare	10.000 EUR – pentru persoana fizica si 50.000 EUR pentru membru corporativ ANEVAR
Bunurile imobile evaluate	Teren intravilan – in suprafata de 329 mp
Proprietar	MUNICIPUL HUNEDOARA
Destinatar raport	MUNICIPUL HUNEDOARA
Locatia bunului la data evaluarii	Hunedoara, str. Sg. Mj. Traian Ciorogaru, nr. 3, jud. Hunedoara
Data inspectiei	10.03.2022
Data evaluarii	31.03.2022
Curs de schimb	1 EURO = 4,9466 LEI, curs BNR la data de 31.03.2022
Scopul evaluarii	Vanzare – in conformitate cu prevederile Legale in vigoare
Tipul valorii	Valoarea de piata
Ipoteze sau conditii speciale	Terenul este amplasat in spatele unei proprietati imobiliare (casa si teren), accesul se realizeaza <i>exclusiv</i> pe aceasta proprietate. In extrasul de carte funciara nu este <i>inscris drept de servitute</i> nici pentru trecere cu piciorul si nici pentru trecere auto.
Valoare de piata estimata	<u>47.500 lei, adica 9.541 euro (29 euro/mp)</u>
EVALUATOR	BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimatia 10569 Semnatura, Stampila,



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII*

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de către BARNA Voicu Lucian, Membru ANEVAR, legitimația 10569, specializarea EPI, administrator al S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL – membru corporativ ANEVAR CU CERTIFICATUL 434/2022, iar răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării sunt numai față de clientul și utilizatorul lucrării.

Declar în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezentă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părțire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interes legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ În deplina cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor ANEVAR și cu cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Sunt membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;

2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat

Client : **MUNICIPIUL HUNEDOARA**

Utilizatori desemnați : **MUNICIPIUL HUNEDOARA**

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorii lucrării.

3. Scopul evaluării

Scopul evaluării constă în **evaluarea terenului intravilan în vederea vânzării.**

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezent.

4. Identificarea bunurilor imobile supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie bunurile următoare: **teren intravilan în suprafața de 329 mp, înscris în CF 74749**. Bunul imobil este amplasat în mun. Hunedoara, str. Sg. Mj. Traian Ciorogaru, nr.3, jud. Hunedoara.

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral asupra bunurilor, așa cum a fost indicat de către proprietar și client .

5. Tipul valorii

Tipul valorii estimate, conform scopului prezentei lucrări este **valoarea de piață**

Valoarea de piață: Conform SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general): "este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

6. Data evaluării:

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii martie.

Data de referință a evaluării este 31.03.2022.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și informațiile corespunzătoare acestei date la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data inspecției: Inspecția bunului supus evaluării a fost efectuată în data de 10.03.2022

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 01.04.2022

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspecția a fost realizată pe teren, prin prezentarea de către un reprezentant al clientului și în prezența proprietarului.

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

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

- ✓ Informații puse la dispoziție de către client: informații privind situația juridică a bunurilor evaluate cu documente de proprietate;
- ✓ Documente și informații puse la dispoziție de către proprietar sau client:
 - Extras de carte funciara, Certificat de urbanism, Extras plan cadastral și Comanda de evaluare.
- Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar și de către client care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun 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.
- ✓ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, privind cererea și oferta, preluate de pe site-uri de specialitate (publi24, imobiliare.ro) acestea fiind sintetizate în analiza pieței;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
 - Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuate publicate de ANEVAR și IROVAL;
 - Bibliografie ANEVAR și IROVAL;

9. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut cont pe durata realizării evaluării și raportării evaluării sunt:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Deși am verificat actele de proprietate care mi-au fost puse la dispoziție, nicio informație din acest raport nu trebuie interpretată ca o opinie legală în ceea ce privește veridicitatea titlului de proprietate.
- ✓ 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. Toate informațiile care au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate că, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu îmi asum nici o responsabilitate în cazul în care se constată că acestea au fost incorecte.
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat absolut și negrevat de sarcini.
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de limitele fiecăreia.
- ✓ 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. Nici nu a efectuat verificări ale legislației tangențiale, dacă este în vigoare sau nu – atât timp cât în documentele puse la dispoziție (în speta anexa nr. 1) s-au utilizat în ipoteza ca sunt valabile. Raportul de evaluare și valorile de piață estimate sunt valabile la data evaluării, în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii raportului. Dacă aceste condiții se vor modifica, valorile estimate pot fi nerelevante sau necorespunzătoare la un alt moment.
- ✓ Evaluarea nu trebuie considerată o garanție în sensul obținerii valorii prezentate privind activul supus evaluării, deși valorile au fost fundamentate riguros pe baza experienței, a studiilor și informațiilor pe

care le-am avut la dispoziție. Aceasta valoare trebuie considerată ca fiind "cea mai buna estimare", în condițiile și ipotezele expuse în raport.

✓ Bunul ce face obiectul prezentului raport a fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției.

Ipoteze semnificativ speciale: Terenul este amplasat în spațiile unei proprietăți imobiliare (casa și teren), accesul se realizează **exclusiv** pe această proprietate. În extrasul de carte funciara **nu este înscris drept de servitute** nici pentru trecere cu piciorul și nici pentru trecere auto.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare este confidențial și nu va putea fi copiat sau transmis terților, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, clientului și al utilizatorului.

11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare ale bunurilor 2022, care au la baza Standardele Internaționale de Evaluare.

✓ **SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul General)** "cuprinde definițiile, principiile și conceptele evaluării general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest Cadru general ar trebui să fie luat în considerare și aplicat în conformitate cu standardele individuale și aplicațiile evaluării"

✓ **SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS101)**

✓ **SEV 102 Implementare (IVS102)**

✓ **SEV 103 Raportarea evaluării (IVS103)** "Acest standard se aplică tuturor rapoartelor de evaluare, indiferent dacă acestea se tipăresc pe hârtie sau sunt transmise pe cale electronică. Pentru anunțate clase de active sau aplicații pot exista variații de la acest standard sau cerințe suplimentare la raportare"

✓ **SEV 230 Dreptul asupra proprietăților imobiliare (IVS 230):**

✓ **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- **Sinteza** : 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 bunului evaluat, situația juridică și analiza pieței specifice;
- **Analiza datelor**, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- **Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii**, justificarea selecției valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- **Anexe**, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, date de piață, fotografii, etc.

* **TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII** - fac parte din Contractul/Comanda de evaluare - acceptarea Raportului de evaluare, astfel cum a fost înlocuit, reprezentarea acceptarea integrală și fără obiecții și a termenilor de referință a evaluării.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea bunurilor evaluate

NR. CRT.	DENUMIRE OBIECTIV	Descriere
1	Teren intravilan	Teren intravilan, având categoria de folosință arabil. Suprafața terenului este de 329 mp. Forma este aproximativ dreptunghiulară, având laturile de cca. 15, respectiv de cca. 20 m. Terenul este în prelungirea proprietății înscrise în CF 69549 și a unei proprietăți ce nu este înscrise în CF (nu a fost identificată pe sistemul e-terra). Terenul are acces la toate utilitățile prin vecinătate cu parcela înscrise în CF 69549 și pe parcela de teren ce nu este înscrise în CF pe sistemul e-terra. Terenul nu are înscrise drept de servitute pentru acces auto și pietonal.

- Proprietar: **Domeniul Privat** al MUNICIPIUL HUNEDOARA - conform extrasului de Carte Funciara nr. 74749

2. Descriere juridică

Prin Act Administrativ nr. ADRESA nr. 53193/14.07.2021 emis de Primăria Municipiului Hunedoara – se deschide Cartea Funciara nr. 74749/UT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a Regulamentului de carte funciara aprobat prin ODC al ANCP nr. 700/2014, care cuprinde imobilul CAD 74749/UT Hunedoara descris în partea I, adus din CF nr. 4980/1, cu nr. topo. 2064/55/105 sub nr. A+211.

Act Administrativ nr. HOTARARE nr. 382/2021, din 26.11.2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL – Se întăbuiează cota de 1/1 drept de proprietate dobândit prin Constituire – **MUNICIPIUL Hunedoara CIF 2127028 – Domeniul Privat.**

Nu există sarcini înscrise în extrasul de carte funciara.

Date despre amplasare

În zona D a mun. Hunedoara, în imediata apropiere existând case și terenuri intravilane.



3. Utilizarea prezentă

Terenul este utilizat ca și gradina.

4. Cea mai bună utilizare - CMBU

În analiza CMBU a terenului supus evaluării se pornește de la categoriile de folosință a acestui teren și de la utilizarea construcțiilor existente în imediata apropiere a acestui teren, în această situație **terenul evaluat are categoria de folosință arabil.**

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind "utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ".

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legale, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Posibilități fizice. Localizarea într-o zonă limitrofă exclude destinația comercială. De asemenea, având în vedere că în zona sunt deja edificat case, este pretabilă utilizarea rezidențială a terenului. De asemenea, mărimea acestuia, precum și caracteristicile amintite mai sus favorizează utilizarea rezidențială a terenului.
- Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale puse la dispoziție, precum și prin inspectarea pe teren, terenul este liber. Astfel, deducem ca utilizarea rezidențială este permisă legal.
- Fezabilități financiare. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială care corespunde cu utilizarea terenurilor limitrofe și cu utilizarea data de Certificatul de Urbanism.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că **CMBU este rezidențială.**

Având în vedere compartimentarea imobilului, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia evaluatorului este că **CMBU este rezidențială.**

Se pune problema analizei terenului în surplus/exces, deoarece terenul are o suprafața mică și are o formă aproximativ dreptunghiulară, nu poate fi vorba de teren în surplus/exces.

III. ANALIZA PIETEI BUNURILOR IMOBILE

3.1. CONTEXTUL GENERAL AL PIETEI IMOBILIARE ROMÂNEȘTI

Anul 2020 este apreciat în mod unanim de analiști ca fiind unul cu totul excepțional din punct de vedere economic, social și geopolitic. Într-un context unic generat de izbucnirea la începutul său a epidemiei de SARS-COV-2 și răspândirea ei pe scară planeteară în primele luni, economia mondială a funcționat și continuă să evolueze în condiții de incertitudine de o intensitate nemanifestată în epoca modernă.

În prima jumătate a anului 2020, autoritățile publice naționale și internaționale au avut ca obiectiv principal orientarea eforturilor spre limitarea efectelor noului virus, declarat în martie 2020 de către Organizația Mondială a Sănătății pandemic. Astfel, s-au luat măsuri de limitare a contactelor interumane, inclusiv în ceea ce privește restrângerea activității economice, fie la nivel zonal, fie sectorial, asumându-se reduceri ale veniturilor agregate la nivelul economiilor naționale pe perioade scurte, în vederea reducerii efectelor sanitare și sociale ale pandemiei.

Dacă rezolvarea rapidă a efectelor pandemiei era o ipoteză de lucru în primele luni ale anului, prelungirea și agravarea situației sanitare până la finalul său, a condus la o schimbare de percepție în plan economic și politic. Autoritățile publice au fost puse în fața unei noi realități, aceea a necesității unui efort economic, social și tehnologic de durată în lupta cu efectele pandemiei de Covid-19 care s-a dovedit a avea consecințe mult mai puternice decât cele anticipate inițial.

Din punct de vedere economic și social, evoluția societății mondiale într-un context de incertitudine extrem de ridicată a condus, în foarte multe cazuri, la aplicarea de politici publice oscilante, cu încercări repetate de a asigura un echilibru pe termen scurt între nevoia de a limita efectele sanitare ale pandemiei prin măsuri de carantină și restrângere a activităților economice și cea de menținere a unui nivel suficient de ridicat al produsului intern brut pe locuitor, pentru evitarea unor dezechilibre macroeconomice majore. Astfel, cuvantul de ordine privind politicile publice legate de conducerea economiei mondiale pe termen scurt și mediu este acela al intervențiilor punctuale pentru limitarea unor dezastre sociale și sanitare majore prin restrângerea mișcării populației, alternativ cu măsuri de relaxare menite să susțină activitatea economică și să prevină crize economice și sociale majore.

La nivel global, o asemenea criză nu poate fi gestionată decât prin intervenția rapidă și masivă a autorităților publice prin mobilizarea de resurse financiare și direcționarea lor în domenii prioritare ale economiei, capabile să producă dezechilibre majore în lipsa intervenției publice. Este de altfel strategia adoptată în mod unanim de autoritățile publice din toate statele lumii care au apelat pe cale largă la împrumuturi de stat și politici publice de creștere a cheltuielilor și limitare a impozitării în vederea menținerii dezechiliبرelor macroeconomice în limite tolerabile.

La unison, principalele economii naționale au anunțat niveluri record ale deficitelor bugetare, coroborate cu deteriorări semnificative ale indicatorilor macroeconomici de ansamblu, precum creșteri semnificative ale ratei șomajului și scăderi istorice ale produsului intern brut, de anvergură chiar mai ridicată decât cele din perioada crizei financiare din 2008-2010.

Contextul actual rămâne caracterizat de un nivel foarte ridicat de incertitudine, chiar dacă ușor ameliorat de utilizarea vaccinului anti-Covid-19, mai ales că pentru moment există numeroase necunoscute legate de perioada necesară pentru limitarea prin intermediul vaccinurilor a efectelor pandemiei asupra populației și economiei mondiale. Gestionarea crizei economice generate de pandemia de Covid-19, care va depinde cu siguranță de măsurile întreprinse de autoritățile publice naționale și supranaționale, este de așteptat să se facă prin injectarea în economie a unor fonduri publice destinate proiectelor sociale și de infrastructură, în vederea relansării treptate a activității economice private. Uniunea Europeană, sub acest aspect, si-a făcut cunoscută poziția, menționând ca principalele direcții de intervenție în economie proiectele orientate către neutralitatea energetică a continentului și reducerea la minimum a amprentei de dioxid de carbon, în paralel cu implementarea unor obiective de infrastructură de ordin social, sanitar și de susținere a inițiativei private.

Un element important în conturarea contextului macroeconomic al anului 2020, cu efect benefic asupra economiei, este faptul că apariția crizei sanitare generate de Covid-19 a avut loc într-un moment caracterizat de existența unor rezerve importante de lichidități în economie. Acest volum important de lichidități a permis menținerea consumului la un nivel important, cu un efect de susținere a nivelului produsului intern brut. Cu toate acestea, anume modificări ale preferințelor consumatorilor s-au identificat pe parcursul acestui an, determinate pe de-o parte de restricțiile impuse în funcționarea anumitor sectoare, iar pe de altă parte de o reorientare a consumatorilor spre bunuri capabile de o mai bună preservare a valorii lor în timp. Același lucru este vizibil și într-o statistică publicată de Banca Națională a României care arată o reducere a creditelor de consum, ca nivel al soldului, dar mai ales ca volum al creditelor noi contractate, în timp ce totalul creditelor noi, ca și soldul total al creditelor imobiliare au cunoscut creșteri notabile. Faptul că România a înregistrat cea mai mare creștere economică din Uniunea Europeană în ultimul trimestru al anului 2020 reprezintă de asemenea un aspect pozitiv legat de funcționarea pieței imobiliare în prima parte a anului 2021. Nu trebuie uitat faptul că evoluția viitoare a economiei depinde de nivelul de lichidități existente în economie, un element care trebuie urmărit și susținut prin politici economice consecutive în anii viitori.

3.2. Evoluția pieței imobiliare

Din punctul de vedere al pieței imobiliare, contextul macroeconomic expus mai sus este unul care se anunță plin de provocări, dar și de oportunități pentru anumite sectoare particulare. Pentru o bună înțelegere a situației actuale, trebuie să menționăm că anul 2019 a fost unul dintr-un șir de câțiva ani foarte favorabili pieței imobiliare, cu un volum ridicat al tranzacțiilor și o activitate susținută de investiții. Într-un context mai larg, perioada 2015-2019 a fost una caracterizată la nivel mondial printr-o creștere economică susținută, cu acumulări semnificative de lichidități în economiile naționale și orientare spre investire, ceea ce a favorizat piața imobiliară. Apariția pandemiei de Covid-19 în acest context macroeconomic caracterizat de existența a numeroase rezerve de investire la nivelul agenților privați a fost favorabilă pieței, cel puțin în ceea ce privește perspectiva acesteia pe termen scurt. Existența unui nivel ridicat de lichidități a contribuit la încheierea unui număr semnificativ de tranzacții pe parcursul anului 2020, în comparație cu așteptările, fapt demonstrat și de creșterea volumului creditelor imobiliare cu aproape 10% pe parcursul anului 2020.

Pe de altă parte, evoluția pe termen mediu și lung a pieței imobiliare este determinată în bună măsură de disponibilitatea capitalurilor, afectată în mod fundamental de amploarea crizei economice generate de pandemie și de măsurile de politică publică privind contracararea efectelor acesteia. Aceste evoluții pe termen mediu și lung sunt decamdate caracterizate de un nivel de incertitudine extrem de ridicat, motiv pentru care suntem de părere că perioada următoarelor doi ani va fi una caracterizată de prudență pe piața imobiliară. În măsura în care nivelul de lichiditate din piața financiară nu va suferi șocuri majore, anticipăm că piața imobiliară nu va înregistra reduceri drastice de activitate, însă scăderi ale volumului de tranzacții, precum și reorientări ale obiectivelor de investiții imobiliare sunt anticipabile în acest context.

Piața imobiliară națională a anului 2020 a fost tributară situației economice complexe și politicilor administrative impuse de autoritățile publice cu scopul de a asigura accesul la finanțare al agenților privați și în acest fel funcționarea la un nivel acceptabil a sistemului de plăți. Pe de altă parte, este o realitate că aceste măsuri administrative vor trebui absorbite în timp și acest lucru se va realiza în mare parte pe seama agenților economici privați.

Astfel, anul 2020 a creat iluzia existenței pe piață a unui nivel ridicat de lichidități, ceea ce a contribuit la menținerea consumului privat, cât și volumului tranzacțiilor de pe piața imobiliară. O analiză a numărului de tranzacții raportate pe site-ul ANCPI pentru primele 10 luni ale anului 2020 arată că numărul total de tranzacții a crescut cu aproximativ 1% față de aceeași perioadă a anului 2019, lucru neașteptat având în vedere restricțiile impuse de pandemie în privința vizionărilor și încheierii de tranzacții imobiliare. Pe de altă parte, analiza trebuie nuanțată pe segmente de piață și tipuri de imobile.

3.3. Tendințe generale ale pieței imobiliare rezidențiale

Pandemia de Covid-19 și numeroasele sale consecințe de ordin administrativ, politic și economic au influențat în mod semnificativ și peisajul subpiețelor imobiliare rezidențiale. Activitatea de pe aceste segmente de piață a fost tributară pe parcursul întregului an nivelului foarte ridicat de incertitudine manifestat în activitatea economică. Jucătorii din piață de profil au demonstrat un nivel de prudență mai ridicat în acțiunile întreprinse. Deciziile de investiții luate în această perioadă au vizat cu deosebire fructificarea unor oportunități conjuncturale și au făcut obiectul unor analize detaliate de sensibilitate menite să limiteze pe cât posibil riscurile asociate deciziei de investiții.

Astfel, activitatea de dezvoltare imobiliară a vizat cu deosebire două aspecte esențiale. Pe de-o parte, stocul mare de proiecte în curs de realizare înregistrat la începutul anului 2020 a impus menținerea pe parcursul primei părți a anului 2020 a unui ritm important de dezvoltare imobiliară pe unele segmente ale pieței nerezidențiale. De cele mai multe ori, obiectivul a fost finalizarea în condițiile contractuale din perioada pre-pandemie a proiectelor de investiții începute, în esență aceasta fiind o strategie de reducere semnificativă a riscului asociat investițiilor în derulare. Astfel, prima jumătate a anului 2020 a fost una activă din punctul de vedere al continuării activității de construcții pentru proiecte non-rezidențiale importante, această activitate devenind mai puțin intensă spre finalul anului, o dată cu finalizarea unei părți din proiectele deja începute.

Pe de altă parte, creșterea semnificativă a nivelului de incertitudine de pe piața imobiliară, alimentată permanent de aplicarea unor măsuri publice corective importante asupra economiei pentru contrabalansarea efectelor crizei sanitare produse de Covid-19, a condus la modificarea strategiei investitorilor imobiliari referitoare la proiectele de investiții planificate sau aflate în stadii incipiente de derulare. Astfel, pentru numeroase proiecte de anvergură anunțate pe parcursul anului 2019, modificarea semnificativă a condițiilor economice a dus o schimbare de strategie în sensul amânării începerii sau finalizării lor, această opțiune fiind pe deplin justificată de schimbările importante și rapide ale condițiilor și preferințelor manifestate pe piață.

Persistența efectelor sociale și economice ale crizei provocate de pandemia de Covid-19 a dus cu sine și o schimbare a percepției jucătorilor de pe piață legată de posibile modificări în preferințele utilizatorilor, dar și de anvergură măsurilor necesare a fi întreprinse pentru contracararea efectelor crizei economice. Astfel, este absolut justificată reanalizarea opțiunilor lor de investiții și în multe cazuri orientarea asupra altor tipuri de proiecte strategice de investiții, de dimensiuni mari și cu perioadă lungă de implementare, dar capabile să integreze într-o măsură ridicată oportunitățile de accesare a unor facilități de finanțare favorabile și să răspundă în condiții superioare preferințelor în schimbare ale utilizatorilor.

Nu în ultimul rând, merita amintit contextul cu totul excepțional al finalului de an 2020, cu o persistență neașteptată a efectelor economice și financiare ale pandemiei, care cel mai probabil vor aduce în perioada următoare dificultăți suplimentare legate de asigurarea de numerar pentru fluidizarea plăților. Acest aspect va

conduce în viitor la apariția unui segment special de tranzacții rezultate din apariția unor oportunități de achiziții imobiliare în condiții favorabile ca efect al intrării unora dintre proprietari în stare de înecare a plăților, aceștia fiind astfel nevoiți să își lichedeze activele în condiții mai dezavantajoase.

Dincolo de aceste aspecte de ordin general, câteva idei de ansamblu pot fi puse în lumină pentru fiecare segment specific al pieței imobiliare nerezidențiale, acestea fiind în mod asimetric afectate de măsurile administrative impuse pentru contracararea efectelor pandemiei de Covid-19.

Astfel, funcționarea spațiilor comerciale de birouri a fost semnificativ afectată de interupșile temporare de activitate din prima jumătate a anului dispuse prin măsurile administrative specifice stării de urgență. Dacă prima parte a anului a avut avantajul existenței încă din 2019 a unei bune reglementări juridice a relațiilor dintre proprietari și chiriași, care au continuat să funcționeze și în perioada stării de urgență, intensificarea și prelungirea efectelor pandemiei de Covid-19 până la finalul anului 2020, cu extinderea perioadei de telemuncă pentru un număr din ce în ce mai mare de angajați pune sub semnul întrebării posibilitatea continuării derulării contractelor în condițiile de dinainte de izbucnirea pandemiei.

Din aceste considerente, anul 2022, apreciem ca fiind probabile renegocieri ale contractelor în derulare sau chiar rezilieri de contracte ca efect al presiunii semnificative resimțite de ambele părți atât din punctul de vedere al creșterii relative a poverii cheltuielilor cu chiria, cât și a apariției unor costuri suplimentare importante cu asigurarea unor condiții specifice de securitate în muncă în astfel de spații pe perioada pandemiei.

În numeroase cazuri, în special în proiectele de spații de birouri de mari dimensiuni în care chiriași importanți au optat pentru procesul de telemuncă, s-a ajuns la înțelegeri globale între proprietari și chiriași în vederea limitării accesului în spațiile de birouri și în același timp a costurilor cu funcționarea respectivelor imobile. S-a urmărit astfel identificarea unui punct de echilibru care să permită supraviețuirea și funcționarea la parametri reduși a activității economice a ambelor părți contractante în condiții de pandemie. Dacă pe termen scurt, aceasta poate reprezenta o soluție de compromis, pe un orizont mediu și lung consecințele sunt de reducere semnificativă a rentabilității înregistrate, cu efecte în diminuarea capacității de acoperire a obligațiilor aferente finanțării activității.

Având în vedere contextul complex al pieței spațiilor de birouri cu limitările și restricțiile impuse de necesitatea contracarării efectelor crizei sanitare determinate de Covid-19, anticipăm că perioada următoare va fi una caracterizată de acțiuni prudente ale jucătorilor de pe acest segment de piață, cu inițiative de investiții determinate în special de fructificarea unor oportunități conjuncturale și cu o relativă preocupare pentru menținerea gradelor de ocupare, în condițiile unor renegocieri probabile ale contractelor în derulare.

În concluzie, perioada anilor 2021-2022 este una plină de provocări pe piața imobiliară, cu un nivel ridicat de incertitudine, dar și cu oportunități importante pentru jucătorii care vor avea capacitatea de a decela proiectele de investiții viabile și puterea financiară de a le implementa. Un element esențial în expansiunea pieței imobiliare în perioada următoare este capacitatea dezvoltatorilor de a se adapta noilor condiții și mijloace de finanțare, inclusiv prin accesarea fondurilor publice, contribuind astfel la relansarea creșterii economice.

Acum pe piața se observa o explozie a preturilor la imobiliare – pe segmentul analizat (terenuri intravilane), pe fondul tensiunilor provocate de Razboiul dintre Rusia si Ucraina – se observa o tendinta de vanzare a terenurilor si a constructiilor rezidențiale la preturi ridicate – datorita tendinței de scapa de proprietati ca nu sunt utilizate, sau sunt utilizate sezonier, pentru a acumula lichiditati. Totodata, un alt element foarte important este tendinta de acumulare de lichiditati datorita scaderii semnificative a puterii de cumparare datorita creșterii semnificative a inflației) si teama de o recesiune economica severa, prognozata la

nivel mondial datorita dezechilibrilor economice provocate de Razboi, dar si de temerile de noi conflicte in Orientul Indeparat (China Vs Taiwan), dar si in Orientul Mijlociu (Iran Vs Israel).

Totodata nu este de neglijat si recesiunea economica de pe piata auto – datorita lipsei de semiconductori si de cipuri, pe de o parte dar, mai nou si de lipsa de nichel de pe piata, pe de alta parte.

Piata specifica bunului evaluat este o piata care se intinde la nivelul municipiului Hunedoara, zona limitrofa si semicentrala a terenurilor intravilane, cu utilizare rezidentiala.

Astfel ca, in determinarea valorii de piata a terenului, datorita particularitatii acestui teren data de suprafata, comparabilele utilizate sunt cele din categoriile intravilane amplasate in zone semicentrale si/sau limitrofe municipiului.

In zona analizata, s-a constata o piata limitata de oferte si tranzactii (s-au identificat mai multe oferte), cu valori de oferte intre 40 euro/mp si 50 euro/mp.

Categoria generala de incadrare conform celor de mai sus:

- Terenuri cu utilizare rezidentiala
- Aspecte generale
- ✓ Categoria bunurilor fara posibilitati de utilizare/conversie
- ✓ Mod de utilizare:
- rezidentiala

1. Cereea solvabila si probabila

Cereea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unui proprietati. Cereea manifestata pe piata este in functie de cereea unor produse competitive.

In ceea ce priveste interesul pentru proprietatea supusa evaluarii, cereea este data in principal de proprietarii Constructiei si a terenului aflata in imediata apropiere. O alta categorie este reprezentata de persoane fizice interesate pentru achizitia unui teren pentru realizarea unei constructii sau a unei gradini.

2. Oferta competitiva

Oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de proprietati este relativ redusa pe raza Municipiului Hunedoara, deoarece suprafata de teren intravilan este foarte mica, iar identificarea de comparabile a fost dificila, pe piata s-a identificat comparabile (oferte), pentru terenuri intravilane cu suprafata cuprinsa intre 300 mp pana la 1850 mp.

Comparabilele identificate si utilizate sunt:

Comparabila nr. 1 utilizata este o oferta cu utilizare rezidentia, in suprafata de 1850 mp, care a fost scoasa la vanzare la pretul de 47 euro/mp. Terenul este amplsat in zona Zona Ciuperca. Pretul este negociabil.

Comparabila nr. 2 - A fost identificata o oferta de vanzare teren (1020 mp) in Mun. Hunedoara pe Bdul 1848 – având utilizare rezidentia - la un pret de 40 euro/mp negociabil.

Comparabila nr. 3 a fost identificata în zona str. Gorunului, un teren intravilan in suprafata de 476 mp, integral intravilan. Pretul de oferta este de 42 euro/mp, negociabil.

Comparabilele utilizate, cu adresele de site sunt prezentate in anexa la fisa de calcul din prezentul Raport de evaluare.

3. Echilibrul pietei

Echilibrul pietei este denumită în economie situația de pe o piață, în care prețul unui bun economic conduce la o egalitate între cantitatea cerută și cantitatea oferită. Prețul este denumit preț de echilibru, iar cantitatea este denumită cantitate de echilibru.

Cu cât există mai mulți ofertanți cu atât prețul este mai mare și cu cât există mai puțini ofertanți, cu atât prețul este mai mic. Astfel piața se regularizează și se formează echilibrul.

Conform celor de mai sus, echilibrul pietei nu este atins.

In concluzie:

Oferta de proprietăți similare

Crestere

Cererea de proprietăți similare

Stagnanta

Echilibrul pietei

Echilibru nu este atins între cerere si oferta.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1.Procedura de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit.

Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construite în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, depreciera fiind neseemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construite, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2018) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta

din contract este diferita de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate. Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordează utilizarea pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparații acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțelege informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa comparabile și notelor telefonice întocmite de către evaluator).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Grila datelor de piață prezentată mai jos sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite.

Ajustările luate în considerare au fost cele prezentate în grila de mai jos:

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	subiect	COMPARABILE		
Comparabile		1	2	3
PRET (EURO)/ MP	FARA TVA	47.0	40.0	42.0
TIPUL TRANZACȚIEI		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere		-7%	-7%	-7%
Ajustare valorică		-3.29	-2.8	-2.94
Preț ajustat (EURO)		43.71	37.2	39.06
MARJA DE NEGOCIERE – pe piață, marja de negociere pentru terenuri intravilane este între 5 și 10%. Am ales marja de 7% fiind cea mai semnificativă.				
DREPTURI DE PROPRIETATE	liber de sarcini	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate - %		0%	0%	0%
Ajustare valorică		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		43.71	37.2	39.06
CONDITII DE FINANTARE	la piață	la piață	la piață	la piață
Ajustare pentru finanțare - %		0%	0%	0%
Ajustare valorică		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		43.71	37.2	39.06
CONDITII DE VANZARE	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare- %		0%	0%	0%
Ajustare valorică		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		43.71	37.2	39.06
RESTRICTII LEGALE	ACCES LIMITAT	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare pentru restricții legale %		-25%	-25%	-25%
Ajustare valorică		-10.9275	-9.3	-9.765
Terenul evaluat nu are înscris drept de servitute – accesul pe acesta fiind realizat pe proprietatea vecină, astfel ca, valoarea acestuia este diferită față de comparabilele existente pe piață – ce au acces direct din stradă. Procentul utilizat pentru ajustare, în acest caz, este cel identificat pe piață pentru terenurile/bunurile imobiliare – care au sarcini juridice, respective 25%.				
Preț ajustat (EURO)		33	28	29
CONDITII DE PIATA		actual	actual	actual

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate:

În urma aplicării unei metode a fost estimată valoarea de piață:

Metoda prin piață - este 47.500 lei, adică 9.541 euro (29 euro/mp)

Fara TVA

Valorile nu conțin TVA

Valoarea de piață estimată este 47.500 lei, adică 9.541 euro (29 euro/mp)

Valoare de piață estimată este 47.500 lei, adică 9.541 euro (29 euro/mp)				
Valoare de piață estimată este aferentă comparabilă 3 – comparabilă ce are cea mică ajustare brută, respectiv 29 euro/mp, adică 9.541 euro (Fara TVA)				
NUMAR DE AJUSTARI				
1	2	2	2	1
25%	30%	30%	30%	25%
9.77	10.70	12.57	12.57	9.77
-25%	-20%	-20%	-20%	-25%
-9.77	-9.30	-14.22	-14.22	-9.77
29	29	34	34	29
Pret ajustat (EURO) - rotunjit				
0	0	0	0	0
Ajustare valorică				
0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru utilități %				
similar	similar	similar	TOATE	similar
29.3	29.3	34.4	34.4	29.3
Pret ajustat (EURO)				
0	0	0	0	0
Ajustare valorică				
0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare				
similar	similar	similar	rezidențial	similar
29.3	29.3	34.4	34.4	29.3
Pret ajustat (EURO)				
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ajustare valorică				
0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru topografie%				
plana	plana	plana	plana	plana
29.30	29.30	34.42	34.42	29.30
Pret ajustat (EURO)				
0	1.395	1.639125	1.639125	0
Ajustare valorică				
Ajustarea realizată la primele două comparabile – sunt determinate de suprafețele mai mari decât subiectul evaluat. Terenurile cu suprafețe mai mari, au valori unitare mai mici decât terenurile cu suprafețe mai mici. Procentul de 5%, care a fost utilizat pentru ajustare, este determinat din analiza pe perechi de date, între comparabila 3 și 2.				
0%	5%	5%	5%	0%
Ajustare pentru suprafață - %				
147	691	1,521	1,521	147
diferența suprafață				
329	1,020	1,850	1,850	476
SUPRAFAȚA mp				
29.30	27.90	32.78	32.78	29.30
Pret ajustat (EURO)				
0	0	0	0	0
Ajustare valorică				
0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru localizare - %				
HD - STR. SG MI TRAIAN CIOBOGARIU	HD - BDUL 1848	HD - ZOAN CIUPERCA	HD - STR. SG MI TRAIAN CIOBOGARIU	HD - GORUNULUI
LOCALIZAREA				
0	0	0	0	0
Ajustare valorică				
0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condiții de piață - %				
0	0	0	0	0
Pret ajustat (EURO)				

Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele:

Adevararea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adevararea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii si viabilitatea pietei. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila. Din acest punct de vedere, am optat pentru metoda comparatiei – deoarece utilizeaza date din piata, astfel cum au fost prezentate.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anuntite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza. Precizia cea mai mare este data de metoda prin comparatie directa, datorita faptului ca utilizeaza date de pe piata si reflecta si starea juridica a terenului.

Canitatea si calitate informatiilor

Adevararea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anuntita tranzactie comparabila sau de o anuntita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adevarare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile: in acest caz, cantitatea informatiilor este mai mare la metoda prin comparatie.

Valoarea de piata estimata – rotunjit – este 47.500 lei, adica 9.541 euro (29

euro/mp)

Valorile nu contin TVA

Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii	
Criterii analiza	Metoda prin piata
Cantitate si calitate informatii	✓
Adevarare	✓
Precizie	✓
Valoare selectata	DA

Barna Voicu Lucian

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR
(Legitimatie nr. 10569)



VI. ANEXE

1. Comanda de evaluare
2. Extras de carte funciara
3. Certificat de urbanism
4. Comparabile utilizate
5. Schite si planuri
6. Fotografii

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI, PRIVATIZARE PARCARI

Localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor:

SC GLG EVAL COMPLEX SRL

STR. AL. ROMANILOR, BL. 16, SC.4, AP.6;

CUI 26512365

J20/115/2010

Conform referat nr. 9437/03.02.2022

DA29978109

Cod operații	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		67	21	2	2022

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITAT E	PREȚ UNITAR	VALOAR E -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - pentru teren intravilan, din municipiul Hunedoara, str. Sergeant Major Traian Ciorogaru, nr. 3, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 74749, în suprafața de 329 mp, aparținând domeniului public privat al municipiului Hunedoara, cu destinația valorificare patrimoniu prin vânzare. - întocmire raport de evaluare : 30 zile de la semnarea comenzii.	buc.		1	700,00	700,00	133,00	833,00			
Total						700,00	133,00	833,00			

PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC

CONSILIER JURIDIC

P SEF SERVICIU ACHIZITIIL PUBLICE

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIULUI

BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI,
PRIVATIZARE PARCARI

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

23.02.2022



AL 69046/11-2-22

Punct	Punct	Lungime segment
Inceput	sârșit	(m)
8	8	8.061
8	9	5.501
9	1	15.779

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
22/02/2022, 09:27

COLEȘNICU TAMARA BERTA
referent

Plan de amplasament si delimitare a imobilului			
Nr. cadastral		74749	
Suprafata masurata a imobilului (mp)		329	
Adresa imobilului		Str. Sg. maj. Traian Ciorgararu nr.3-Hunedoara	
Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)		Hunedoara	
Nr. Carte Funciara			
Scara 1:200			
Anexa 1.35			
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	A	329	Imprejmuit partial
Total		329	Gard de plasa (punctele 2-7-1)
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentuni
C1	-	-	-
Total		-	-
Suprafata totala masurata a imobilului = 329mp			
Suprafata din act = 329mp			
Inspector			
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral			
Semnat digital de		Semnatura si para	
Ioan Victor		Ioan Victor Nicula	
Data: 2021.07.22		Data: 2021.07.22	
14:15:58 +03'00'		14:15:58 +03'00'	
SC IMOB PROCONS SRL RO-B-J, Nr. 1880 CLASA III Executiv digital RO-B-J-N-0001 CLASA B Confirm executare la teren. corectitudinea informatiilor cadastrale si corespundenta cu situatia din teren 07.11.21 +03'00' Semnatura Stampilat Nicula			
Data: 07.2021			



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 45 din 28.02.2022

în scopul: Operațiuni notariale-vanzare teren

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL HUNEDOARA prin BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI VANZARI, PRIVATIZARE cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertății, nr. 17, telefon/fax , e-mail - înregistrată la nr. 11284 din 09.02.2022.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Sergeant Major Traian Ciorogaru, sau identificat prin Extras de carte funciara pentru informare CF nr. 74749 Hunedoara, nr.cad 74749, Extras de Plan cadastral de carte funciara pentru imobilul cu numar cadastral 74749 UAT Hunedoara.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 141 din 1998, faza P.U.G., a municipiului Hunedoara, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 485/2018 până la data aprobării, în condițiile legii, a noii documentații de urbanism, dar nu mai târziu de 30 decembrie 2023.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat în intravilanul localității, proprietate privată Municipiului Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr.74749 Hunedoara nr. cadastral 74749.
- Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora; nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Teren liber de construcții, conform Extrasului de Carte Funciara, categoria de folosinta -arabil ;
- Destinația stabilită prin P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism - zona locuinte individuale si functiuni complementare;
- Conform H.C.L. nr. 395/2021, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2022, imobilul este situat în zona D, pentru teren impozitul fiind de 1990,68 lei/ha/an, iar pentru clădire este de 0,1 % din valoarea impozabilă a clădirii.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale);

D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.E.

- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă gaze naturale

canalizare telefonizare

alimentare cu energie electrică salubritate

alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri:

- d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
d.4) studii de specialitate:

- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,

Dan Boboșianu

L.S.



Simona Elena Dumitrescu

INTOCMIT,

Moise Iulica Dorina

P. ARHITECT-SEF,

Dănuț Milton Lasău

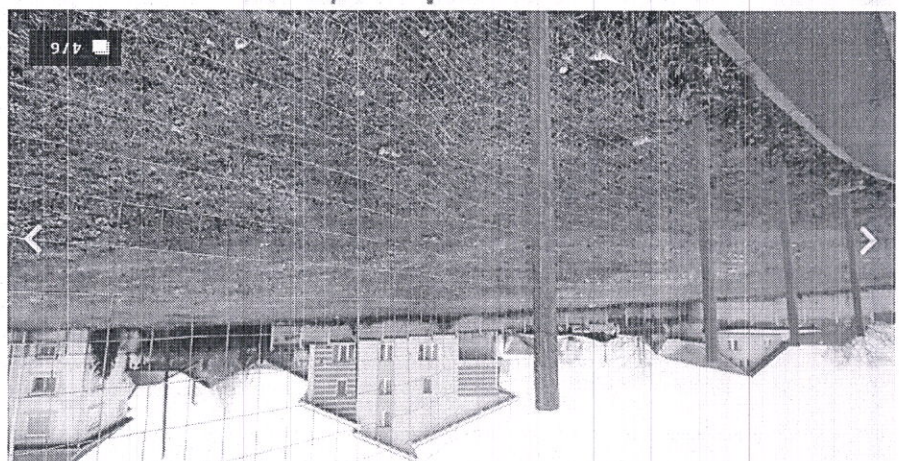
SECRETAR GENERAL,

Achitat taxa de - lei, conform Chitanței nr taxa scutită cf. L227/2015 din -
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 2022.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

COMPARABILE

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-hunedoara-zona-ciuperca-1850-mp-IDq5pc.html>

[← Inapoi la lista](#) [Teren de Vanzare > Hunedoara \(judetuli\) > Hunedoara \(comunaj > Hunedoara > Chizid > Strada Carol Davilla > Vând teren intravilan in Hunedoara, zo](#)



Numaric tau?

Email?

Numarul tau de telefon?

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii înainte de a efectua o vizita.

Multumesc!

120 / 2000

Administratia este S.C. GUX Online Services S.R.L. 15, orașul mureș, Căminuș

47 € 1 850 m²

[Calculați rata cu Storia.ro & KIWI Finance!](#)

Prezentare generala

Suprafata	1.850 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	gard
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp, deschidere 34,5 m, ideal pentru constructie, acces ușor, zona premium, împrejmuit cu gard, asfalt, iluminat stradal.

Possibilitate de parcare în 2 parcele!!

Terenul dispune de toate utilitățile!!

Acte la zi!!

PREȚ: 47 euro/mp negociabil!!

TEL: 0725.511.799

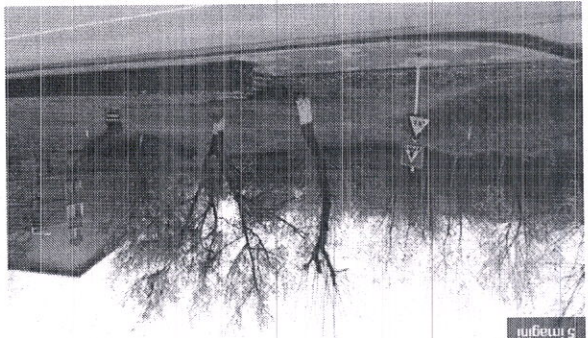


<https://homezz.ro/teren-in-hunedoara-1020mp-intravilan-zona-bld-1848-2520871.html>

TEREN Teren, 1020 m²

TEREN ÎN HUNEDOARA, 1020mp, intravilan, zona Bld. 1848

5 imagini

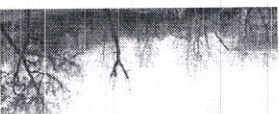


Tevenul | 1020 m²

40 EUR

ID: 2520871

Hunedoara, Hunedoara, Zona Bld. 1848



Zona		Clasificare teren	
Central	Intravilan	Suprafata teren	Tip teren
1020 m ²	Construibil		

Vând teren în Hunedoara, 1020mp, intravilan, zona Bld. 1848 - 2 Central, drum asfalt, acces ușor cu auto, toate utilitățile

PREȚ: 40 €/mp negociabil !!

Tel: 0725.511.799.

Solicita vizionarea proprietății!

Unik Imobiliare

CONSULTANT IMOBILIAR

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

ADĂUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Unik Imobiliare

CONSULTANT IMOBILIAR

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

ADĂUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

42 euro/mp

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/fgd341124142723421dfg48h63705d2.html>

Vând teren intravilan Hunedoara, Hunedoara

Văzi pe harta

20 000 EUR negociabil

Văzibil din 29.03.2022, 21.50.48

Salvează anunțul pe lista ta



Adăuga fider ?

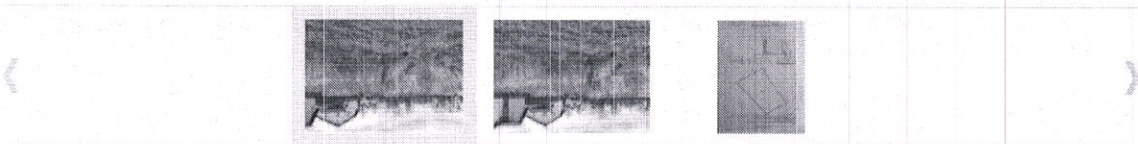
Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 11

Raportează

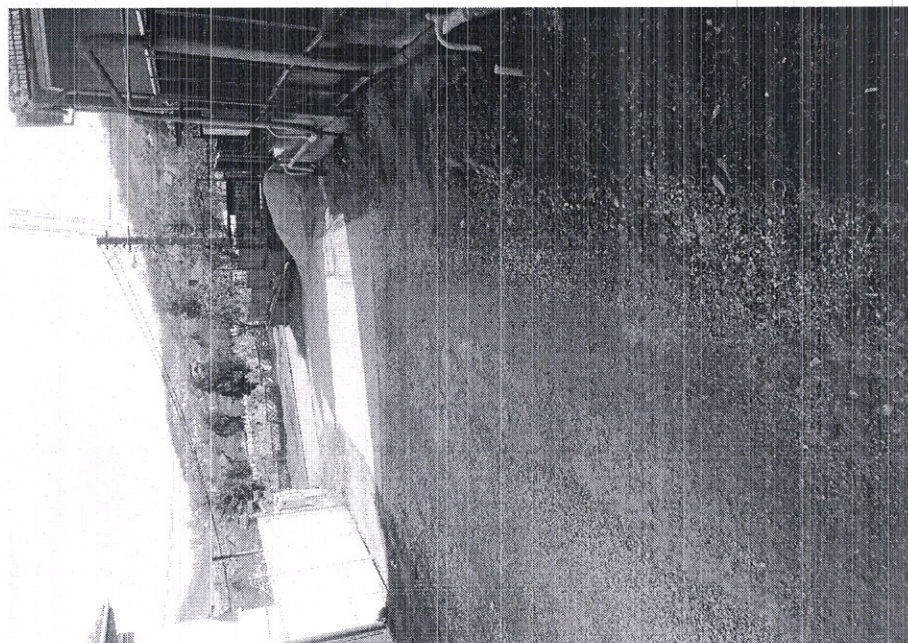
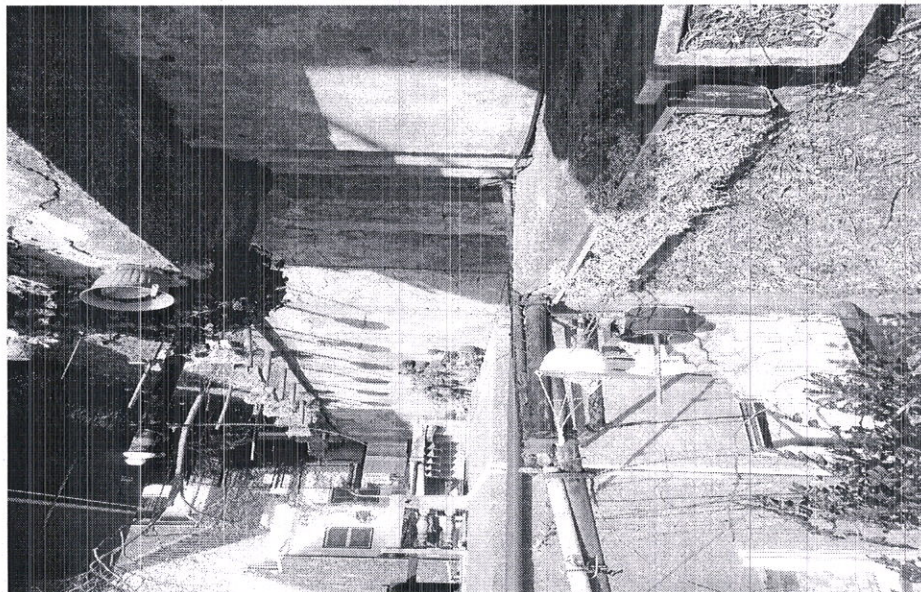
Nemet Diana



Descriere

Vand teren intravilan situat în municipiul Hunedoara, str. Gorunului în suprafață de 476 mp , categoria de folosință curți construcții. Terenul este intabulat pe unic proprietar. Preț 20000 euro negociabil

☎ 07xx xxx xxx Arata telefon



FOTOGRAFII: