



DP / OK BNP 17.08.2022

Nr. 77/2022

Expl. 2

ACTUALIZARE

RAPORT DE EVALUARE nr. 6/2020

***“AL TERENULUI INTRAVILAN – AMPLASAT IN MUN. HUNEDOARA,
STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 11, INSCRIS IN CF 69014 HUNEDOARA”***

Actualizarea este efectuată în baza Adresei nr. 65959/09.08.2022 a Municipiului Hunedoara tinându-se cont numai de: *“modificarile de natura economico-financiara ce pot modifica substantial valoare de piata estimata a terenului”*.

Actualizarea Raportului de evaluare s-a efectuat în ipoteza semnificativa speciala ca Termenii de referinta, ce au stat la baza estimării valorii de piata initiala a terenului se pastreaza, iar cea mai buna utilizare si situatia juridica a terenului este neschimbata de la data evaluării initiale.

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 ACTUALIZARII EVALUARII : 09.08.2022

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 adresei nr. 65959/09.08.2022, am efectuat actualizarea evaluării terenului intravilan, înscris în domeniul privat al Municipiului Hunedoara, pentru vânzare.

Am evaluat dreptul integral de proprietate al Municipiului Hunedoara, asupra terenului intravilan înscris în CF 69014 – Hunedoara.

Actualizarea Raportului de evaluare s-a efectuat în ipoteza specială ca Termenii de referință, ce au stat la baza estimării valorii de piață inițială a terenului se păstrează, iar cea mai bună utilizare și situația juridică a terenului este neschimbata de la data evaluării inițiale.

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 evaluat.

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

Astfel ținând cont de toate cele prezentate în raport valoarea de piață estimată la data de 09.08.2022 este de:

57.000 lei, adică 11.605 euro, adică 55 euro/mp
Valorile nu conțin TVA

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării **09.08.2022**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin abordarea prin cost;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Anexam :

- *fisa de calcul actualizată*
- *comparabilele (oferte) utilizate*

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

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI) 09.08.2022

ELEMENT DE COMPARATIE		subiect	COMPARABILE			4.905 lei/1euro
Comparabile			1	2	3	
pret euro/mp			60.00	76.00	65.00	
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere (-10%)			-8%	-8%	-8%	Marja de negociere - la terenurile extravilane este intre 5-10% - am ales media acesteia
Marja de negociere			-4.80	-6.08	-5.20	
Pret - dupa negociere (EURO)			55.20	69.92	59.80	
Drepturi de proprietate transmise		integral				
proprietate - %		%	0%	0%	0%	
Ajustare valorica			0	0	0	
Preț ajustat (EURO)			55.20	69.92	59.80	
Restricții legale		drept de supraficie propr constructie	liber de sarcini	liber de sarcini	liber de sarcini	
proprietate - %			0%	0%	0%	
Ajustare valorica			0.00	0.00	0.00	
Preț ajustat (EURO)			55.20	69.92	59.80	
Condiții de finanțare		La piață	La piață	La piață	La piață	
Ajustare pentru finanțare %		%	0%	0%	0%	
Ajustare valorica			0	0	0	
Preț ajustat (EURO)			55	70	60	
Condiții de vânzare		independent	independent	independent	independent	
Ajustare pentru condițiile pieței - %		%	0%	0%	0%	
Ajustare pentru condițiile pieței			0	0	0	
Preț ajustat (EURO)			55	70	60	
Condiții de piață			recent	recent	recent	
Ajustare pentru condițiile pieței - %		%	0%	0%	0%	
Ajustare pentru condițiile pieței			0.00	0.00	0.00	
Preț ajustat (EURO)			55	70	60	
Localizare		Hunedoara str. 1 Decembrie	Hunedoara Central, str. Cerbului	Hunedoara, str. Ciocarliei	Hunedoara, zona Rusca	Procent determinat prin raportarea procentuala intre C2 si C3 - pe perechi de date
Ajustare (%) (comp A, C)		%	0%	-20%	0%	

AJUSTARI REALIZATE SI EXPLICAREA
ACESTORA

Ajustare valorica			0.00	-13.98	0.00	
Pret ajustat (EURO)			55.20	55.94	59.80	
Suprafata	211	200	639	2025		
Diferenta de suprafata		11	-428	-1814		
Ajustare	%	0%	0%	8%		
Ajustare valorica		0.00	0.00	4.78		
Pret ajustat (EURO)		55	56	65		
Acces	La strada	similar	similar	similar		
Ajustare pentru teren acces	%	0%	0%	0%		
Ajustare valorica		0	0	0		
Pret ajustat (EURO)		55.20	55.94	64.58		
Topografie	drept	similar	similar	similar		
Ajustare		0%	0%	0%		
Ajustare valorica		0.00	0.00	0.00		
Pret ajustat (EURO)		55.20	55.94	64.58		
UTILITATI	toate	similar	similar	similar		
Ajustare (%)	%	0%	0%	0%		
Ajustare (EURO)		0	0	0		
Pret ajustat (EURO)		55	56	65		
CMBU	pasune	similar	similar	similar		
Ajustare %	%	0%	0%	0%		
Ajustare valorica		0.00	0.00	0.00		
Pret ajustat (EURO)		55	56	65		
Ajustare totală netă (EURO)		6	-448	-1,814		
Ajustare totală netă (%)		0%	-28%	8%		
Ajustare totală brută (EURO)		0.00	20.06	9.98		
Ajustare totală brută (%)		0%	20%	8%		
Numar de AJUSTARI		0	1	1		
* pentru comparabila 1 s-a efectuat cea mai mica			55.00 €	269.78		
Ajustare totala bruta						
Valoarea de piata este de:			11,605.00 €			
	rotunjit		56,923 lei			



Expert evaluator
BARNIA VOICU LUCIAN

Postat 29 iulie 2022



Teren 200mp, Central, Hunedoara

60 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 200 m²

DESCRIERE

Vand, inchiriez teren intravilan si in zona centrala in orasul Hunedoara cu o suprafata de 200 mp. Este situat paralel cu piata Dunarea pe Str. Cerbului. Accept si investitor cu fonduri europene/private cu cota parte din investitie. Pret negociabil.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-200mp-central-hunedoara-ID6dGkM.html>

Postat 12 iulie 2022



Teren intravilan Hunedoara, central

48 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 639 m²

DESCRIERE

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

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

Postat 26 iulie 2022



Teren intravilan

65 €



RATA DE LA: 1 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 025 m²

DESCRIERE

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

ID: 100074701

VIZUALIZĂRI: 4557

77 Comentarii

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

Nr...../2020



20-7754-PMH Primaria Hunedoara 04.02.2020

Expl.....

RAPORT DE EVALUARE

***AL TERENULUI INTRAVILAN – AMPLASAT IN MUN. HUNEDOARA,
STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 11, INSCRIS IN CF 69014 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.10569/2020

DATA EVALUARII : 31.01.2020

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 n.r. 554/19.09.2019, am efectuat evaluarea terenului intravilan, înscris în domeniul privat al Municipiului Hunedoara, pentru vânzare.

Am evaluat dreptul integral de proprietate al Municipiului Hunedoara, asupra terenului intravilan înscris în CF 69014 – Hunedoara.

Estimarea valorii de piață, s-a efectuat în ipoteza specială ca: terenul este înscris în domeniul privat al Municipiului Hunedoara, și ca este liber de sarcini.

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 evaluat.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare ale bunurilor 2018, care au la bază Standardele Internaționale de Evaluare.

Astfel ținând cont de toate cele prezentate în raport valoarea de piață estimată la data de 31.01.2020 este de:

53.400 lei, adică 11.183 euro, adică 53 euro/mp

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării **31.01.2020**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin abordarea prin cost;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și 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 (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 bunului supus 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 imobil

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. Metoda extracției
4. Metoda abordării prin piața-comparației directe pe perechi de date
5. Metoda abordării prin venit sau abordării rentei funciare

V. Analiza rezultatelor și 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
Bunul imobil evaluat	Teren intravilan, in suprafata de 211 mp
Proprietar	MUNICIPIUL HUNEDOARA
Destinatar raport	MUNICIPIUL HUNEDOARA
Locatia bunului la data evaluarii	Hunedoara, str. 1 Decembrie 1918, nr. 11, jud. Hunedoara
Data inspectiei	22.01.2020
Data evaluarii	31.01.2020
Curs de schimb	1 EURO = 4,7779 LEI, curs BNR la data de 31.01.2020
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata pentru vanzare.
Tipul valorii	Valoarea de piata.
Ipoteze sau conditii speciale	Estimarea valorii de piata, s-a efectuat in ipoteza speciala ca: terenul este inregistrat in <u>domeniul privat al Municipiului Hunedoara si este liber de sarcini.</u>
Valoare de piata estimata	<u>53.400 lei, adica 11.183 euro, adica 53 euro/mp</u>
EVALUATOR	BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimatie 10569 Semnătura , Stampila,  

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de către BARNĂ Voicu Lucian, Membru ANEVAR, legitimația 10569, specializarea EPI, administrator al S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL – membru corporativ ANEVAR CU CERTIFICATUL 434/2020, 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 reprezintă 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 părținare 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 interese 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 alti utilizatori desemnați

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 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 terenul intravilan în suprafața de 211 mp. Bunul imobil este amplasat în mun. Hunedoara, str. 1 Decembrie 1918, nr. 11, jud. Hunedoara.

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral asupra terenului, 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 – Cadrul general (IVS Cadrul general): *"este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere".*

6. Data evaluării:

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii ianuarie 2020.

Data de referință a evaluării este 31.01.2020.

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 22.01.2020

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 02.02.2020

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspecția a fost realizată pe teren împreună cu un reprezentant al clientului și 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 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 continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
 - Bibliografie ANEVAR și IROVAL;

9. Ipoteze 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.
- ✓ **Estimarea valorii de piață, s-a efectuat în ipoteza specială ca: terenul este liber de sarcini, sarcina înscrisă în extrasul de carte funciara fiind expirată, dar neradiată.**
- ✓ 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 că 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. Această valoare trebuie considerată ca fiind “cea mai bună 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.
- ✓ **Bunul evaluat se considera ca fiind liber.**

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. Declarația 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 2020, care au la bază 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 anumite 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 selectării 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.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea bunurilor evaluate

NR.CRT.	DENUMIRE OBIECTIV	Descriere
1	Teren intravilan	Teren intravilan, este plan are o suprafata de 211 mp. Suprafata terenului este relative mica, iar gradul de ocupare este 63%. Forma terenului este aproximativ dreptunghiulara. Terenul este imprejmuit cu un gard din lemn.

- o Proprietar: Domeniul Privat al MUNICIPIUL HUNEDOARA - conform extrasului de Carte Funciara nr. 69014.

2. Descriere juridică

Dreptul de proprietate asupra terenului avand numar cadastral 69014 si este integral Municipiul Hunedoara.

Pe teren sunt edificate trei constructii inscrise in CF, repectiv : Constructia C1 inscrise in CF 69014-C1-spatiu comercial; Constructia C2 inscrise in CF 69014-C2 – spatiu comercial; Constructia C3 inscrise in CF 69014-C3 –terasa betonata.

Exista sarcini temporare – intre perioada 01.01.2017 – 31.12.2017 – pentru proprietarul constructiilor edificate pe teren, **sarcini neradiate** din Cartea Funciara.

Din punct de vedere al prevederilor legale, proprietarul constructiilor are drept de preemtiune asupra terenului intravilan. In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018, dar si al Codului Admnistrativ, in vigoare, evaluarea terenului se realizeaza in ipoteza ca acesta este liber (conform Standardelor), pentru estimarea valorii de piata in vederea vanzarii (conform Codului Administrativ).

Pentru utilizarea a 98 de mp, din totalul de 211, este incheiat anula un construct de inchiriere. In perioada 01.01.2019 – 31.12.2019 – valoarea Contractului nr. 85/22.01.2019 este de 10 lei/mp/luna, iar pe an este de 11.760 lei.

3. Date despre amplasare

„Situată în partea centrală a județului Hunedoara, la 220-270 m altitudine, pe valea Cernei, la 19 km de municipiul Deva, Hunedoara ocupă o suprafață de 97 km². În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

ECONOMIC - Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 -

10.000 mp. Parcelele se vor concesiona pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vor vinde investitorilor. Parcelarea este flexibilă, pentru a se putea satisface solicitările specifice ale investitorilor. Accesul în parc se face direct din drumul județean Hunedoara - Deva. Parcul dispune de utilități complete pentru orice tip de investiție industrială: energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare, drenaj natural, comunicații prin cablu, drumuri, parcuri, mijloace de protecție, dotări pentru stingere incendii.

Terenul parcului este pregătit pentru realizarea de construcții adecvate implantării de obiective industriale. Societatea administrator a parcului industrial va asigura consultanță investitorilor pe tot parcursul implantării investițiilor și operării capacităților de producție. Consultanța va acoperi diverse laturi: legislație, obținerea de avize și acorduri pentru realizarea obiectivelor, soluții de proiectare a construcțiilor, marketing, relații cu furnizori și rețele de distribuție etc. Facilitățile fiscale acordate investitorilor în Parcul Industrial Hunedoara:

- restituirea taxelor vamale pentru materiile prime, piesele de schimb și componentele importate necesare realizării producției proprii;
- reduceri de impozite și taxe datorate autorităților locale;
- deducerea de la impozitarea pe profit a unei sume egale cu 20% din valoarea investițiilor efectuate, pentru investiții mai mari de 1 milion euro.

Printre avantajele comparative pe care le oferă Parcul Industrial Hunedoara pentru investitori se notează:

1. Avantaje legate de forța de muncă:

- Existența unei forțe de muncă bine calificate în foarte multe meserii. Combinatul Siderurgic, gigant construit pe modelul marilor uzine siderurgice din Lorena franceză sau din Ruhr, a fost în fapt un complex industrial integrat, în care lucrau muncitori de toate meseriile. Tradiția s-a perpetuat până astăzi. Practic, pentru orice calificare industrială există muncitori bine pregătiți în Hunedoara;
- Tradiția industrială îndelungată. Hunedoara este un oraș industrial de circa 125 de ani. În statele din Europa Centrală și de Est sunt foarte puține locații care să beneficieze de o astfel de tradiție, care este un garant al calității forței de muncă;
- Disponibilitatea forței de muncă de a accepta condiții inferioare de muncă și salarizare, disponibilitate accentuată de creșterea recentă a numărului șomerilor;
- Caracterul maleabil al forței de muncă. În Hunedoara nu s-au înregistrat conflicte sociale. Nu a fost nici o grevă, nici măcar în momentele concedierilor masive;
- Existența în oraș a unui centru universitar și a unei rețele de învățământ liceal de calitate, apte să pregătească absolvenți cu o pregătire ridicată.

2. Avantaje legate de piață:

- Situația în centrul provinciei istorice Transilvania. Pe o rază de 200 - 250 km, se află o piață cu circa 6,5 milioane de consumatori, piața cu cel mai ridicat nivel de consum din România;
- Situația la 7 km de principalul drum european care traversează România;
- Poziția la maximum 20 km de viitoarea autostradă care se va realiza pe coridorul de transport european 4, Budapesta - Nădlac - București - Constanța, principalul coridor care traversează Europa de la vest la sud-est;
- Poziția la 15 km de calea ferată existentă pe coridorul de transport 4, Budapesta - București, cale ferată modernizată actualmente în cadrul unui proiect al Uniunii Europene;
- Amplasarea la nu mai mult de 200 km de frontiera României.

3. Avantaje legate de amplasament:

- Posibilitatea de a realiza construcții noi, moderne, neîngrădite, pe un loc în care există

toate utilitățile. Se îmbină avantajele amplasamentului tip "greenfield" cu reducerea costului investiției;

- Posibilitatea realizării rapide a lucrărilor de investiție. În oraș există societăți de construcții cu organizare corespunzătoare și cu tradiție în realizarea construcțiilor civile și industriale;
- Existența în oraș a unor societăți de prestări servicii adecvate pentru realizarea lucrărilor de întreținere a echipamentelor și utilajelor;
- Posibilități multiple de recreere. Locul este aproape de zona de turism montan a Masivului Retezat, de lacul Cinciș, lac cu dotări nautice și de site-uri importante pentru istoria antică: Sarmisegetuza, sau medievală: Castelul Huniazilor.

La toate acestea este de adăugat faptul că România începe să devină o piață emergentă și atractivă pentru investițiile străine. Relansarea activității economice începând din anul 2000, progresele în plan politic, admiterea în NATO începând din anul 2004 și Uniunea Europeană în 2007, vor face ca fluxul investițiilor străine să crească în perioada următoare. Societatea administrator a Parcului Industrial Hunedoara așteaptă investiții în domenii diferite, investiții generatoare de locuri de muncă. De exemplu se așteaptă capacități pentru producția de:

- componente electronice, de exemplu componente pentru comunicații prin satelit, baterii pentru aparate de telefonie mobilă, instalații electrice pe bază de energie solară și altele;
- construcții și subansambluri mecanice, de exemplu produse metalice sinterizate, produse din carburi dure, subansambluri hidraulice;
- obiecte din mase plastice;
- ambalaje pentru industria alimentară dar și alte domenii*''.

În zona centrală a mun. Hunedoara, în imediată apropiere existând blocuri de locuințe P+4E, iar accesul se face pe strada 1 Decembrie 1918.

4. Utilizarea prezentă

Terenul evaluat este utilizat ca și teren ce deserveste două construcții, cu utilizare comercială. Tot pe teren, mai este edificată o platformă din beton și terenul este parțial împrejmuit cu un gard din lemn, care delimitează proprietatea.

Nu se pune problema analizei terenului în surplus sau în exces, deoarece gradul de ocupare al terenului este de 63%, iar suprafața de teren liberă deserveste direct proprietatea.

III. ANALIZA PIETEI BUNURILOR IMOBILE

1. Definirea pieței specifice

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

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie **sensibile** la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul 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 dezvoltă 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 creat 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 piața locala (de la nivelul municipiului Hunedoara) **a terenurilor intravilane, cu utilizare comerciala.**

Astfel ca, in determinarea valorii de piata a terenului, comparabilele utilizate sunt cele din categoriile intravilane amplasate in zone ultracentrale sau centrale.

Comparabile utilizate	C 1	C 2	C 3
PRET (EURO)/ MP	58.00	75.00	58.00
TIPUL TRANZACTIEI	oferta	oferta	oferta
LOCALIZAREA	Hunedoara Central	Hunedoara, str. Muresului cu Oltului	Hunedoara zona Crama
SUPRAFATA	173 mp	360 mp	350 mp
UTILIZARE	comercial	comercial	comercial

Categoria generală de încadrare conform celor de mai sus:

- Bunuri imobile cu utilizare comerciala
- Aspecte generale
 - ✓ Categoria bunurilor cu posibilități de utilizare/conversie
 - ✓ Mod de utilizare:
 - Comercial

1. Cererea solvabilă și probabilă

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

În ceea ce privește interesul pentru proprietatea supusă evaluării, cererea este dată de persoane fizice/juridice cu venituri medii sau mari și mai ales cei interesați pentru desfășurarea/extinderea unei activități comerciale. Cerere pentru un astfel de teren este dată de proprietarii construcției, în primul rând, și de alți clienți care doresc să achiziționeze terenul.

2. Oferta competitivă

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de proprietăți este foarte relativ redusă pe raza Municipiului Hunedoara, deoarece nu au fost identificate în zona unde se găsește obiectivul numai o ofertă, celelalte fiind în zone mai îndepărtate.

Comparabila nr. 1 utilizată este o ofertă cu utilizare comercială pe zona centrală (173 mp, care a fost scoasă la vânzare în data de 28.01.2020 la prețul de 58 euro/mp.

Comparabila nr. 2 - A fost identificată o ofertă de vânzare teren (360 mp) lângă Stadion – având utilizare comercială - din data de 22.01.2020 la un preț de 75 euro/mp .

Comparabila nr. 3 a fost identificată în zona Cramei. Utilizarea terenului scos la vânzare (350mp) este mixtă comercial sau chiar rezidențial, prețul de ofertă este de 58 euro/mp.

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 regularizează și se formează echilibrul.

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

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1.Procedura de evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în Cadrul General (SEV 100) sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

4.1.1 Metoda extractiei

Pentru determinarea valorii de piață prin această abordare s-au parcurs 3 etape distincte:

- a. *Estimarea costului de nou (brut=fără deprecieri) a construcției existente*
- b. *Estimarea depreciilor (depr. fizică, funcțională și economică) a construcției conform informațiilor identificate*
- c. *Estimarea rezultatului abordării prin cost prin scăderea depreciilor de la punctul b) din costul de nou.*

Costul de înlocuire brut (valoarea de înlocuire) reprezintă totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru înlocuirea apartament cu două camere, bucatarie, camera, baie, holi evaluate cu altă în stare nouă, cu caracteristici tehnico-economice similare celui cu care se înlocuiește.

Costul de reapietament cu două camere, bucatarie, camera, baie, hol brut este costul producerii unui bun identic cu cel evaluat.

Aprecierea gradului de depreciere efectiv (cu care se fac deduceri din costul de nou brut) este sarcina evaluatorului, care va lua în considerare următoarele elemente ca și orice alte elemente importante pentru continuarea duratei de utilizare economică:

- o deteriorarea fizică: pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzării unui activ în funcțiune și din expunerea lui factorilor din mediul înconjurător. Factorii de bază în deprecierea fizică a unui bun sunt: vârsta și utilizarea acestuia (inclusiv mediul de lucru).
- o deprecierea funcțională: pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al progresului tehnologic, al apariției de noi tehnologii. Deprecierea funcțională este independentă de orice deteriorare fizică a proprietății. Procedura constă în identificarea și cuantificarea a diverși factori care contribuie la acest tip de depreciere. Aceștia includ elemente cum ar fi: schimbările în design, materiale sau de proces, inadecvări, supradimensionări, lipsa de utilitate sau costurile variabile de funcționare în exces.
- o deprecierea economică: pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi activului. Cauze: cererea redusă, concurența acerbă, schimbări intervenite în aprovizionarea cu materii prime, costuri sporite de achiziționare materii prime, forța de muncă, utilități, inflația, legislația de mediu, fără a fi posibilă o creștere corespunzătoare a prețului de vânzare a produsului. Această metoda nu a fost utilizată.

4.1.2 Metoda abordării prin piață – comparației directe pe perechi de date

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor terenurilor considerate ca fiind identice sau similare (conform ipotezei speciale enunțate mai sus) care au fost tranzacționate recent pe piață sau pentru care există oferte de tranzacționare. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat – a fost utilizată existând informații de piață pentru estimarea valorii terenului intravilan aferent construcției – și a fost utilizată existând date pe piață.

4.1.3 Metoda abordării prin venit sau metoda capitalizării rentei funciare

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare – nu a fost utilizată deoarece nu există informații pe piață despre concesiuni de astfel de terenuri.

Procedura detaliată de evaluare se regăsește în continuare.

4.2. Procedura specifică de evaluare

Etapele parcurse

Pentru determinarea valorii raportate au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe baza de informații solicitate clientului;
- inspecția bunului imobil – a fost furnizată de către client, fiind realizate fotografii reprezentative;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice activului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor și a metodelor de evaluare considerate adecvate pentru /estimarea valorii propuse;
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;

În cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea *valorii de piață* a terenului a fost aplicată următoarea abordare în evaluare:

4.2.1. Metoda comparației de piață -- comparației directe pe perechi de date

Pentru a estima valoarea terenului sunt analizate, comparate și ajustate tranzacțiile, ofertele și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. Valoarea terenului este influențată atât de caracteristicile sale fizice cât și de localizare :

- suprafața, dimensiunile, forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;
- existența utilităților cum ar fi: apă, canalizare, energie termică și electrică;
- distanța de parcurs până la diferite instituții publice, administrative, centre comerciale etc.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între oferta și cerere, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Pentru evaluarea terenului amplasat în intravilanul localității HUnedoara, cu suprafața de ~~2.181~~ MP, s-a folosit metoda comparației directe pe perechi de date. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențe.

Pentru a estima valoarea terenului intravilan s-au folosit un număr de 3 (trei) comparabile așa cum au fost prezentate în analiza ofertei.

Valoarea de piață estimată este de:

53.400 lei, adică 11.183 euro



V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate:

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

Metoda prin piață - 53.400 lei, adică 11.183 euro

(adică 53euro/ mp)

Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopului și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea piete. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Din acest punct de vedere, am optat pentru metoda comparației – deoarece utilizează date din piață.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Precizia mai mare este dată de metoda prin comparație directă, datorită faptului că utilizează date de pe piață și reflectă și starea juridică a terenului.

Cantitatea și calitate informațiilor

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

intervalul de 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 comparative..

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

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



VI. ANEXE

Anexa 1 Comparabile oferte de vanzare

Anexa 2. Fise de calcul

Anexa3 Acte de proprietate – extras CF

Anexa 4 Comanda

Anexa 5 Fotografii

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI)

31.01.2020

4.7779 lei/leuro

ELEMENT DE COMPARATIE	subiect	COMPARABILE		
		1	2	3
Comparabile		58.00	75.00	58.00
pret euro/mp		oferta	oferta	oferta
<i>Tipul tranzactiei</i>				
Marja de negociere (-10%)		-8%	-8%	-8%
Marja de negociere		-4.64	-6.00	-4.64
Pret - dupa negociere (EURO)		53.36	69.00	53.36
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral			
proprietate - %	%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		53.36	69.00	53.36
<i>Restrictii legale</i>	drept de superficie propr constructie	liber de sarcini	liber de sarcini	liber de sarcini
proprietate - %		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO)		53.36	69.00	53.36
<i>Conditii de finantare</i>	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finantare %	%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		53	69	53
<i>Conditii de vânzare</i>	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditiile pietei - %	%	0%	0%	0%
Ajustare pentru conditiile pietei		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		53	69	53
<i>Conditii de piata</i>	recent	recent	recent	recent
Ajustare pentru conditiile pietei - %	%	0%	0%	0%
Ajustare pentru conditiile pietei		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO)		53	69	53
<i>Localizare</i>	Hunedoara str. 1 Decembrie	Hunedoara Central	Hunedoara, str. Muresului cu Olteului	Hunedoara, zona crama
Ajustare (%) (comp A, C)	%	0%	0%	0%

Marja de negociere - la terenurile extravilane este intre 5-10% - am ales media acesteia

AJUSTARI REALIZATE SI EXPLICAREA

ACESTORA

Procent determinat prin raportarea procentuala intre C2 si C3 - pe perechi de date

Ajustare valorica		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat (EURO)		53.36	69.00	53.36	
Procent determinat prin raportarea procentuala intre C1 si C2,C3 - pe perechi de date					
Suprafata	211	173	360	350	
Diferenta de suprafata		38	-149	-139	
Ajustare	%	0%	-20%	-20%	
Ajustare valorica		0.00	-13.80	-10.67	
Pret ajustat (EURO)		53	55	43	
Acces	La strada	similar	similar	similar	
Ajustare pentru teren acces	%	0%	0%	0%	
Ajustare valorica		0	0	0	
Pret ajustat (EURO)		53.36	55.20	42.69	
Topografie	drept	similar	similar	similar	
Ajustare		0%	0%	0%	
Ajustare valorica		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat (EURO)		53.36	55.20	42.69	
UTILITATI	toate	similar	similar	similar	
Ajustare (%)	%	0%	0%	0%	
Ajustare (EURO)		0	0	0	
Pret ajustat (EURO)		53	55	43	
CMBU	pasune	similar	similar	similar	
Ajustare %	%	0%	0%	0%	
Ajustare valorica		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat (EURO)		53	55	43	
Ajustare totală netă (EURO)		33	-169	-154	
Ajustare totală netă (%)		0%	-28%	-20%	
Ajustare totală brută (EURO)		0.00	19.80	15.31	
Ajustare totală brută (%)		0%	20%	20%	
Numar de AJUSTARI		0	1	2	
* pentru comparabila 1 s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta		53.00 €	253.23		lei/mp

Valoarea de piata este de: 11,183.00 € 53,400 lei rotunjit

Expert evaluator
BARNIA VOICU LUCIAN

Legitimatie Nr. 10569
Valabil 2020
Specializarea: EPI
ANEVAR



Teren de vanzare in Hunedoara

Hunedoara, judet Hunedoara Actualizat La 16:30, 28 Iunie 2020, Numar anunt: 187796598

[Ami prieten](#) [Distribuieste](#)



Proiectat de Multi Concept



Actualizat de Multi Concept

Oferta de

Agende

Extravilan / Intravilan

Intravilan

Suprafata utila

173 m²

Multi Concept Imobiliare va propune spre vanzare: teren intravilan cu suprafata de 173 m.p.

10 000 €

[Contact prin Storia.ro](#)

0775 629 534
0773 806 167
0745 033 836
0775 629 534

Hunedoara, judet Hunedoara
Sector periferic



Ciocan Valentin

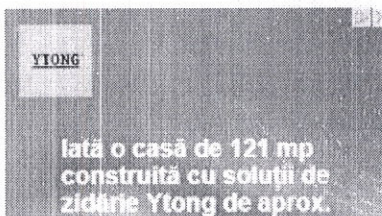
153 raspunsuri reale

De la 16 Iunie 2018

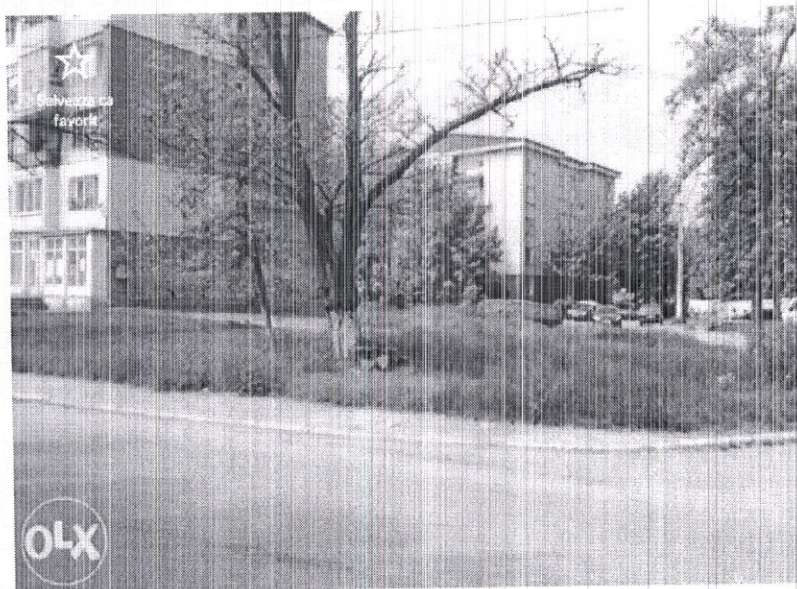
Bine de stiut
Menzionat
mai putin de
prima

Anuntul este utilizat de

Realizator



<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-hunedoara-IDcHXX8.html#67b80ee01d>



75 €

Negociabil

Trimite mesaj

0769 258 332

Hunedoara, judet Hunedoara
36 mp utilitate



Simon

713 Nașpatec road

Pe strada nr. 2031

Bine de sti
Vanzatorul
mai puțin c
prime

Detaliile utilizatorului

Teren 360 mp in Hunedoara,intravilan constructii P+4

Hunedoara, judet Hunedoara

Aduitat de pe telefon La 11:39, 22 Iunie 2020

Nu ar fi arunt. Z6685243

Ami place

Detalii



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Ofertă de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Intravilan

Suprafata utila

360 m²

Teren ideal pentru constructie P+4,langa stadion la intersectia dintre strazile Muresului si Oltului, la sosda.

Dotari:apa,canalizare,goz,curent,parcari.

Terenul este bine amplasat si pentru magazin alimentar,formacie sau spalatorie auto.

Zona este linistita,inconjurata de spatii verzi si o priveliste frumoasa.

Pretul este de 27.000 euro si nu este negociabil.

Recomandare

Karpaten



Circuit Romania -
Bucovina, Mata...

169 €



Sejur Dubai
Hotel Jumeira R...

549 €



Circuit Romania -
Bucovina si Bert...

169 €



Croaziata Flavisa
Belgia Olinda...

1,249 €



Circuit Kismet
Pamukkale & A...

99 €



Litoral Grecia -
Villa Amalia - Y...

69 €



Circuit Istanbul -

1,249 €



Broader...

99 €



Circuit Turcia &

69 €

<https://www.olx.ro/oferta/teren-360-mp-in-hunedoara-intravilan-constructii-p-4-ID1NY39.html#67b80ee01d>



Teren intravilan

Hunedoara, judet Hunedoara

Adăugat de pe telefon la 14:10, 16 decembrie 2017

Numar anont. 183068036

Ami plăcu 0 Discuție



Promo viza cartii



Actualizează anunțul

Ofertă de:

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

350 m²

Vand teren central in hunedoara la 50 m de crama, posibilitate constructie locuinte, cabinet medical etc

110 000 lei

Neamtu



Trimite mesaj



0742 019 302



Hunedoara, judet Hunedoara
Vezi pe harta



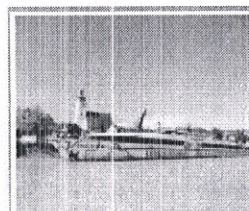
Mar

Pe site din feb 2012

Anunțurile utilizatorului

RECOMANDAT

Karpaten



Croaziera Fluviala Bolgia...

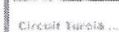
1.199 €



Circuitul Statelor ...
1.899 €



Litoralul Greciei ...
69 €



Circuitul Turciei ...

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDco8mg.html#076b440478>

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69014 Hunedoara

Nr. cerere	2930
Ziua	01
Luna	02
Anul	2020

Cod verificare



100078765759

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 11, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69014	211	Construcția C1 înscrisă în CF 69014-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 69014-C2; Construcția C3 înscrisă în CF 69014-C3;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34197 / 22/11/2016		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.351/2016*, din 31/10/2016 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) PRIMARIA MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT		
28525 / 20/10/2017		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. PLAN DE AMPLASAMENT NR/22881, din 05/08/2016 emis de SC IMOBPROCONS SRL;		
B10	Se îndrepta eroarea materiala din cuprinsul partii a I-a la CF cu privire la suprafata imobilului A1, respectiv s.masurata=211mp, conform PAD atasat documentatiei inregistrata la OCPI Hunedoara, sub nr.22881/05-08-2016,	A1

C. Partea III. SARCINI

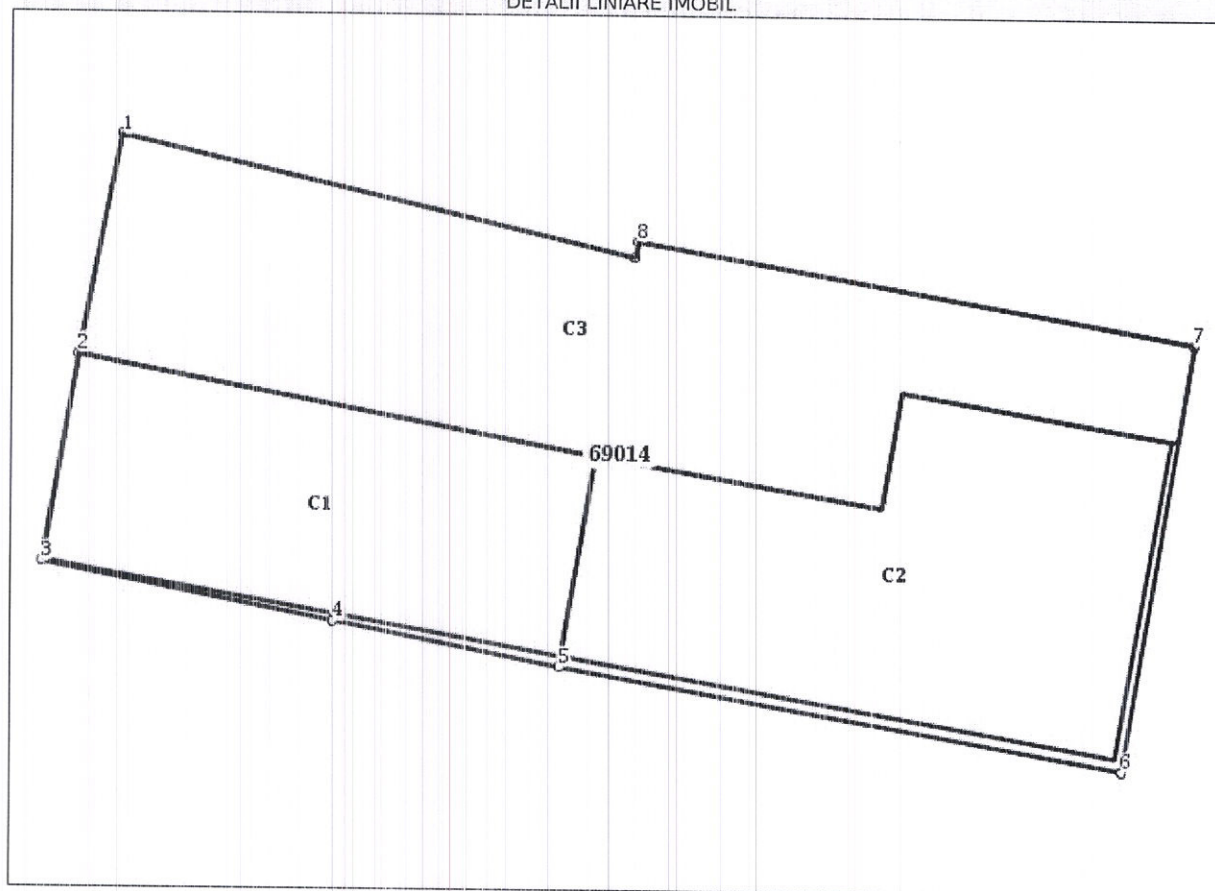
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
30020 / 30/10/2017		
Act Administrativ nr. Contract de utilizare temporara nr.496, din 17/10/2017 emis de Primaria Municipiului Hunedoara; Act Administrativ nr. Adeverinta nr.81298, din 07/11/2017 emis de Primaria Hunedoara; Act Administrativ nr. Contract de utilizare temporara nr.497, din 17/10/2017 emis de Primaria Municipiului Hunedoara;		
C1	Se înscrie utilizarea terenului ocupat de constructii pentru perioada 17.10.2017-31.12.2017 in favoarea SC VLADFOR EXCLUSIV SRL in calitate de utilizator.	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69014	211	

* 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	curti constructii	DA	211	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.777
2	3	4.467
3	4	6.296
4	5	4.891
5	6	12.102
6	7	9.14

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	11.956
8	9	0.342
9	1	11.149

** 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.ancpi.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,

01/02/2020, 12:47

A MUNICIPIULUI HUNEDOARA

ea Hunedoara

bertății nr.17 telefon 716322

JEDOARA

ONCESIUNI INCHIRIERI, ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI, PRIVATIZARE

COMANDA

Către furnizor:

SC GLG EVAL COMPLEX SRL

Str.Romanilor, Nr.16, Loc.Deva, Jud.Hunedoara

CUI 26512365

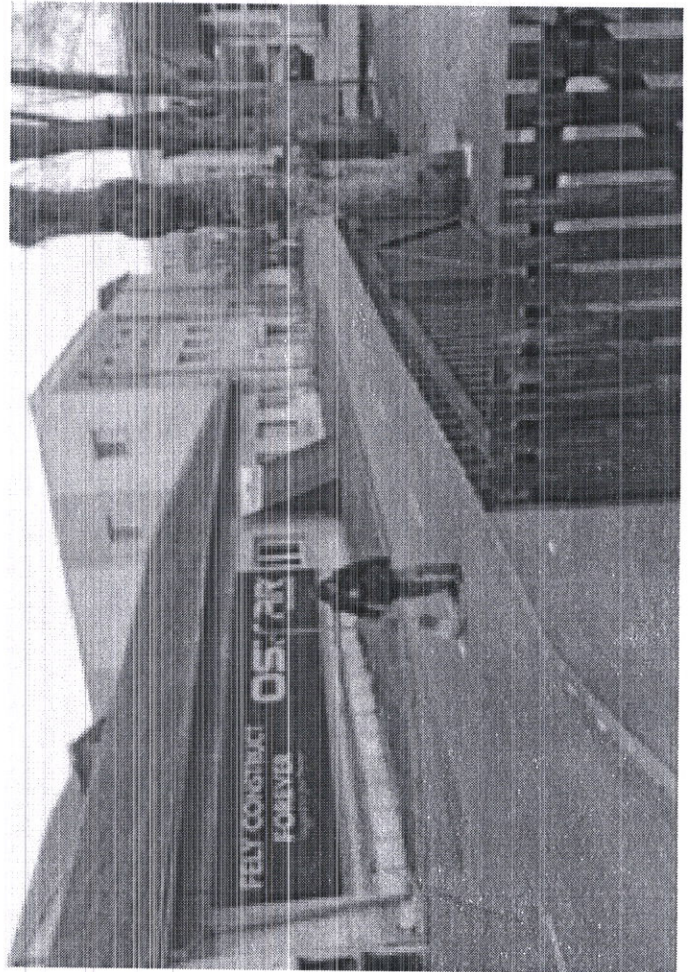
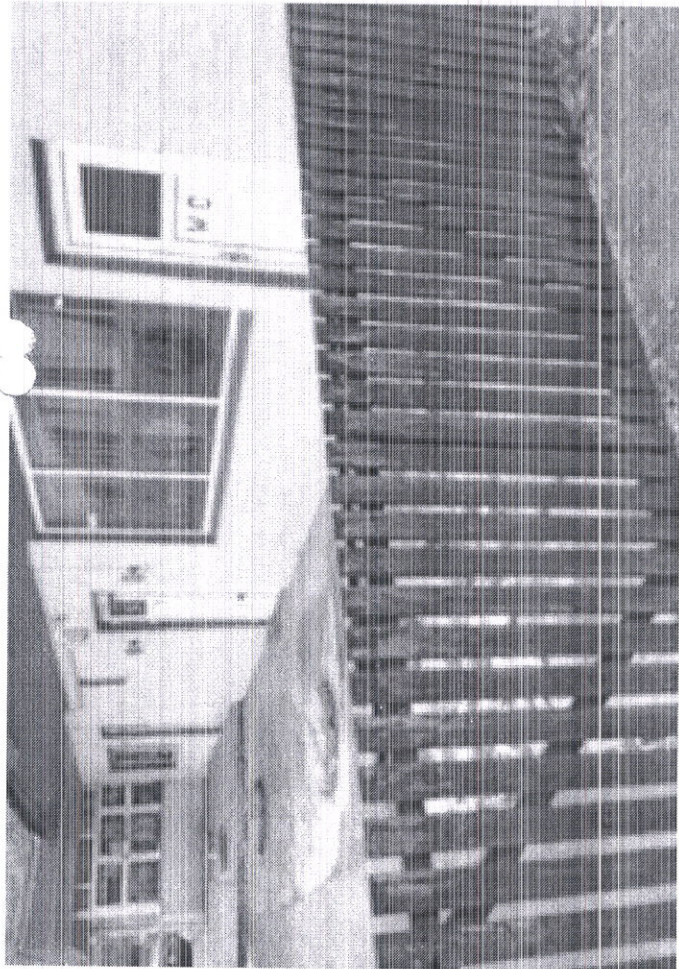
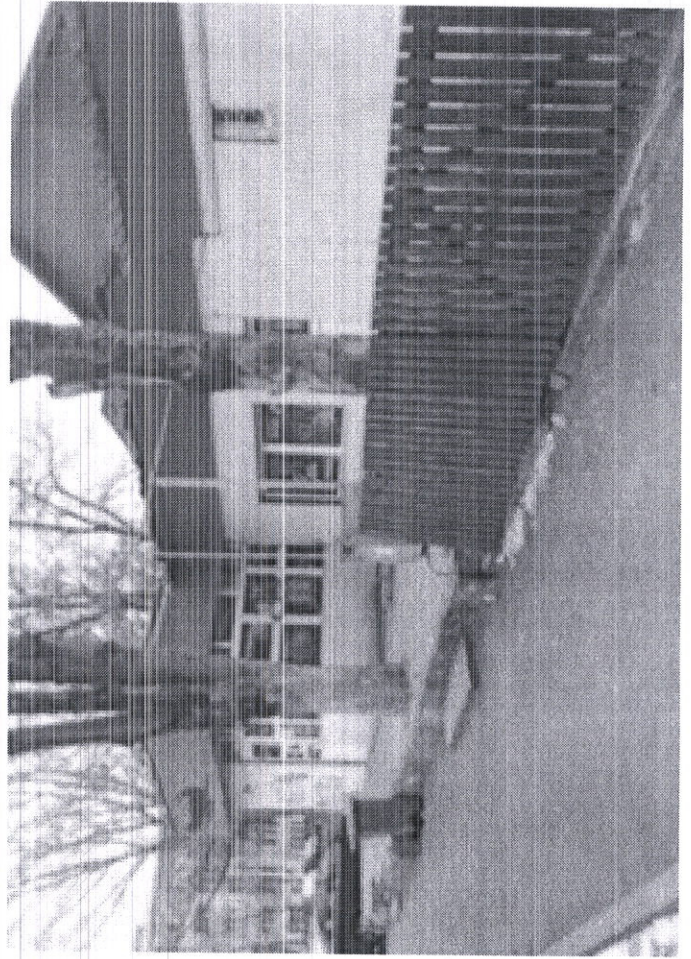
Conform referat nr. 63523/13.09.2019

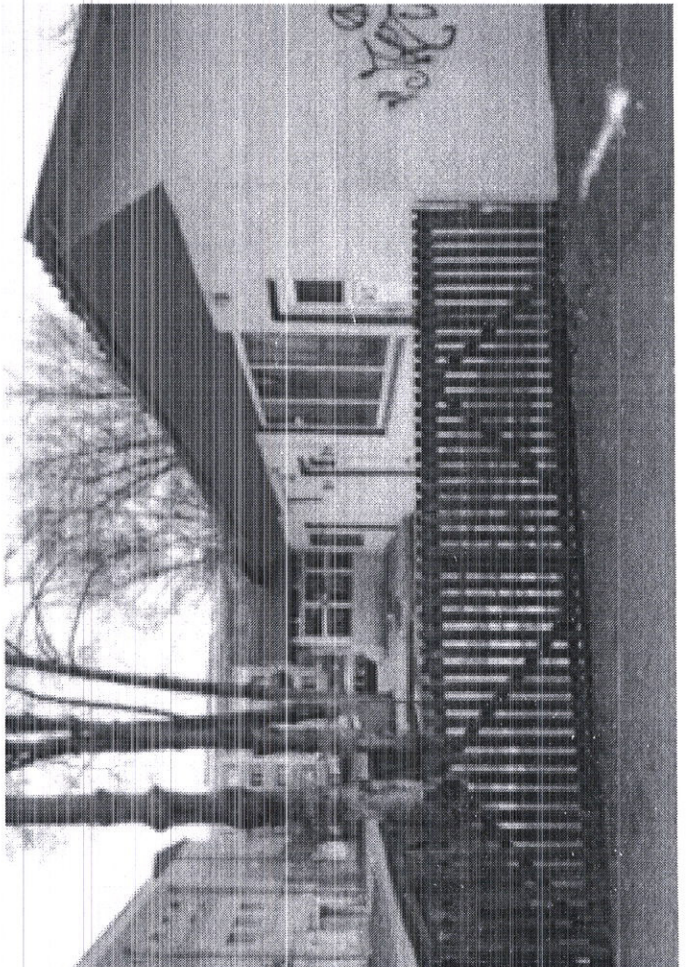
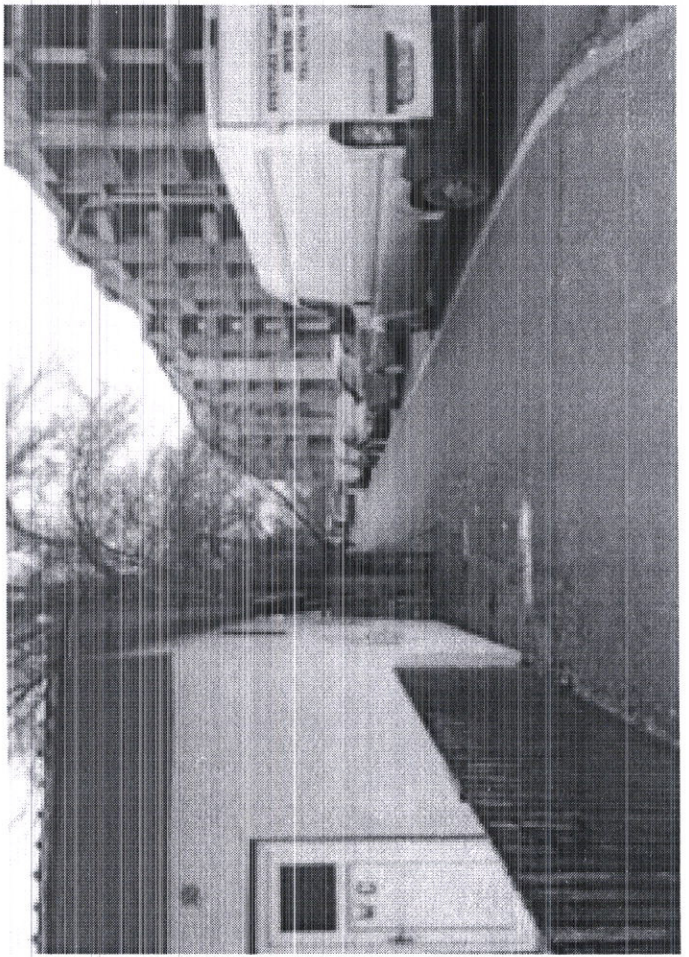
erații	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		554	19	9	2019

CPV	DENUMIREA PRODUSULUI ȘI CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
000-5	Servicii de evaluare teren sub construcție înscris în CF nr.69014, în suprafața de 211mp, situat pe Str.1 Decembrie 1918, Nr.11 în vederea vânzării	buc		1	600.00	600.00	0.00	600.00			
	Total					600.00	0.00	600.00			

PRIMAR
JIANU DAN
VIZA CFP
CIURBES ALEXANDRA
DIRECTOR ECONOMIC
POPA AURELIA ANISOARA
CONSILIER JURIDIC
BRIA ANDREEA
P. SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE
POGANESCU NICULINA RODICA
BCIAPP
BARABAS STEFAN ILIE
inlocuit 3ex
lova/Iacob Damian

AL 57974/230919





2)

2)