GLG EVAL COMPLEX SRL – MEMBRU CORPORATIV ANEVAR CERTIFICAT 0434
CUI:26512365, J20/115/2010
EVALUARI bunuri imobile, bunuri mobile, estimare valoare parti sociale, s.a.
ANALIZE de risc la efractie
0752 098 234; 0726 370 311; barnalucian@yahoo.com, www.glg.wgz.ro

ANEXA LA H.C.L
NR. 39/2024

Nr.23/2024 Expl..1

ROMÂNIA JUDEȚUL HUNEDOARA COMUNA CERTEJU DE SUS CONSILIUL LOCAL

RAPORT DE EVALUARE

BUNURI IMOBILE

Spatiu comercial si teren aferent

Amplasate in comuna Certeju de Sus, sat Bocsa Mica (Nojag), jud. Hunedoara

(ACTUALIZAT)

CLIENT: **COMUNA CERTEJU DE SUS**

DESTINATAR: **COMUNA CERTEJU DE SUS**

PROPRIETAR : **CONSUMCOOP DEVA – SOCIETATE COOPERATIVA**

EXECUTANT: **S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL**

INTOCMIT: **ec. BARNA VOICU- LUCIAN**
expert evaluator- membru titular ANEVAR
legitimatie nr.10569/2024

DATA EVALUARII : 06.09.2024

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,

COMUNA CERTEJU DE SUS

Ca urmare a comenzii de evaluare nr. 57/28.08.2024 am efectuat evaluarea bunurilor imobile, astfel: **Spatiu comercial si teren aferent amplasate in sat Bocsa Mica (in extrasul de Carte Funciara 60021-Certeju de Sus, apare Nojag), com. Certeju de Sus, jud Hunedoara**, se regasesc in Patrimoniul Consumcoop Deva – Societate Cooperativa, pentru cumparare.

Am evaluat dreptul integral de proprietate al Consumcoop Deva – Societate Cooperativa, asupra bunurilor descrise mai sus.

Conform datelor extrase din documentele furnizate de către proprietar, dar si in urma declaratiilor acestora si a documentelor depuse, dreptul de proprietate este considerat „integral" asupra bunurilor evaluate.

Ipoteze semnificativ speciale:

1. ***In Contractul de vanzare- cumparare si in CF apare si constructia C2 – casa – constructie ce in realitate nu exista si care apare in Extrasul de carte funciara ca fiind in proprietatea lui Rob Sorin, cota 1/1.***
2. ***2.Constructia cu teren se afla situata in localitatea Bocsa Mica, comuna Certeju de Sus, dar ea figureaza ca se gaseste in localitatea Nojag.***

Avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii, s-au avut in vedere recomandarile Standardele de Evaluare ale bunurilor 2022, care au la baza Standardele Internationale de Evaluare.

Astfel ținând cont de toate cele prezentate în raport,valoarea de piata estimata, la data de 06.09.2024, este:

85.000 lei, adica 17.078 euro

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele şi valorile au fost indicate la data evaluării **06.09.2024**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție si a fost estimata prin abordarea prin cost si metoda prin piata;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența şi minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii
1. Identificarea şi competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului şi a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura şi sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze şi ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii 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 pietei bunului mobil
1. Definirea pietii specifice
2. Cererea solvabilă şi 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 şi concluzia asupra valorii

VI. Anexe 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	Spatiu comercial in suprafata de 67.91 mp si teren intravilan aferent, in suprafata de 187,33 mp
Proprietar	**CONSUMCOOP DEVA – SOCIETATE COOPERATIVA**
Destinatar raport	**COMUNA CERTEJU DE SUS**
Locatia bunului la data evaluarii	Sat Bocsa Mica(**(in extrasul de Carte Funciara 60021-Certeju de Sus, apare Nojag),** com. Certeju de Sus, jud. Hunedoara
Data inspectiei	29.08.2024
Data evaluarii	06.09.2024
Curs de schimb	1 EURO = 4,9769 LEI, curs BNR la data de 06.09.2024.
Scopul evaluarii	Cumparare
Tipul valorii	Valoarea de piata
Ipoteze sau conditii speciale	*1. In Contractul de vanzare cumparare, si in CF apare si constructia C2 – casa – constructie ce in realitate nu exista si care apare in Extrasul de carte funciara ca fiind in proprietatea lui Rob Sorin, cota 1/1.* *2.Constructia cu teren se afla situata in localitatea Bocsa Mica, comuna Certeju de Sus, dar ea figureaza ca se gaseste in localitatea Nojag.*
Valoare de piata estimata	**85.000 lei, adica 17.078 euro**
EVALUATOR	BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimatia 10569 Semnătura , Ștampila,

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII*

1. Identificarea şi competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de către BARNA Voicu Lucian, Membru ANEVAR, legitimaţia 10569, specializarea EPI, administrator al S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL – membru corporativ ANEVAR CU CERTIFICATUL 434/2024, iar răspunderea privind conţinutul şi concluziile evaluării sunt numai faţă de clientul şi utilizatorul lucrării.

Declar în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte şi adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile şi concluziile raportate se limitează numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate şi reprezintă analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport şi niciun interes personal legat de părţile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părţile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare şi onorariul pentru această evaluare nu sunt condiţionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnaţi ai raportului;
- ✓ Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- ✓ Deţin cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistenţă profesională semnificativă;
- ✓ În deplina cunostinţă de cauză, analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Sunt membru ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România) si îndeplinesc cerinţele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;

2. Identificarea clientului şi a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : **COMUNA CERTEJU DE SUS**

Utilizatori desemnaţi : **COMUNA CERTEJU DE SUS si CONSUMCOOP DEVA SOCIETATE COOPERATIVA**

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator Evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi faţă de utilizatorii lucrării.

3. Scopul evaluarii

Scopul evaluării constă în **evaluarea buurilor- Spatiu comercial si teren aferent** ***in vederea cumpararii de catre UAT Certeju de Sus.***

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

4. Identificarea bunurilor imobile supuse evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie bunurile urmatoare: **Spatiu comercial si teren aferent , inscrise in** CF 60021 – Certeju de Sus. Bunuri imobile amplasate pe reza comunei Certeju e Sus, in satul Bocsa Mica (in CF este inscrisa localitatea *Nojag),* jud. Hunedoara.

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral asupra bunurilor, asa cum a fost indicat de catre proprietar si client .

5. Tipul valorii

Tipul valorii estimate, conform scopului prezentei lucrari este **valoarea de piata**

Valoarea de piata: Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): *"este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".*

6. **Data evaluarii:**

Evaluarea a fost realizata in cursul lunii iulie-august.
Data de referinta a evaluarii este **06.09.2024**
La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preţurilor şi informaţiile corespunzătoare acestei date la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.
Data inspectiei: Inspecţia bunului supus evaluării a fost efectuată în data de 29.08.2024
Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 08.09.2024.

7. **Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării**

Inspecţia a fost realizată pe teren, prin prezentarea de catre un reprezentant al clientului si in prezenta proprietarului.

8. **Natura şi sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea**

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

- ✓ Informaţii puse la dispozitie de către client: informatii privind situaţia juridică a bunurilor evaluate cu documente de proprietate;
- ✓ Documente şi informaţii puse la dispoziţie de către proprietar sau client:
  - Extras de carte funciara, Certificat de urbanism, Extras plan cadastral si Comanda de evaluare.

  Documentele şi informaţiile menţionate mai susau fost puse la dispoziţia evaluatorului de către proprietar si de catre client care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea informaţiilor furnizate. Evaluatorul nu işi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
- ✓ Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, privind cererea şi oferta, preluate de pe site-uri de specialitate (publi24, imobiliare.ro) acestea fiind sintetizate în analiza pieţei;
- ✓ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:
  - Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
  - Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
  - Bibliografie ANEVAR si IROVAL;

9. **Ipoteze semnificative şi ipoteze semnificative speciale**

Principalele ipoteze şi ipoteze speciale de care s-a ţinut cont pe durata realizării evaluării şi raportării evaluarii sunt:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către **client** şi au fost prezentate fară a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Deşi am verificat actele de proprietate care mi-au fost puse la dispoziţie, nicio informaţie din acest raport nu trebuie interpretată ca o opinie legală în ceeea ce priveşte veridicitatea titlului de proprietate.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă. Toate informaţiile care au fost furnizate de către terţi se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanţii pentru acuratete. 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 şi 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 facut ţinând seama de limitele fiecăreia.
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare. Nici nu a efectuat verificari ale legislatiei tangentiale, daca este in

vigoare sau nu – atat timp cat in documentele puse la dispozitie (in speta anexa nr. 1) s-au utilizat in ipoteza ca sunt valabile. Raportul de evaluare şi valorile de piaţă estimate sunt valabile la data evaluării, în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii raportului. Daca aceste condiţii se vor modifica, valorile estimate pot fi nerelevante sau necorespunzătoare la un alt moment.

- ✓ Evaluarea nu trebuie considerată o garanţie în sensul obţinerii valorii prezentate privind activul supus evaluării, deşi valorile au fost fundamentate riguros pe baza experienţei, a studiilor şi informaţiilor pe care le-am avut la dispoziţie. Această valoare trebuie considerată ca fiind "cea mai buna estimare", în condiţiile şi ipotezele expuse în raport.
- ✓ Bunul ce face obiectul prezentului raport a fost evaluat în starea şi configuraţia existenta la data evaluarii/inspecţiei.

Ipoteze semnificativ speciale:

1. In Contractul de vanzare cumparare si in CF apare si constructia C2 – casa – constructie ce in realitate nu exista si care apare in Extrasul de carte funciara ca fiind i proprietatea lui Rob Sorin, cota 1/1.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare este confidenţial şi nu va putea fi copiat sau transmis terţilor, fără acordul scris şi prealabil al **evaluatorului, clientului** si al **utilizatorului.**

10. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

- ✓ **SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul General)** "cuprinde definiţiile, principiile şi conceptele evaluării general acceptate pe care se bazează Standardele Internaţionale de Evaluare. Acest Cadru general ar trebui să fie luat în considerare şi aplicat în conformitate cu standardele individuale şi aplicaţiile evaluării".
- ✓ **SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării(IVS101)**
- ✓ **SEV 102 Implementare(IVS102)**
- ✓ **SEV 103 Raportarea evaluarii (IVS103)**„Acest standard se aplica tuturor rapoartelor de evaluare, indiferent daca acestea se tiparesc pe hartie sau sunt transmise pe cale electronica. Pentru anumite clase de active sau aplicatii pot exista variatii de la acest standard sau cerinte suplimentare la raportare"
- ✓ **SEV 230 Dreptul asupra proprietatilor imobiliare (IVS 230):**
- ✓ **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

11. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- **Sinteza** : rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- **Termenii de referinta ai evaluarii**, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- **Prezentarea datelor**, descrierea bunului evaluat, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- **Analiza datelor**, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- **Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii**, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- **Anexe**, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, date de piata, fotografii,etc.

** TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII* - fac parte din Contractul/Comanda de evaluare – acceptarea Raportului de evaluare, astfel cum a fost intocmit, reprezinta acceptarea integrala si fara obiectii si a termenilor de referinta a evaluarii.*

** TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII* - fac parte din Contractul/Comanda de evaluare – acceptarea Raportului de evaluare, astfel cum a fost intocmit, reprezinta acceptarea integrala si fara obiectii si a termenilor de referinta a evaluarii.*

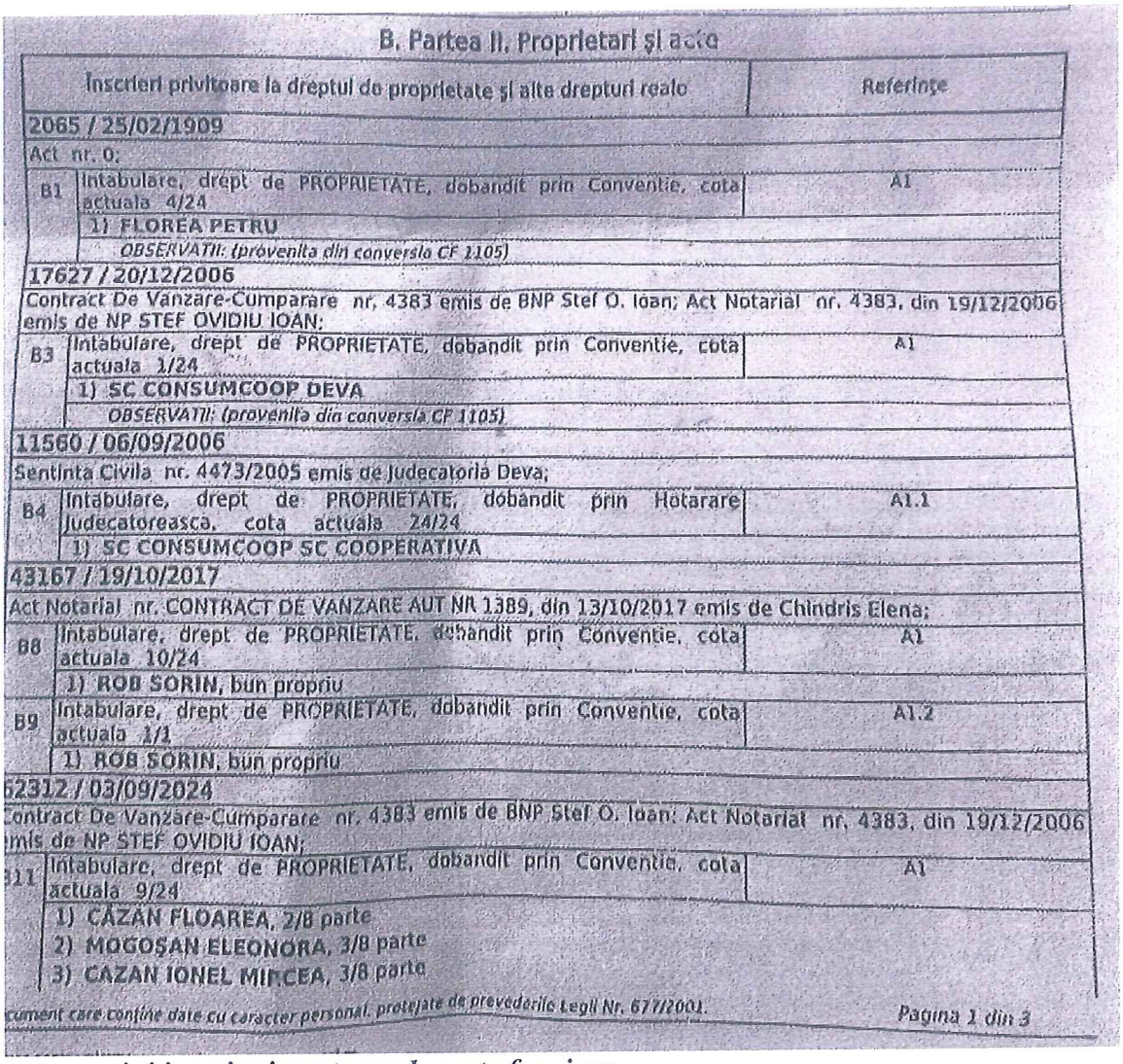
II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea bunurilor evaluate

NR CF	DENUMIRE	SUPRAFATA - mp	DESCRIERE BUNURI
Nr. 1	Constructie spatiu comercial	67,91	Constructie D+P, edificata in anul 1979, formata din beci la demisol si doua camera la parter. Constructia are fundatia din piatra cu beton compartimentarile si peretii sunt realizati din BCA de beton. Cladirea are acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tigla. Finisaje deterioarate la interior, fara instalatii functionale, incalzirea pe soba cu lemne, fara sa fie verificate caile de aerisire ale sobei. Geamuri din lemn clare. Starea generala satisfacatoare, necesita lucrari de reparatii finisaje, refacere retele de alimentare cu energie electrica, s.a.m.d.
Nr. 1	Teren intravilan	187,33	Forma dreptunghiulara, amplasat in panta, in partea stanga a soselei dinspre Certeju de Sus.

- Proprietar: **Societatea Cooperativa CONSUMCOOP Deva** - conform Contractului de vanzare cumparare autentficat sub numarul 4383/19.12.2006, si a extrasului de carte funciara nr. 60021 – Certeju de Sus

2. **Descriere juridică –**

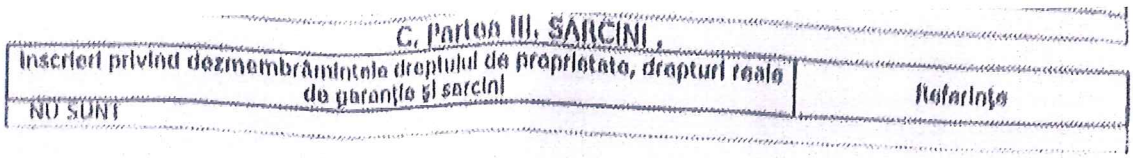


B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2065 / 25/02/1909	
Act nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/24	A1
1) FLOREA PETRU	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1105)	
17627 / 20/12/2006	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4383 emis de BNP Stef O. Ioan; Act Notarial nr. 4383, din 19/12/2006 emis de NP STEF OVIDIU IOAN;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/24	A1
1) SC CONSUMCOOP DEVA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1105)	
11560 / 06/09/2006	
Sentinta Civila nr. 4473/2005 emis de Judecatoria Deva;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 24/24	A1.1
1) SC CONSUMCOOP SC COOPERATIVA	
43167 / 19/10/2017	
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT NR 1389, din 13/10/2017 emis de Chindris Elena;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/24	A1
1) ROB SORIN, bun propriu	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.2
1) ROB SORIN, bun propriu	
62312 / 03/09/2024	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4383 emis de BNP Stef O. Ioan; Act Notarial nr. 4383, din 19/12/2006 emis de NP STEF OVIDIU IOAN;	
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/24	A1
1) CAZAN FLOAREA, 2/8 parte	
2) MOGOȘAN ELEONORA, 3/8 parte	
3) CAZAN IONEL MIRCEA, 3/8 parte	

ument care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 1 din 3

Nu sunt sarcini inscrise in extarsu de carte funciara.



C. Partea III. SARCINI

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

Date despre amplasare

In Bocsa Mica, com. Certeju de Sus.

3. **Utilizarea prezentă**

Constructia este in consevare, nefiind utilizata la data inspectiei.

4. Cea mai buna utilizare - CMBU

In analiza CMBU a terenului supus evaluarii se porneste de la categoriile de folosinta a acestui teren si de la utilizarea terenurilor aflate in imediata apropriere, in aceasta situatie este **terenul utilizat in conformitate cu utilizarea actuala: teern aferent spatiu comercial.**

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 legată, 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 secvențiala a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Posibilă fizic. Localizarea intr-o zona limitrofa in zona cu terenuri si constructii rezidentiale. De asemenea, având în vedere ca deserveste proprietati private si publice favorizează utilizarea ca utilizare comercialaa terenului.
- Permisă legal. Potrivit documentatiei cadastrale puse la dispozitie, langa terenul evaluateset edificat un spatiu comercial. Astfel, deducem ca utilizareaactuala este permisa legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare unei activitati economice este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevata în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea de drum care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

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 utilizare comerciala.

Având în vedere situatia legala, situatia existenta in teren cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia evaluatorului este că **CMBU este data de constructiile existente pe acestea, respectiv, utilizare comerciala.**

Se pune problema analizei terenului in surplus/exces, deoarece terenul are o forma aproximativ dreptunghiulara, nu poate fi vorba de teren in surplus/exces.

III. ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR IMOBILE

1. Definirea pieței specifice

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie **sensibile** la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si **influentate** de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt

  intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piața specifică bunului evaluat este o piața care se intinde la nivelul Comunei CERTEJU DE SUS, zona limitrofa si semicentrala a **terenurilor intravilane**

In zona analizata, s-a constata o plaja limitata de oferte si tranzactii (s-au identificat mai multe oferte), cu valori de oferte intre 7euro/mp si 4.6 euro/mp pret ofertat.

Categoria generală de încadrare conform celor de mai sus:

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

1. **Cererea solvabilă şi probabilă**

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăţi. Cererea manifestată pe piaţă este în funcţie de cererea unor produse competitive.

În ceea ce priveşte interesul pentru proprietatea supusa evaluarii, cererea este reprezentata de un singur potential comparator – UAT CERTEJU DE SUS .

2. **Oferta competitiva**

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioada de timp. Existenţa ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de proprietati este redusa pe raza Comunei CERTEJU DE SUS, deoarece utilizarea constructiei si a terenului este particulara, neexistand comparabile similar.

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

3. **Echilibrul pieței**

Echilibrul pieței 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 regleaza și se formează echilibrul.

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

In concluzie:

Oferta de proprietăți similare

Pentru teren exiata o oferta limitata iar pentru constructie, oferta este imexistenta

Cererea de proprietăți similare

Foarte mica datorita factorilor economici si sociali, in primul rand.

Echilibrul pieței

Echilibru nu este atins intre cerere si oferta.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1.Procedura de evaluare

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

Etapele parcurse

Pentru determinarea valorii raportate au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe baza de informaţii solicitate clientului;
- inspecţia bunului imobil – a fost realizata pe teren impreuna fiind realizate fotografii reprezentative;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea şi estimarea ispotezelor speciale specifice imobilului evaluat;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor şi a metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorii propuse;
- analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii;

În cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea *valorii de piata* a activelor de natura imobilizărilor corporale mobile a fost aplicata urmatoarea abordare în evaluare:

- *Abordarea prin cost*

1. Abordarea prin Cost

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

□ construcţii noi sau construcţii relativ nou construite;

□ construcţii vechi, cu condiţia să existe date suficiente şi adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;

□ construcţii aflate în faza de proiect;

□ construcţii care fac parte din proprietatea imobiliară specializată

În cazul de față, în cadrul abordării prin cost a fost estimata valoarea de piata pentru spatiu comercial

Denumire / Identificare topo	Suprafata -MP	Valoare de piata constructie - LEI
Spatiu comercial	67.91	81.250 lei

Pentru determinarea valorii de piata 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 construibile 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, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale șiare 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 diferită 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 prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentului 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 abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării 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 asemănari și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg 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 increderea 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 vanzare 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 tranzactii imobiliare (vezi Anexa comparabile si notelor telefonice intocmite de catre 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 si analiza datelor secundare.

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

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

CURS EURO/LEI 30.08.2024 4.9769 lei/1euro

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	subiect	COMPARABILE		
Comparabile		1	2	3
PRET (EURO)/ MP	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
		7.0	4.6	6.1
TIPUL TRANZACTIEI		de vanzare	de vanzara	oferta
Marja de negociere		-20%	-25%	-20%
Ajustare valorica		-1.4	-1.1375	-1.22
Pret ajustat (EURO)		5.6	3.4	4.9
DREPTURI DE PROPRIETATE	concesionat	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate - %		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		5.6	3.4	4.9
CONDITII DE FINANTARE	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare pentru finantare - %		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		5.6	3.4	4.9
CONDITII DE VANZARE	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare- %		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		5.6	3.4	4.9
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare pentru restrictii legale %		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		6	3	5
CONDITII DE PIATA		actual	actual	actual
Ajustare pentru conditii de piata- %		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		5.60	3.41	4.88
LOCALIZAREA	Bocsa Mica - Certeju de Sus	Certeju de Sus	Topita Certejului	Hondol - Cereju de Sus
Ajustare pentru localiazare- %		-40%	0%	-30%
Ajustare valorica		-2.24	0	-1.464
Preț ajustat (EURO)		3.36	3.41	3.42
Pentru Localizare au fost ajustate comparabilele cu procentee din table, astfel cum s-au determinat prin calculul realizat pe perechi de date.				
SUPRAFATA mp	187.33	2,719	4,500	7,361
diferenta suprafata	mp	-2,531	-4,312	7,173
Ajustare pentru suprafata - %		10%	10%	10%

Ajustare valorica		0.336	0.34125	0.3416
Pret ajustat (EURO)		3.70	3.75	3.76
Valorile au fost ajustate datorita suprafetei mai mari a comparabilelor fata de subiect, stiut fiind faptul ca, terenurile cu suprafate mai mici sunt mai valoroase decat terenurile cu o suprafata mai mare, procentul este determinat prin analiza de piata, realizat in cadrul Raportului.				
TOPOGRAFIE	**In panta**	**similar**	**similar**	**similar**
Ajustare pentru topografie%		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO)		3.7	3.8	3.8
CMBU	comerciall	Rezidential/ comercial	Rezidential/ comercial	Rezidential/ comercial
Ajustare		**0%**	**0%**	**0%**
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		3.7	3.8	3.8
Utilitati	Toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare pentru utilitati %		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (EURO) - rotunjit		**3.70**	**3.75**	**3.76**
ALTI FACTORI	---	--	---	---
Ajustare pentru alti factori		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		4	4	4
Ajustare totală netă (EURO)		-2.14	0.10	-1.36
Ajustare totală netă (%)		50%	10%	-20%
Ajustare totală brută (EURO)		2.58	-0.34	1.81
Ajustare totală brută (%)		50%	10%	40%
NUMAR DE AJUSTARI		2	2	2

*** pentru comparabila 2 cu cele mai mici ajustari brute %**

Valoare justa teren	3,750		
	750	4.00	euro/mp

VALOARE DE PIATA ESTIMATA CONSTR.	**81,250**	**LEI**

Valoare de piata estimata- teren	**3750**	**LEI**

VALOARE DE PIATA CONSTRUCTIE SI TEREN	**85,000**	**LEI**

V. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate:

În urma aplicării unei metode a fost estimata valoarea de piata:

VALOARE DE PIATA ESTIMATA CONSTR.	81,250	LEI
Valoare de piata estimata- teren	3750	LEI
VALOARE DE PIATA CONSTRUCTIE SI TEREN	85,000	LEI

Fundamentarea deciziei

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

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea 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 abordarea prin cost – deoarece utilizeaza date caracteristice specifice bunurilor, 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 anumite 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 aboradrea princost, datorita faptului ca utilizeaza date de pe piata si ***reflecta si starea juridica a bunurilor si scopul evaluarii.***

Cantitatea si calitate informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode.Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare 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 aboradrea prin cost:

VALOARE DE PIATA ESTIMATA CONSTR.	81,250	LEI

Valoare de piata estimata- teren	3750	LEI

VALOARE DE PIATA CONSTRUCTIE SI TEREN	85,000	LEI

Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii	
Criterii analiza	**Abordarea prin cost**
Cantitate si calitate informatii	✓
Adecvare	✓
Precizie	✓
Valoare selectata	**DA**

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

VI. ANEXE

1. **Extras de carte funciara**
2. **Comparabile utilizate**
3. **Fotografii**

DEVIZ

Spatiu la parter de Bloc

DENUMIRE ELEMENT CONSTRUCTIV	UNITATE DE MASURA	INDICATIV COST UNITAR CATALOG	SUPRAFATA - mp	COST UNITAR conform Indici IROVAL 2024-2025 - lei	Valoarea Totala - lei -
INFRASTRUCTURA	MP	**6STRMAGP**	67,51	1.525,50	102.987
SUPRASTRUCTURA	MP	**6ZBOL24PFS**	0	0,00	0
FINISAJ INTERIOR	MP	**FINIEMAGP**	67,51	1.187,40	80.161
Instalaţii electrice	MP	**ELMAG**	67,51	527,40	35.605
Instalaţii sanitare	MP		0	0,00	0
Instalaţii de încălzire	MP		0	0,00	0
ACOPERIS	MP	**INVITG**	81,012	701,60	56.838
COST DE INLOCUIRE					**287.225**

ANUL PIF 1979 VECHIME 44 ANI

ESTIMARE DEPRECIERE FIZICA

TABEL NR. 12 ANEXA 2 GEV 500

UZURA FIZICA – CONDITII DE UTILIZARE NORMALE

VECHIME 44,00 ani

starea fizica atisfacatoare

UZURA PONDERATA %
55,00%

	DEPRECIERE FIZICA	**157.974**	**LEI**
	Valoare ajustata	**129.251**	**LEI**
	DEPRECIERE FUNCTIONALA	**32.065**	**LEI**
1	**Valoare ajustata**	**97.187**	**LEI**
	DEPRECIERE ECONOMICA/EXTERNA	**16.000**	**LEI**
	VALOARE DE PIATA ESTIMATA CONSTR.	**81.250**	**LEI**

2	**Valoare de piata teren**	**3750**	**LEI**

3	**VALOARE DE PIATA CONSTRUCTIE SI TEREN - rotunjit**	**85.000**	**LEI**

Evaluator,

ec. BARNA Voicu Lucian



7 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 2 719 m² | Extravilan / intravilan: intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan
Suprafata 2719 mp
De la intrarea pe teren pe o lungime de 50 m sunt trase tubulaturile pentru utilitati
Teava canalizare de 110
Teava pentru apa si copex pentru curent si internet
Utilitatile sunt aproape de intrarea pe teren
Terenul este delimitat in partea stanga de un pârâu si de cativa copaci iar in capatul terenului de o padure.
Terenul se afla în Certejul de Sus si este pretabil pentru orice fel de constructie, cabane, casa permanenta, spatiu de relaxare.
Este drept pe toata suprafata.
Toate actele sunt la zi, se poate vinde imediat.
Pentru alte detalii mesaj in privat sau la nr de tel 07******67

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDiv46C.html

Vand teren cu acte de cf cu apa si curent in Toplita Certejului

20 500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

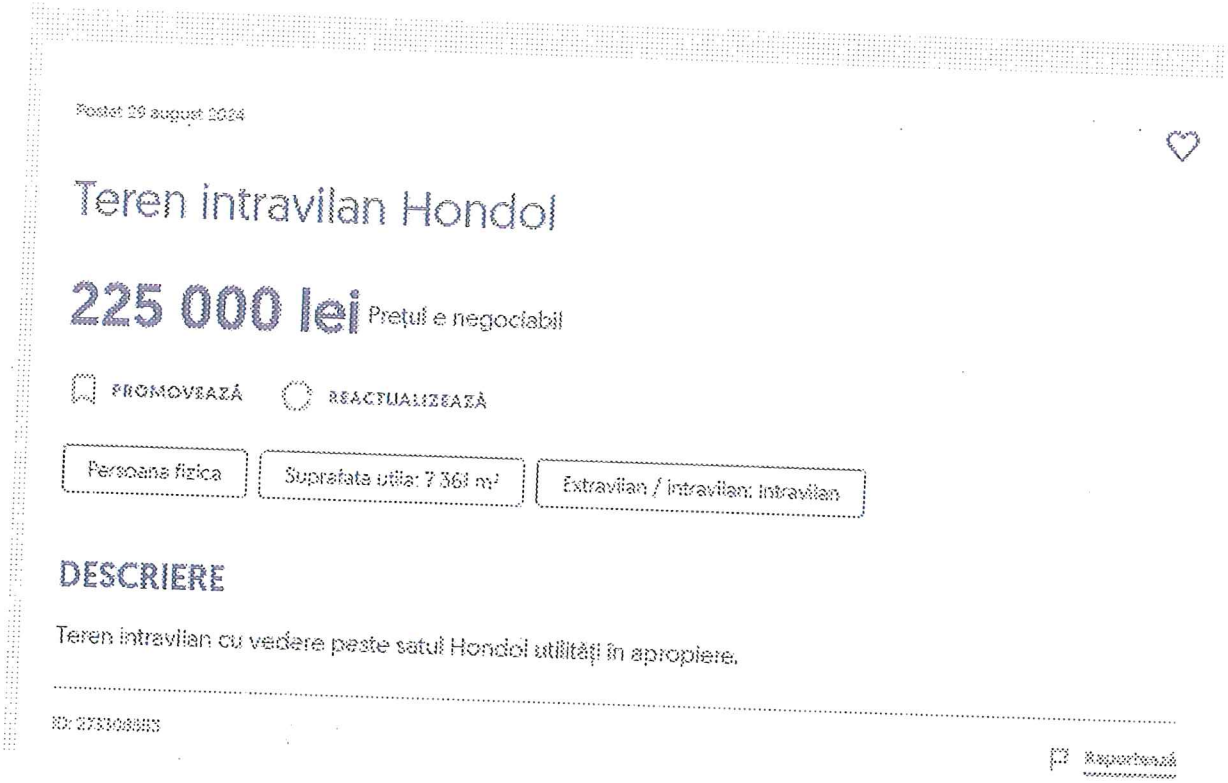
Persoana fizica | Suprafata utila: 4 500 m² | Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren ,4500mp.cu acte de cf cu numar de casa curent cu curent apa in satul Toplita Certejului pentru detalii suna la nr de telefon0723x419x531

4.55 EURO/MP

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-acte-de-cf-cu-apa-si-curent-in-toplita-certejului-IDiwxFv.html



Postat 29 august 2024

Teren intravilan Hondol

225 000 lei Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 7 361 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan cu vedere peste satul Hondol utilități în apropiere.

ID: 27[illegible]

Raportează

6.10 EURO/MP

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-hondol-IDiuM7j.html?reason=extended_search_extended_distance

ALTE COMPARABILE neutilizate

Postat 21 august 2024

Vand Teren de Casa 2200 m2 in Certeju de Sus

27 500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 2 200 m² | Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren construibil pretabil pentru casa in Certeju de Sus
Pozitionat in zona linistita la 1 Km de centrul satului si 16 Km de Deva.
Access pe drum asfaltat integral
Suprafata: 2200 m2.
Deschidere: 25m
Utilitati: Curent si apa in fata terenului (la drum).

12.50 EURO/MP

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-de-casa-2200-m2-in-certeju-de-sus-IDiyHE4.html

H

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60021 Certeju de Sus

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1105

Adresa: Loc. Nojag, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2878,2879,2880	4,496	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 2880	Loc. Nojag, Jud. Hunedoara	spatiu comercial cu Sc=67,91mp si wc cu Sc=11,62mp
A1.2	Top: 2880-C2	Loc. Nojag, Jud. Hunedoara	casa de locuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2065 / 25/02/1909		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/24	A1
	1) FLOREA PETRU	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1105)	
17627 / 20/12/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4383 emis de BNP Stef O. Ioan; Act Notarial nr. 4383, din 19.12.2006 emis de NP STEF OVIDIU IOAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/24	A1
	1) **SC CONSUMCOOP DEVA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1105;	
11560 / 06/09/2006		
Sentinta Civila nr. 4473/2005 emis de Judecatoria Deva;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 24/24	A1.1
	1) **SC CONSUMCOOP SC COOPERATIVA**	
43167 / 19/10/2017		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUTENTIC 1389, din 13/10/2017 emis de Chindris Elena;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/24	A1
	1) **ROB SORIN**, bun propriu	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.2
	1) **ROB SORIN**, bun propriu	
62312 / 03/09/2024		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4383 emis de BNP Stef O. Ioan; Act Notarial nr. 4383, din 19/12/2006 emis de NP STEF OVIDIU IOAN;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/24	A1
	1) CĂZAN FLOAREA, 2/8 parte 2) MOGOȘAN ELEONORA, 3/8 parte 3) CAZAN IONEL MIRCEA, 3/8 parte	

Scanat cu CamScanner

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința
OBSERVAȚII: [provenită din conversia CF 11051]	

-09-2024

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referința
NU SUNT	

Scanat cu CamScanner

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2878,2879,2880	4,496	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	3.000	-	-	2878,2879	
2	curti constructii	DA	1.496	-	-	2880	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 2880	constructii de locuinte	-	Cu acte	spatiu comercial cu Sc=67,91mp si wc cu Sc=11,62mp
A1.2	Top: 2880-C2	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa de locuit;

Certific 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,
03-09-2024
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
DELIA-GEORGIANA MANZAT
(parafa și semnătura)

Referent,
BURLAN LUMINITA
referent
(parafa și semnătura)

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1
Scanat cu CamScanner



