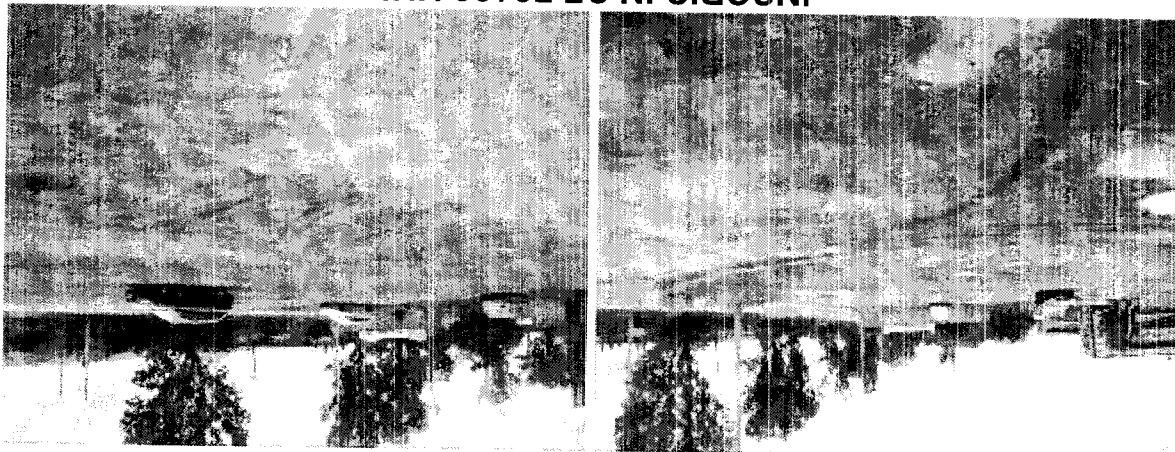


RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, S = 800 MP
SITUAT IN HUNEDOARA, SAT PESTISUL MARE,
DJ 687, JUD HUNEDOARA



INSCRIS IN CF 72122 HUNEDOARA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT
CLIENT : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
EXECUTANT : SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Intocmit : ing. Iordan Nicolae Adrian
expert evaluator – membru titular ANEVAR
legitimatie nr. 13418

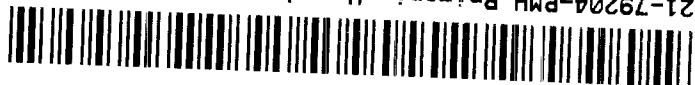
evaluator intreprinderi
certificat nr. 28/2004

evaluator proprietati imobiliare
certificat nr. 1265/2004

evaluator bunuri mobile
certificat nr. 911/2009

Datele, informatiile si continutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise sau utilizate in alt scop decât cel specificat in lucrare, fara acordul scris si prealabil al: destinatarului si al evaluatorului

OCTOMBRIE 2021



21-79204-PMH Primaria Hunedoara 11.10.2021

NR. 46/2021

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare, conform comenzii nr. 4565/17.08.2021

S-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării limitelor valorii de piață a proprietății imobiliare

TEREN INTRAVILAN, S = 800 mp, situat în Hunedoara, sat Pestișul Mare, DJ687, jud Hunedoara, înscris în CF 72122 Hunedoara, proprietatea Municipiului Hunedoara, Domeniul privat, jud Hunedoara, CIF 2127028.

În acest sens s-a utilizat o metoda de evaluare considerată cea mai adecvată de evaluator, iar pe baza rezultatelor obținute s-a propus valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară sus menționată

Raportul de evaluare este format din 17 pagini scrise și un număr de 5 anexe, care conțin calcule de evaluare, diverse documente în fotocopie, fotografii ale proprietății, etc.

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metoda de evaluare aplicată, evaluatorul a selectat și estimat valoarea de piață la data evaluării, 01 octombrie 2021, pentru proprietatea imobiliară TEREN INTRAVILAN, S = 800 mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului	
Valoarea de piață a proprietății imobiliare	38.400 LEI (7.760 EUR)
Valoarea nu conține TVA.	48,00 LEI/mp (9,70 EUR/mp)

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute, și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă. Valoarea a fost exprimată în limitele următoarelor precizări:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentului raport
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport.
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu, și de costurile necesare conformării cerințelor legale din domeniul de activitate atribuit

Cursul de schimb valutar luat în considerare a fost de 1 EUR=4.9479 LEI, valabil la data de 01.10.2021.

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute, și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă. Valoarea a fost exprimată în limitele următoarelor precizări:

Valoarea nu conține TVA.

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, a condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un factor. Ele se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren și informații culese de pe piața imobiliară specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către proprietar, și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor și condițiilor enumerate în raport.

Cursul de schimb valutar luat în considerare a fost de 1 EUR=4.9479 LEI, valabil la data de 01.10.2021.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Intocmit

Ing. Iordan Nicolae Adrian

Evaluator ANEVAR

CUPRINS

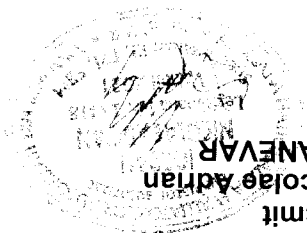
- Sinteza evaluarii
- 1. Termenii de referință
- 2. Prezentarea datelor
- 3. Analiza pietei imobiliare specifice
- 4. Evaluarea
- 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- 6. Anexe

SINTEZA EVALUĂRII

1. OBIECTUL EVALUAT	TEREN INTRAVILAN, S=800 mp HUNEDOARA, SAT PESTISUL MARE, DJ 687, JUD HUNEDOARA
2. LOCALIZARE	
3. TERENUL	S = 800 mp Nu este construit pe teren
4. CONSTRUCȚIE	
5. PROPRIETAR TEREN	MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT
6. CLIENT	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
7 DESTINATAR	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
8. EXECUTANT	SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA prin ing. Iordan Nicolae Adrian
9. TIPUL PROPRIETĂȚII	Proprietate imobiliară de tip teren liber
10. SCOPUL EVALUĂRII	estimarea valorii de piață a bunului imobil în vederea vanza
11. BAZA EVALUĂRII	Valoarea de piață
12. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	Dreptul integral de proprietate asupra imobilului
13. DATA INSPECTIEI	31.08.2021
14. DATA EVALUĂRII	01.10.2021
15. CURSUL DE REFERINȚA B.N.R.	1 EUR = 4.9479 LEI
16. VALORI OBTINUTE (cu TVA)	
TEREN INTRAVILAN, S = 800mp	- abordare prin piață
	38.400 LEI (7.760 EUR)

38.400 LEI, reprezentând 7.760 EUR
48,00 LEI/mp (9,70 EUR/mp)

Valoarea nu conține TVA
- Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare;
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVA (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).



Intocmit
ing. Iordan Nicolae Adrian
membru ANEVAR

1. TERMENII DE REFERINTA

În cele ce urmează, sunt prezentați termenii de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

➤ Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către SC PROEVACONS IMOB SRL- membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0631, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate în conținutul raportului.

• Inspectia proprietății subiect a fost efectuată de către evaluator Jordan Nicolae Adrian, în data de 31.08.2021, în prezenta reprezentanței proprietarului.

• Etapele procesului de evaluare au fost conduse de către evaluator Jordan Nicolae Adrian, membru titular ANEVAR, cu legitimația numărul. 13418 – valabilă 2021.

➤ Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.

➤ Afirmățiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

➤ În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost conștient sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

➤ Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

➤ Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.

➤ Analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2020.

➤ La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul este membru ANEVAR cu specializările:

- EI – Evaluarea de întreprinderi și alte active necorporale ;
- EPI – Evaluarea Proprietății imobiliare ;
- RM – Evaluarea Bunurilor mobile,

este administrator al SC PROEVACONS IMOB SRL – membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0631, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

➤ Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună măruri în instanța referitor la bunurile imobile care fac obiectul prezentului Raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

➤ Prezentul Raport de evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat..

Evaluator,

Jordan Nicolae Adrian

membru ANEVAR

1.2. Clientul, utilizatorul desemnat

În conformitate cu datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv PRIMĂRII MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127028, cu sediul în Hunedoara, str. Libertății, nr. 17, jud Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinat, și conține informații adecvate doar necesităților ei.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciuneia terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie.

Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul estimării valorii de piață a bunului imobil, în vederea vânzării. Evaluarea nu va putea fi utilizată pentru alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat. În cazul utilizării în alte scopuri, evaluarea își va pierde valabilitatea.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Prezentă evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Teren intravilan, S=800 mp”, situat în Hunedoara, sat Pestisul Mare, DJ 687, jud Hunedoara

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren intravilan	Teren în suprafață totală de 800 mp având număr cadastral 72122, înscris în cartea funciară 72122 Hunedoara	în exclusivitate	proprietate	Mod dobândire Constituire, cota actuală 1/1 Act administrativ nr. 1352/27.12.2001 emis de Guvernul României

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.5. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea unui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, prin urmare, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, definită astfel de SEV 100 – Cadrul general: Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data evaluării este 01.10.2021; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 1 EUR = 4,9479 LEI.

Data inspecției este 31.08.2021.

Data redactării raportului este 08.10.2021.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	a fost primită comanda nr. 456/17.08.2021, pentru efectuarea evaluării, extras CF pentru informare, de asemenea, s-a primit Planul de amplasament și delimitare al imobilului	-
Inspectia proprietății	am avut acces pe proprietatea evaluată, inspectia fiind efectuată în data de 31.08.2021, în prezența reprezentantului proprietarului.	-
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecătorești și calcule	am avut acces la toate datele relevante	-

1.7. Etapele misiunii de evaluare Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Etapele misiunii de evaluare : parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- obținerea de informații asupra veniturilor generate de proprietăți imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată;

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

A. Informații primite de la client

informații certe

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate—extras de carte funciară și plan de amplasament și delimitare imobil; suprafața pentru teren a fost preluată din respectivele documente.

- scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii

- gradul de utilizare și modul de exploatare

Accele informații au fost asumate de evaluator în urma comparării cu celelalte rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată

- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate

- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate

- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată.

A. Ipoteze

* Evaluatorul a examinat Planul de amplasament și delimitare imobil vizat de ANCP/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentant și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documente atestată de documentele de proprietate invalidază corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea identificată în raport.

* Dimensiunile proprietății au fost obținute din Cartea funciara,

* Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil).

- Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îl angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.

* Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

* Se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

* Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

* Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății.

* Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze

valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

* Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

* Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

* Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

* Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

* Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

R. Ipoteze speciale

Estimarea valorii de piață a subiectului evaluării, în utilizarea și exploatarea lui așa cum sunt indicate de către solicitant, se bazează pe ipoteza specială că această utilizare este fizic posibilă, permisă legal și fezabilă financiar și dacă o eventuală soluție de dezmembrare sau o altă restricție legală împiedică buna exploatare, atunci valoarea de piață opinată în prezentul raport de evaluare va trebui reanalizată.

* Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

* Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;

* Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestuia;

* Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție (planuri, extrase CFI, documentație cadastrală) și indicate de reprezentantul proprietarului care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietății; Planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;

* Evaluatorul nu are cunoștință de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;

Învaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către client/proprietar;

* Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

* Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

* Estimarea valorii de piață a subiectului evaluării, a fost întocmită în ipoteza ca proprietatea este liberă de sarcini.

1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

* Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

* Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări a sa.

* Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificația formei și conținutului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

* Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);

* Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice modificare neautorizată adusă acestui raport.

1.10. Declarația conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – Edita 2020”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai aluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluatorii, nu a fost necesară abateră de la niciunul din standardele respective.
- 1.11. Descrierea raportului
- Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculilor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicarea asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abateră de la respectivul Standard.

1.12. Abordarea în evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul „Aplicarea abordărilor în evaluare”):

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

Într-un caz concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin piață.

1.13. Valorile obținute. Data raportului de evaluare

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metodele de evaluare aplicate, considerate oportune de către evaluator, evaluatorul a selectat și estimat valoarea de piață la data evaluării, 01.10.2021, pentru proprietatea imobiliară Teren intravilan, S=800mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI

HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare

38.400 LEI (7.760 EUR)

Valoarea nu conține TVA

Prezentul raport de evaluare a fost redactat în data de 08.10.2021.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din documentele puse la dispozitie

de client/ proprietar :
- Extras CF nr. 35684/30.09.2020;

Proprietatea imobiliara evaluata are ca proprietar : MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT, cod

de identificare fiscala CIF 2127028, jud Hunedoara.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor

mentionate si nici a dreptului de proprietate asupra proprietatii evaluate.

LITIGII : Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului a rezultat faptul ca nu exista

litigii la data identificarii proprietatii.

SARCINI : Din documentele puse la dispozitie a rezultat faptul ca asupra proprietatii imobiliare nu exista

sarcini.

A fost evaluat intregul drept de proprietate asupra Bunului Imobil. Se presupune ca proprietarul are

intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare. Evaluarea s-a

efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

2.2. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în satul Pestisul Mare, DJ 687, jud Hunedoara, si poate fi identificată

pe baza următoarelor repere:

- Terenul este amplasat la limita de proprietate cu IUG Hunedoara, pe partea dreapta, la coborarea de pe

d, în sensul de mers către municipiul Hunedoara, într-o zona cu platforme industriale, case de locuit,

societati cu profil industrial, comercial si de turism.

- Amplasamentul are acces direct la DJ 687,

- Drumul județean este asfaltat, cu doua benzi pe sens.

- Zona are destinație industrială si rezidențială.

- Dotarea cu utilități : rețelele de curent electric, apa curenta, canalizare, gaz metan sunt în vecinătate.

Vecinii imobilului sunt IUG SA Hunedoara, drumul județean DJ687.

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client,

structura proprietății în scopul evaluării este:

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Construcții		
			Identificare	Aria construită (Ac în mp)	Aria utilă (Au în mp)
CF 72122	72122	Intravilan 800mp	Nu exista constructii pe teren		

Inscrierile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Denumire	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observatii
Plan de amplasament si delimitare al imobilului	-	da	-
Extras de carte funciara	35684/30.09.2020	da	-

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar
informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate
de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.3. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

2.3.1. Date despre localitate zonă și vecinătate

Județul Hunedoaara este un județ aflat în regiunea Transilvania, în România. Județul face parte din

Regiunea de dezvoltare Vest iar reședința acestuia este municipiul Deva.

Județul Hunedoaara este așezat pe cursul mijlociu al râului Mureș, în vecinătatea Munților Apuseni (N),

Orăștiei și Șureanu (S-E), Retezat-Godeanu, Vâlcana și Parâng (S) și Poiana Rusca (S-V). Cele mai

importante râuri care îl traversează sunt Mureș, Strei, Râul Mare, Crișul Alb, și Jiu. Depresiunile întinse

ale Hațegului și Zarandului se află pe teritoriul județului. Județul Hunedoaara se întinde pe o suprafață

de 7.063 km² (2,9% din teritoriul României). În 2011 avea o populație stabilă de 396.253 locuitori. Este

bogat în resurse minerale. Aici se extrag mineruri auro-argентifere, cărbuni (în special hulla, în Valea

Jiului) (vezi <http://www.cnh.ro> și <http://www.gazetavaiiului.ro>). Alte industrii bine reprezentate sunt

cea constructoare de mașini, chimica, a energiei electrice, de mobilă, a materialelor de construcție. Tot

aici se găsesc stațiunile cu ape termale de la Geoagiu și Călan.

Principala cale rutieră din județ este șoseaua DN7, care leagă județul cu partea de vest a României

(Arad, Timișoara, Oradea). Un alt drum național ce traversează județul este DN66, care face legătura cu

partea de sud a țării, prin defileul Jiului.

Județul Hunedoaara este tranzitat de către magistrala CFR 200 de cale ferată Brașov - Sibiu - Simeria -

Java - Arad - Curtici, care parțial face parte din coridorul european IV (Dresda) - Budapesta - Curtici -

Sighișoara - București - Constanța. O altă linie importantă este Magistrala CFR 202 Simeria - Petroșani

- Filiași care asigură legătura între Transilvania și Oltenia, precum și liniile Iliia - Lugoj și Brad - Arad.

De menționat ca ultimile două sunt căi ferate neelectrificate. Județul este compus din 7 municipii, 7

orașe și 55 de comune

Imobilul este amplasat în satul Pestisul Mare, sat aparținător de municipiul Hunedoaara. Situată în partea

centrală a județului Hunedoaara, pe malul drept al râului Cerna, la o altitudine de 220-270m, la aproximativ

17km de municipiul Deva, reședința județului, localitatea Hunedoaara este un municipiu în județul

Hunedoaara, Transilvania, România, format din localitatea componentă Hunedoaara, și din satele Racastie,

Bos, Grosi, Hasdat și Pestisul Mare. Are o suprafață de 97 km².

Hunedoaara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. În 2011 avea o populație de

60.525 locuitori. 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.

Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedoaara, drum județean care face legătura cu drumul

European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri

județene care fac legătura între Hunedoaara și Călan, respectiv Hunedoaara și Hațeg.

*'estată documentar la 1265 sub numele *Hungnod*, conform registrului de dijme papale, Hunedoaara va*

cunoaște o dezvoltare impenoasă și va juca un rol important în istoria României. Vechimea acestei

așezări, ce a luat naștere la poalele dealului Sănpetru la confluența râurilor Cerna și Zlaști, este mult mai

adâncă în negurile timpului decât atestarea documentară.

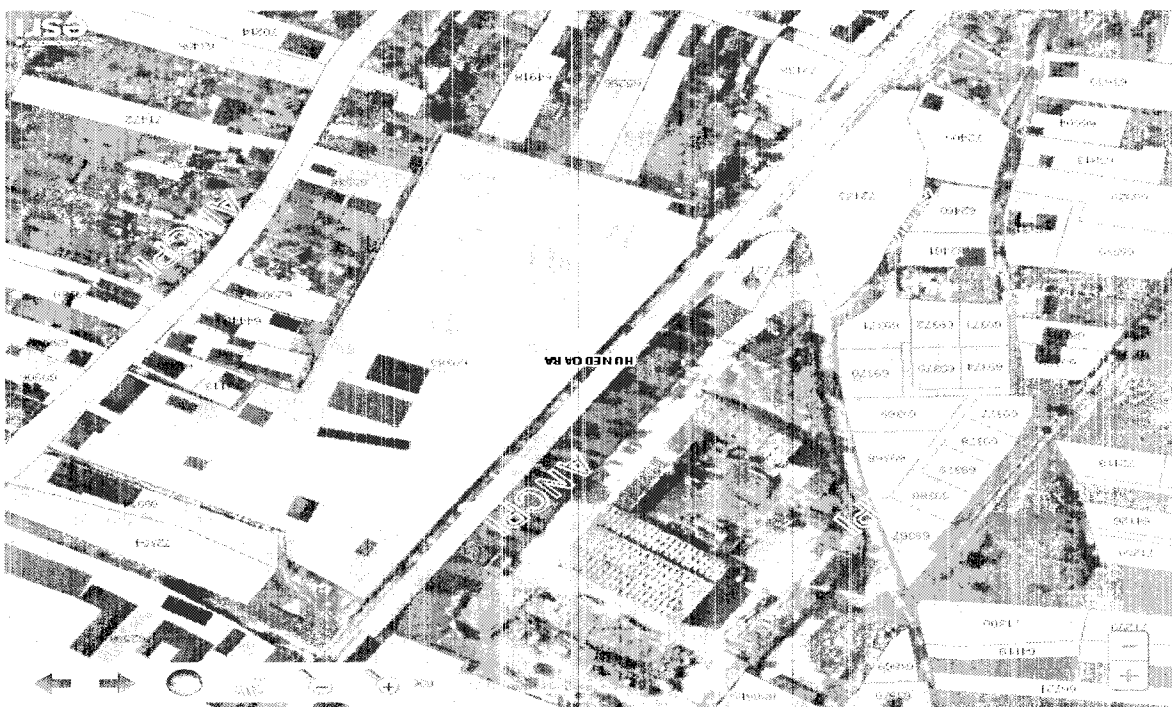
Municipiul Hunedoaara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori.

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. Municipiul are o serie de atracții turistice cum ar fi :

Rezervația naturală "Pădurea Chizid" (50 ha), Lacul Cincis, Casa de Cultura, Galeria de Artă Hunedoaara,

Gara Hunedoaara, Castelul Corvinilor, Parcul Tineretului, Centrul Vechi.



Localizare proprietatea imobiliara evaluata

2.3.2. Date despre amplasament și teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața de teren intravilan de 800 mp. El are următoarele caracteristici :

- acces direct la calea de transport principală, accesul pietonal și auto este posibil pe trei laturi,
- categoria de folosință – curți construite,
- terenul este împrejmuit pe o latură ce se gasește la limita de proprietate spre IUG SA,
- deschiderea de 36.7ml la calea de transport principală, conform planului de amplasament și delimitare
- formă neregulată
- topografie plană
- condiții de fundare normale, gradul seismic al zonei este 6;
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

2.3.4. Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare erită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadru general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei. Pieteile 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 salarilor, numărul de

locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzi, comisioane.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acesta este teoretic si este atins rareori, existand tot timpul un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Pe un segment relativ limitat de piață, cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieței imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivele, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietații.

3.1. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață a terenurilor intravilane din municipiul Hunedoara și satele aparținătoare. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional am constatat că piața acestei proprietăți este locală, id delimitată de spațiile rezidențiale de la nivelul satului Pestis Mare și al orasului cel mai apropiat, municipiul Hunedoara.

La data evaluării piața imobiliara este în stagnare datorită crizei economice, fiind o piața a cumparatorului. Tendința, cel puțin pe termen scurt, este în scadere, pentru tranzacții si de creștere în ceea ce privește prețurile de tranzacționare. Gradul precar de dezvoltare economica a județului dar si închiderea unor angajatori importanți din zona au avut impact si asupra proprietatilor imobiliare in sensul scaderii semnificative a prețurilor de vânzare.

3.2. Analiza cererii solvabile

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumparare sau inchiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piață imobiliara oferta se ajustează încet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

În condițiile actuale de piață cererea este redusă pentru proprietățile de acest gen. Ea poate veni din partea familiilor cu venituri peste medie sau a investitorilor care doresc să dezvolte activitate de cazare sau prestări de servicii în zonă și dispun de o putere de cumpărare ridicată sau acces la surse de finanțare. Caracterul redus al cererii pentru acest gen de proprietăți se datorează și unei lipse de hidități cauzate de introducerea noilor condiții de creditare bancare.

3.3. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliara, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau inchiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În satul Pestis Mare si localitatile invecinate, oferta de spații similare este compusă din terenuri intravilane libere.

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mica.
- există teren liber, astfel că există posibilități de construire a noi „unități”, neputându-se anticipa o cerere rezonabilă pentru acestea

Oferte de Terenuri în zona analizata sunt destul de putine. Prețurile de oferta pentru vânzare de terenuri în zona sunt cuprinse între 10 EUR/mp si pana la 15 – 20 EUR/mp, pentru terenuri intravilane, diferind în funcție de suprafață, localizare, poziționare, acces, utilitati. Oferta la vânzare se poate negocia pana la 5% - 10 % (cu o marja de negociere mai mare pentru suprafețe mari de teren).

Zona	Suprafata mp	Caracteristici	Tip teren	Pret, EUR/mp	Utilitati	Telefon
Pestisu Mare, la iesire spre Hunedara	7012	plan, orizontal	intravilan	23	pe teren	www.romimo.ro
Pestisu Mare, zona pensiunilor	2980	plan, orizontal	intravilan	12	partial-pe teren, vecinate	0723 504 925
Pestisu Mare	900	plan, orizontal	intravilan	17,5	in apropiere	0766 855 228

3.4. Analiza echilibrului

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul localității există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul existenței unei oferte peste cerere și avem de-a face cu o piață a cumpărătorilor, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu. această perioadă piața imobiliară se caracterizează printr-o tendință de descreștere, în ceea ce privește tranzacțiile cu proprietăți similare datorată unei lipse de lichidități apărută pe fondul noulor norme de creditare bancară și a situației economice naționale și internaționale.

3.5. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadru general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îl maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, CMBU este definită astfel: *Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să îl-o diminueze. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele „posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

3.5.1. CMBU a terenului liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”, orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea curentă. Conform datelor de pe piața imobiliară, în zona terenurile au fost tranzacționate exclusiv în scopul construirii de proprietăți rezidențiale sau industriale. De asemenea în zona analizată există construcții cu destinație industrială, deci, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa – destinație industrială

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare trebuie să îndeplinească cele 4 criterii și anume:

- permisibilită legal ;

- posibilă fizic;
- fezabilă financiar ;
- maxim productivă .

4. EVALUAREA

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se poate utiliza una din abordările în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principii economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puțin informative despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante – s-a utilizat pentru estimarea valorii terenurilor, nu s-a utilizat pentru estimarea valorii întregii proprietăți din lipsa de informații suficiente.
- *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 – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare – a fost utilizată pentru estimarea valorii construcțiilor și a parcelei de teren intravilan..
- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent – a fost utilizată pentru estimarea valorii construcțiilor).
- Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

4.1. Evaluarea TERENULUI

Pentru a estima valoarea terenului sunt analizate, comparate și ajustate 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 :

- suprafață, dimensiunile, forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;
- existența utilităților cum ar fi: apa, 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 final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

- entru evaluarea terenului amplasat în intravilanul localității Pestișu Mare, s-a folosit metoda comparației directe. 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 găsite la oferta în zone apropiate, prețurile de oferta fiind cuprinse între 12 EUR/mp și 23 EUR/mp, cu suprafețe cuprinse între 900 mp și 7.000 mp. S-a întocmit Grila comparatilor de piață prezentată în ANEXA nr. 4.

A fost estimată următoarea valoare :

VALOARE TEREN INTRAVILAN CU S = 800 mp – 38.400 LEI (7.760 EUR)

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sinteza rezultatelor

Aplicarea metodei de evaluare prezentată a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii

de piață a proprietății:
Abordarea prin piață : 38.400 LEI

5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finală, am ținut cont de natura proprietății, de tipul de piață și caracteristicile ei, de scopul evaluării. De asemenea, am analizat abordarea aplicată, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate și, acolo unde a fost cazul, a ipotezelor folosite; această analiză este sintetizată în cele ce urmează:

Abordare prin piață	buna	Observatii
Adecvare	buna	-
Precizie	buna	-
Cantitate, calitate informatii	buna	-

Criteriile de bază folosite sunt: adecvarea; precizia; cantitatea informațiilor.

Valoarea aleasa reprezinta perceptia evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obtenabil într-o tranzactie obiectiva si pentru scopul dorit.

Astfel opinia evaluatorului este - valoare fara TVA :

VALOARE DE PIATA: 38.400 LEI echivalent a 7.760 EUR

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

-Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

-Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;

-Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condițiile concrete ale tranzacției)

-Valoarea este subiectivă;

-Evaluarea este o opinie asupra unei valori obtainabile posibile in cazul unei tranzactii ;

-Valoarea se referă la întregul drept de proprietate ;

-Pieșele anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2020 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Naționala a Evaluatorilor Autorizati din

Romania).

EVALUATOR

ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

SOCIETATEA COMERCIALA

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

6. ANEXE

ANEXA nr. 1

Copie xerox extras CF

ANEXA nr. 2

Plan de amplasament

ANEXA nr. 3

Informatii din piata imobiliara - comparabile

ANEXA nr. 4

Abordarea prin piata, metoda comparatiei directe – teren

ANEXA nr. 5

Fotografii ale imobilului

Nr. cerere	35684
Ziua	30
Luna	09
Anul	2020
Cod verificare	100088643353



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72122 Hunedoara

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



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pestisur Mare, Str -, Nr. FN, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	72122	800	Teren neînprelmuit;
TEREN INTRAVILAN IMPRE/MUIT PARTIAL			

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

28148 / 13/07/2020

Act Administrativ nr. 1352, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Inscris Sub Semnătura Privată nr. MEMORIU, din 10/07/2020 emis de BOTIS ELENA; Inscris Sub Semnătura Privată nr. CERERE, din 10/07/2020 emis de BOTIS ELENA; Act Administrativ nr. 40393, din 08/07/2020 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Inscris Sub Semnătura Privată nr. BORDEROU, din 10/07/2020 emis de BOTIS ELENA; Inscris Sub Semnătura Privată nr. DECLARAȚIE, din 10/07/2020 emis de BOTIS ELENA;	
B1	Se înființează cartea funciară nr.72122 - Hunedoara,cu nr.cadastral
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota
actuala 1/1	
A1 / B.4	
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVAȚII: schimbat domeniu,lnch.35684/2020	

C. Partea III. SARCINI ,

Inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

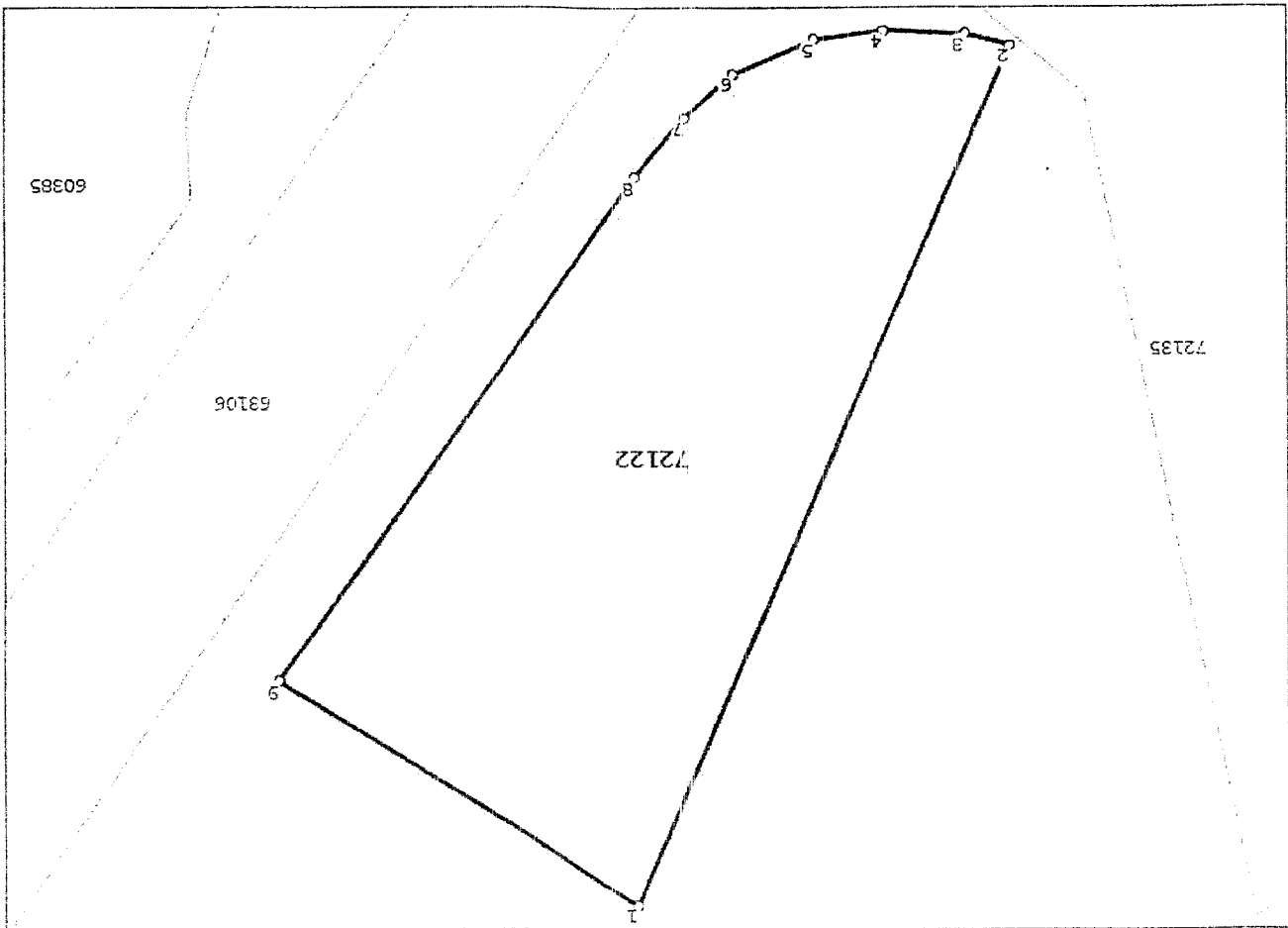
NU SUNT

Teren

Nr cadastral	Suprafaa (mp)*	Observatii / Referințe
72122	800	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	curti	DA	800	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
1	2	49.644
2	3	2.455
3	4	4.32
4	5	3.747
5	6	4.668
6	7	3.5

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	4.115
8	9	32.615
9	1	22.396

** 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.

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 dezbaterăa 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. 241.

Data soluționării,

02-10-2020

Data eliberării,

Asistent Registrator,
 VASILICA-SIMONA CRISAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Teren intravilan Hunedoara Pestisu Mare zona Petrom

23 EUR

Hunedoara, Pestisu Mare Vezi pe harta

Valabil din 06.08.2021 10:53:16

Specificatii

Suprafata terenului 7012.0 m²

Front stradal 60

Numar fronturi 2

Alte detalii pret Negociabil; posibilitate parcelare.

Destinatie Comercial,Rezidential

Amplasare strazi Asfaltate,Illuminat stradal

Utilitati generale Apa,Canalizare,CATV,Curent,Gaz

Alte caracteristici Acces auto,La sosea,Oportunitati de investitie.Parcelabil

Descriere

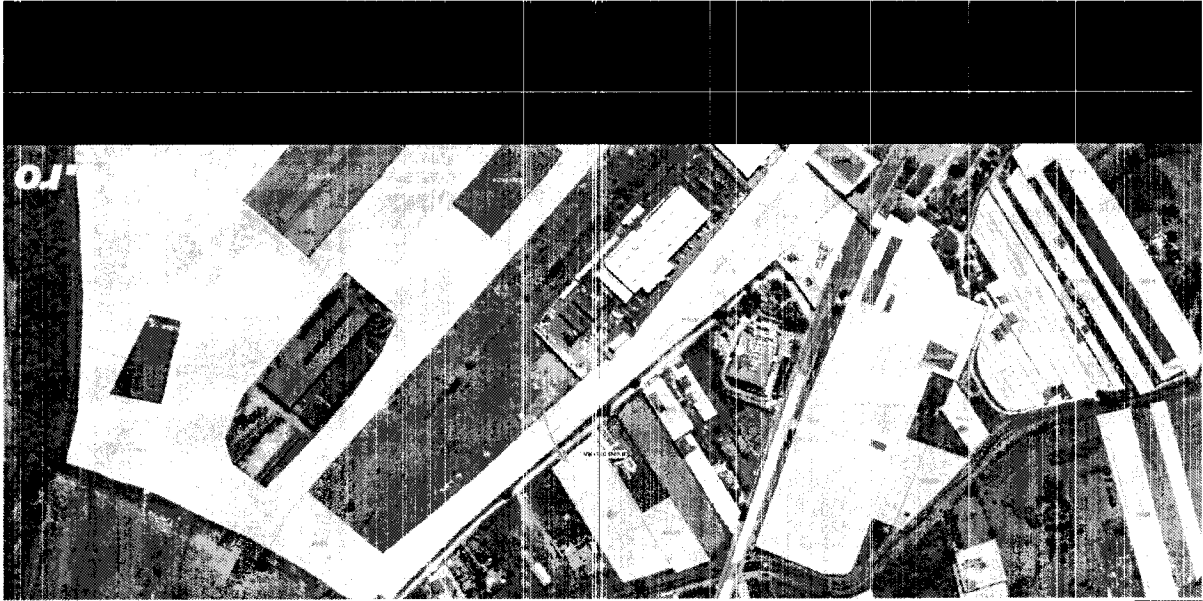
Vand teren intravilan in Pestisu Mare, la iesirea spre Hunedoara, zona Petrom. Localizarea exacta este marcata pe harta, precum si in imagine. Liber de sarcini.
Suprafata totala 7.012mp (152m / 60m / 132m / 50m). Front stradal la doua strazi (50,07m si 60,61m). Posibilitate parcelare. Toate utilitatile.
Pret: 23€/mp., negociabil.

Pentru mai multe detalii rog sa fiti contactat telefonic sau prin mesaj.

Vizualizari: 515

Raportaza

Alex



30/08/2021

Teren intravilan pentru casă, cu toate utilitățile, in Peștis Mare

12 €

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 2 980 m²

Descriere

Terenul intravilan are front stradal de 13,1 m, orientare Nord-Sud, localizat in zona pensiunilor din Peștis Mare. Are la stradă rețeaua de energie electrică și rețeaua de gaz. Panza de apă freatică pentru irigații, este la cca 3÷4m de la suprafața solului.
Racordul de apă potabilă și canalizarea sunt instalate pe proprietate, funcționale cu contract la zi. Are număr de casa 189A înscris la cadastru. Are de asemenea o porțiune de circa 450mp amenajată pentru curte cu pietriș iar restul de teren este cultivat cu lucerna. Stația de autobuz este la 3 minute de mers pe jos.

ID: 185639732

Vizualizări: 6594

Antonie

Pe OLX din februarie 2016

Activ azi la 00:52

- 0723 504 925

Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

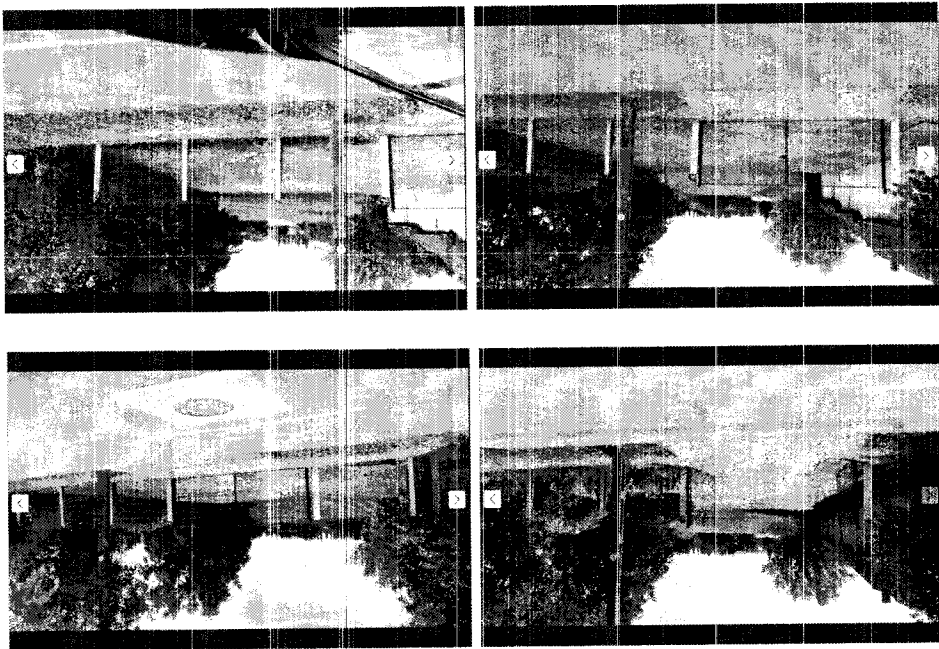
Vanzator

Antonie

Pe OLX din februarie 2016

Activ azi la 00:52

Localizare Peștis Mare, Hunedoara



Antonie

Vînd teren intravilan suprafață 900 metri

17,50 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizică
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 900 m²

Descriere

Vînd teren intravilan situat în Peștișu Mare 900m2 posibilitate gaz,, apă curentă, fibră optică, preț 17,50€m2 negociabil.

ID: 221862467Vizualizări: 786

Sorin Vinga

Pe OLX din august 2018

Activ azi la 17:10

• 0766 855 228

Vanzator

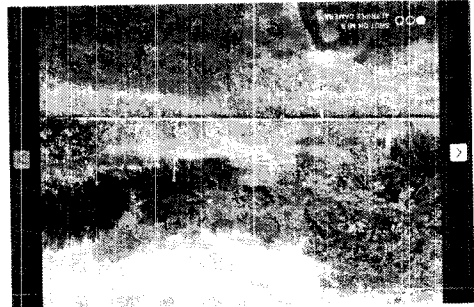
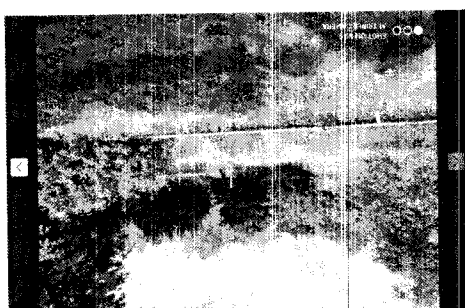
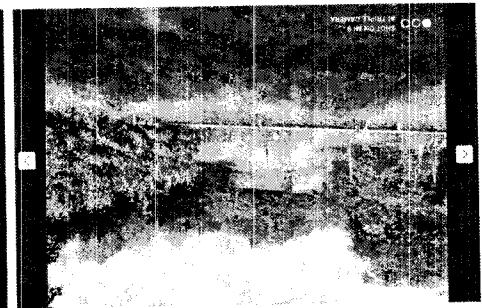
Sorin Vinga

Pe OLX din august 2018

Activ azi la 17:10

Localizare

Pestisu Mare, Hunedoara



5x7

VALOAREA ESTIMATA TEREN INTRAVILAN PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Comparabilele se regasesc in Anexa nr. 3 1 EUR/LEI = 4.9479

Criterii de comparatie	Teren de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Valoare oferta (EUR)				
Supratata - mp-	800	7,012	2,980	900
Val. unitara (EUR/mp) cu TVA	?	23.00	12.00	17.50
Val unitara (EUR/mp) fara TVA	?	19.33	10.08	14.71
Tipul pretului	Oferta 08 2021	Oferta 08.2021	Oferta 03.2021	
Marja de negociere (ajustare)	-10%	-10%	-5%	-10%
Ajustare, EUR		-1.93	-0.50	-1.47
Val obtinabila la vanzare(EUR/mp)		17.39	9.58	13.24

Toate comparabilele sunt la oferta, pret negociabil. Se ajusteaza comparabilele cu marja de negociere estimata, recunoscuta de piata de aprox. 5-10% (Piata putin activa - Analiza de piata)

1.Drepturi de prop. transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17.4	9.58	13.24

Toate comparabilele sunt cu drepturi depline. Nu se ajusteaza.

2.Conditii de finantare	la piata	la piata	teren	la piata
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17.4	9.58	13.24

Toate comparabilele au conditii la piata. Nu se ajusteaza.

3.Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17.4	9.58	13.24

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajusteaza.

4.Conditii pietei	data evaluarii	similare	similare	similare
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17.39	9.58	13.24

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajusteaza.

5.Localizare	Pestisu Mare, la sosea	Pestisu Mare, la sosea, la iesire spre Hunedoara	Pestisu Mare, zona pensiunilor	Pestisu Mare
Quantum ajustare		-5%	10%	10%
Ajustare, EUR/mp		-0.87	0.96	1.32
Valoare ajustata		16.53	10.54	14.56

Comparabila A are localizare superioara subiectului, se ajusteaza negativ, Comparabilele B si C au localizare inferioara, se ajusteaza pozitiv.

6.Supratata - mp-	800	7,012	2,980	900
Quantum ajustare		6%	2%	0%
Ajustare, EUR/mp		0.99	0.21	0.00
Valoare ajustata		17.52	10.75	14.56

Comparabilele A si B au supratate mai mari, se ajusteaza pozitiv. Comparabila C nu se ajusteaza, avand o supratata similara cu subiectul.

7. Topografie	plan, orizontal	similara	similara	similara
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17.52	10.75	14.56

8.Utilitati	canalizare, gaz metan - in vecinatate		-30%	-10%	5%		
			-5.26	-1.07	0.73		
			12.26	9.67	15.29		
A si B sunt superioare subiectului, se ajusteaza negativ, C este inferioara subiectului, se ajusteaza pozitiv.							
9. Acces	strada asfaltata	drum asfaltat, doua fronturi stradale	drum asfaltat	drum amenajat			
					Valoare ajustata		
					Quantum ajustare		
					-10%	0%	10%
10.Ocupare teren (liber, construit)	liber	liber	liber	liber			
					Quantum ajustare		
					Valoare ajustata		
					0%	0%	0%
Toate terenurile sunt libere. Ajustarea este nula.							
11.Tipul terenului	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan			
			0%	0%	0%		
Quantum ajustare			0%	0%			
Valoare ajustata		11.04	9.67	16.82			
Toate terenurile sunt intravilane. Ajustarea este nula.							
Numar corectii		4	3	3			
Ajustare totala neta (EUR/mp)		-6.36	0.09	3.58			
% Ajustare totala neta		-28%	1%	20%			
Ajustare totala bruta (EUR/mp)		8.34	2.24	3.58			
% Ajustare totala bruta		43%	22%	24%			

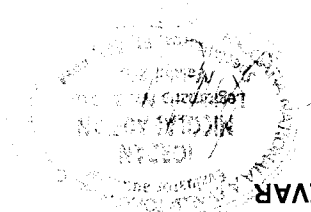
Valoarea adoptata: comparabila B valoarea cu cel mai mic numar de corectii si corectia procentuala bruta cea mai mica

Valoare unitara adoptata 9.70 EUR/mp
47.99 LEI/mp
7,760 EUR
38,400 LEI

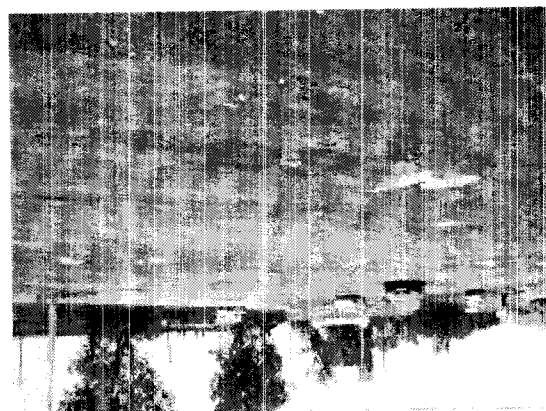
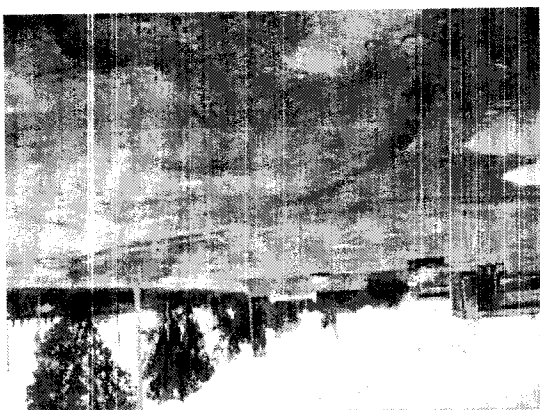
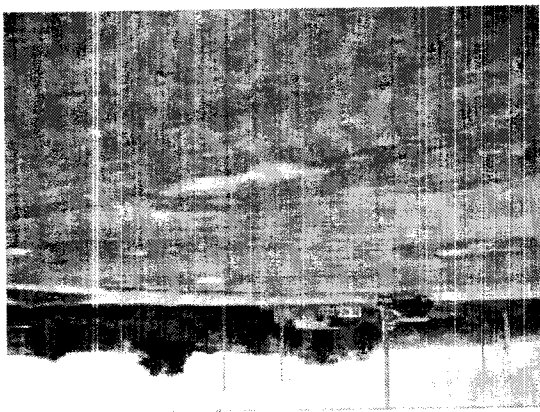
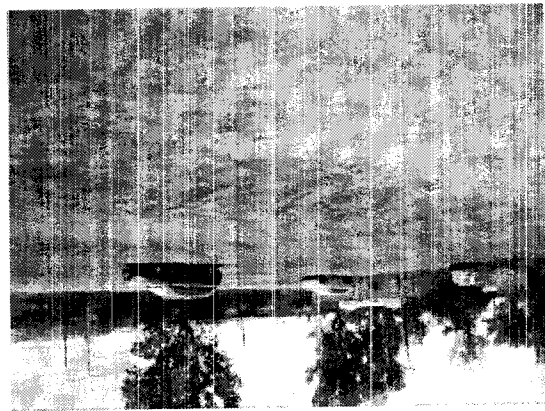
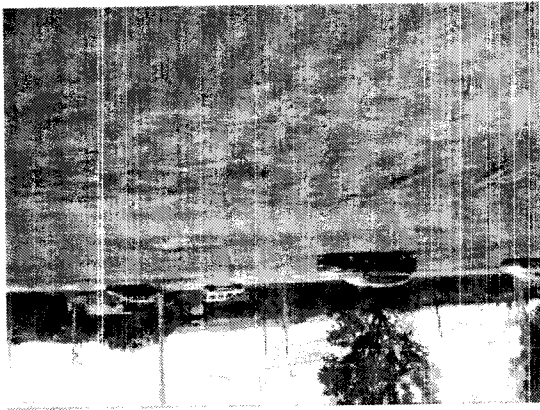
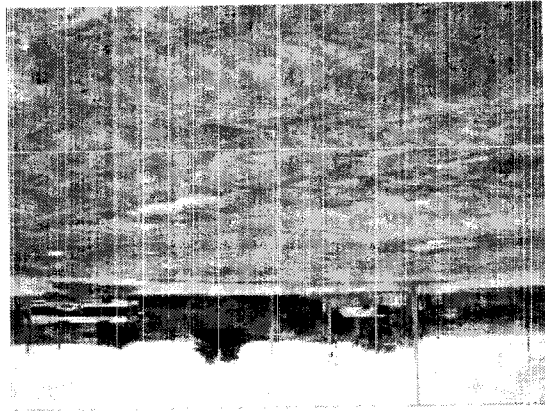
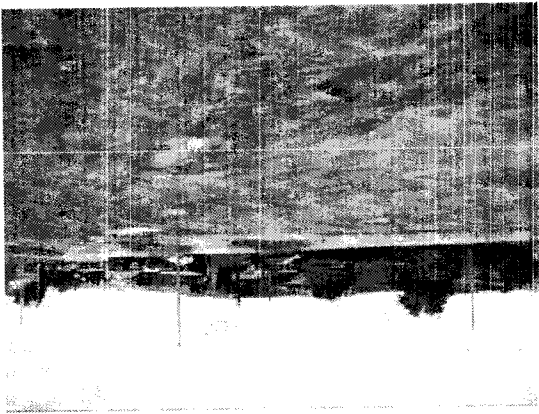
In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza valoarea de 9,7 EUR/mp sau 47,99 lei/mp aferenta comparabilei B care are caracteristici apropiate de subiect, are cel mai mic numar de corectii si are cea mai mica ajustare totala bruta procentuala (22%). Valoarea intregii suprafete de 800mp este de 7.760 EUR, respectiv 38.400 LEI.

Intocmit

Ing. Iordan Nicolae Adrian
membru ANEVAR



12/11/2011



INSCRIS IN CF 72122 HUNEDOARA, CAD 72122
PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA - DOMENIUL PRIVAT