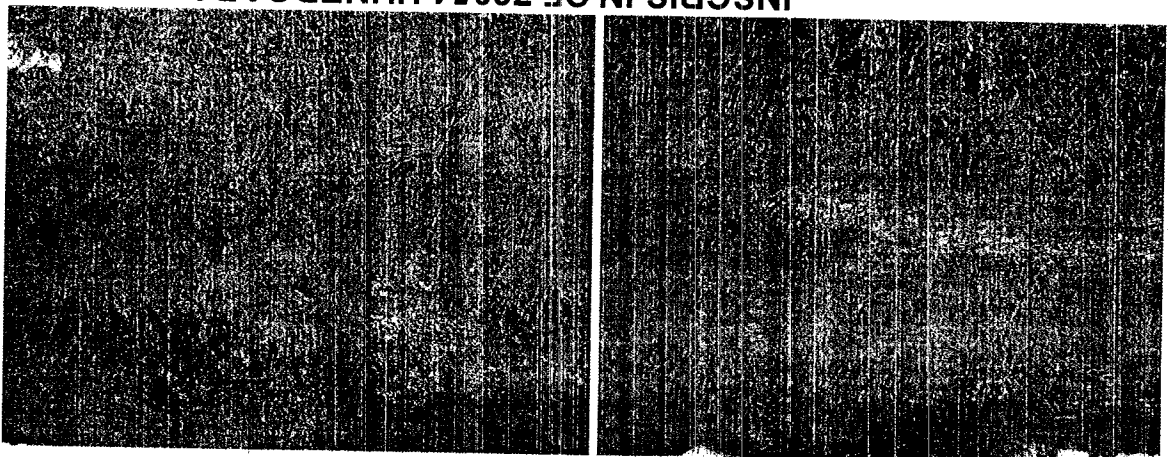


RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, S = 2800 MP

SITUAT IN HUNEDOARA, SAT PESTISUL MARE,
IN SAT, JUD HUNEDOARA



INSCRIS IN CF 72354 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, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al: destinatarului și al evaluatorului

OCTOMBRIE 2021



21-79206-PMH Primaria Hunedoara 11.10.2021

NR. 47/2021



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 = 2800 mp, situat în Hunedoara, sat Pestisul Mare, în sat, jud Hunedoara înscris în CF 72354 Hunedoara, proprietatea Municipiului Hunedoara, Domeniul privat, jud Hunedoara, CIF 2127028.

În acest sens s-a utilizat o metodă de evaluare considerată cea mai adecvată de evaluator, ia pe baza rezultatelor obținute s-a propus valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară su 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 = 2800 mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului	
Valoarea de piață a proprietății imobiliare	77.580 LEI (15.680 EUR)
Valoarea nu conține TVA.	27,71 LEI/mp (5,60 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 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

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 = 2800 mp
 2. LOCALIZARE HUNEDOARA, SAT PESTISUL MARE, IN SAT, JUD HUNEDOARA
 3. TERENUL S = 2800 mp
 4. CONSTRUCȚIE Nu este construcție pe teren
 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 plată a bunului imobil în vederea vânz
 11. BAZA EVALUĂRII Valoarea de plată
 12. DREPTUL DE PROPRIETATE Dreptul integral de proprietate asupra imobilului
 13. DATA INSPECȚIEI 31.08.2021
 14. DATA EVALUĂRII 01.10.2021

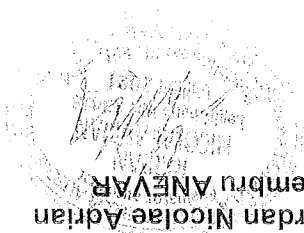
15. CURSUL DE REFERINȚĂ B.N.R. 1 EUR = 4.9479 LEI
 16. VALORI OBTINUTE (cu TVA)

TEREN INTRAVILAN, S = 2800mp - abordare prin plată 77.580 LEI (15.680 EUR)
 17. REZULTATUL EVALUĂRII

77.580 LEI, reprezentând 15.680 EUR
 27,71 LEI/mp (5,60 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 plată a proprietății imobiliare;
 Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (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 continutul raportului.

• Inspecția proprietății subiect a fost efectuată de către evaluator Jordan Nicolae Adrian, în data de 31.08.2021, în prezența reprezentantului proprietarului.

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

> Evaluatorul definește calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.

> Afirmatiile 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 constrâns 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 afiliată sau implicată cu beneficiarul au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardul 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 membri autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic profesional sale. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2020.

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

- PI - Evaluarea de întreprinderi și alte active necorporale ;
- EBM - 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 permisiilor 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 PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127028, cu sediul în Hunedoara, str. Libertății, nr. 17, jud Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinatar, și conține informații adecvat doar necesităților ei. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă această 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=2800 mp”, situat în Hunedoara, sa Pestisul Mare, în sat, jud Hunedoara

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Mod de înțelegere	proprietate	Mod dobândire
Teren intravilan	Teren în suprafață totală de 2800 mp având număr cadastral 72354, înscris în cartea funciară 72354 Hunedoara	în exclusivitate			Mod dobândire
					Constituție, cota actuală 1/1
					Act administrativ nr. 65169/19.10.2020 emis de Primăria Hunedoara

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat depin, 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 celui 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 schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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 piață 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.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuție nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la zeci de euro întreaga. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la zeci de lei întreaga.

Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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;
- selecția tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ținerea 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 oportuna pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- analiza valorilor obținute prin rationament 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 funciara 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

Acste 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 optimă 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 tezele 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 identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identifiată și ce din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identifiată 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).

* Afirmatiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice emise 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 situații și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizare; 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 unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor

* 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;

B. 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 că valoarea financiară și dacă o eventuală soluție de dezmembrare sau o altă restricție legală împiedică buna funcționare, atunci valoarea de piață optimă 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 CF, 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;

* Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventuale 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 eforturi 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 fracționate 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 nicio dată 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 specificarea formei și contextului 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 unui copie 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 asuma 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 – Editia 2020”, astfel:

• Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)

• Misunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (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 bile. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea 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, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicția asupra valorii raportului, nefiind necesară nicio excludere sau abatere 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

Pentru cazul 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=2800mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare

77.580 LEI (15.680 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 proprietății imobiliare evaluate rezultă din documentele puse la dispoziție de client/ proprietar :

- Extras CF nr. 44422/17.12.2020;

Proprietatea imobiliară evaluată 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

menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

LITIGII : Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului a rezultat faptul ca nu exista litigi la data identificării proprietății.

SARCINI : Din documentele puse la dispoziție a rezultat faptul ca asupra proprietății imobiliare nu exista sarcini.

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra Bunului Imobil. Se presupune ca proprietarul are întregul drept de proprietate : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

2.2. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în satul Pestisul Mare, în sat, jud Hunedoara, și poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- Terenul este amplasat la limita de proprietate cu un imobil al Măcelariei Bulbucan, pe partea stanga, într-o zona cu platforme industriale, case de locuit, societăți cu profil industrial, comercial, terenuri libere .
- Amplasamentul are acces direct la drumul care trece pe langa el, drumul este asfaltat pana la constructia vecina, iar în dreptul terenului de evaluat este doar amenajat.
- Drumul asfaltat are o banda pe sens.
- Una are destinație industrială și rezidențială.
- Uterea cu utilități : rețelele de curent electric, apa curentă, canalizare, gaz metan sunt în vecinătate.

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 72354 Hunedoara	72354	Intravilan 2800mp	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 și delimitare al imobilului	-	da	-
Extras de carte funciara	44422/17.12.2020	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 localitatea zonă și vecinătate

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

Regiunea de dezvoltare Vest iar reședința acestuia este municipiul Deva.

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

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

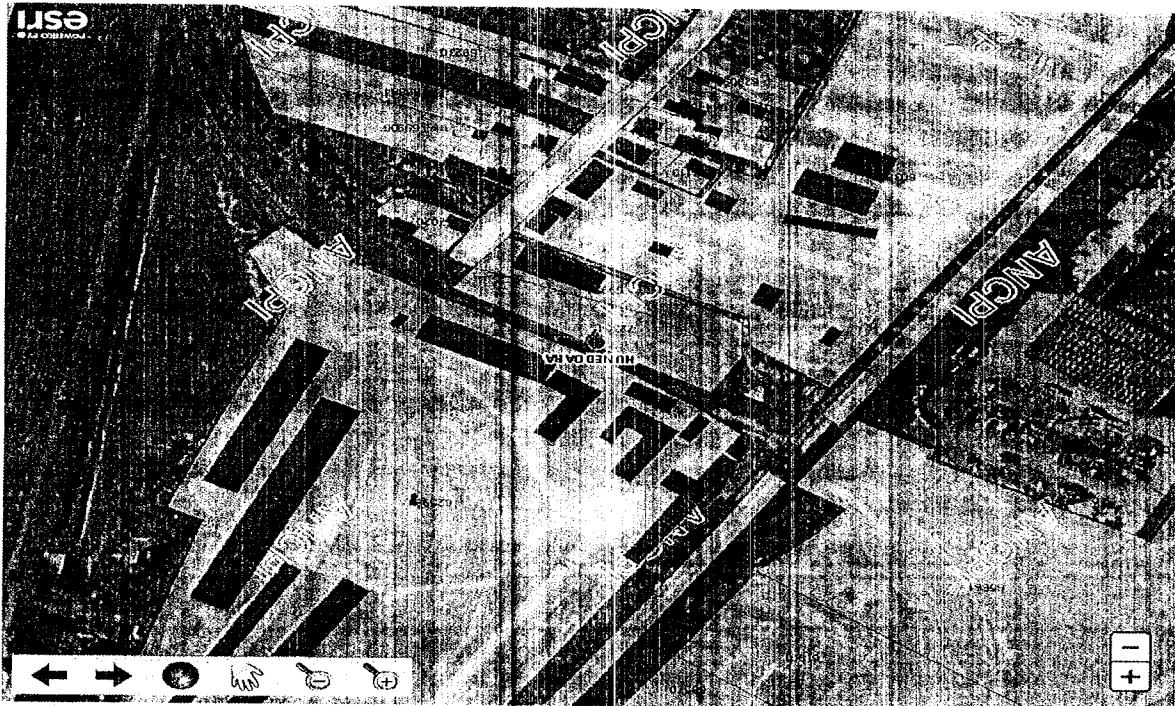
importante râuri care îl traversează sunt Mureș, Strei, Râul Mare, Crișul Alb, și Jiu. Depresiunile întinse ale

Hăteguini și Zaranandului se află pe teritoriul Județului Hunedora 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 minereuri auro-argenteifere, cărbuni (în special huliă, în Valea Jiului (vezi <http://www.cnh.ro> și <http://www.gazetavaijiului.ro>). Alte industrii bine reprezentate sunt cea găsește 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 Hunedora este tranzitat de către magistrala CFR 200 de cale ferată Brașov - Sibiu - Simeria - Deva - 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 - Filași care asigură legătura între Transilvania și Oltenia, precum și linia Iliă - Lugoj și Brad - Arad. De menționat ca ultimele două sunt căi ferate neelectrificate. Județul este compus din 7 municipii, 7 orașe și 55 de comune. Imobiliul este amplasat în satul Pestisul Mare, sat aparținător de municipiul Hunedora. Situată în partea centrală a județului Hunedora, pe malul drept al râului Cerna, la o altitudine de 220-270m, la aproximativ 17 km de municipiul Deva, reședința județului, localitatea Hunedora este un municipiu în județul Hunedora, Transilvania, România, format din localitatea componentă Hunedora, și din satele Racastie, Bos, Grosi, Hasdat și Pestisul Mare. Are o suprafață de 97 km². Hunedora este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. În 2011 avea o populație de 60.52 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, cai de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedora, 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 Hunedora și Călan, respectiv Hunedora și Hătegu. Atestată documentar la 1265 sub numele *Hungnod*, conform registrului de dijme papale, Hunedora va cunoaște o dezvoltare impetuoasă 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 Hunedora 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 "Țidura Chizid" (50 ha), Lacul Cinciș, Casa de Cultură, Galeria de Artă Hunedora, Gara Hunedora, Muzeul 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 2800 mp. El are următoarele caracteristici :

- acces direct la calea de transport principală, accesul pietonal și auto este posibil pe doua laturi,
- categoria de folosință – curți construite,
- terenul nu este împrejmuit,
- deschiderea de 14.7ml la calea de transport principală, conform planului de amplasament și delimitare
- formă neregulată
- topografie foarte denivelată
- 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 rită 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 comercializează, fără restricții, între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul prețului. Partile 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. Piațele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de

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

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tine de echilibru, dar acesta este teoretic si este atins rareori, existând tot timpul un decalaj între 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 întodeauna 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 motivările, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

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 apartinătoare. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional am constatat că piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată de țările rezidențiale de la nivelul satului Pestis Mare și al orasului cel mai apropiat, municipiul Hunedoara. La data evaluării piața imobiliară este în stagnare datorită crizei economice, fiind o piață a cumparatorului. Tendința, cel puțin pe termen scurt, este în scadere, pentru tranzacții și de creștere în ceea ce privește prețurile de tranzacționare. Gradul precar de dezvoltare economică a județului dar și închiderea unor angajatori importanți din zona au avut impact și asupra proprietăților imobiliare în sensul scaderii semnificative a prețurilor de vânzare.

3.2. Analiza cererii solvabile

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

Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și 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 lichidități cauzate de introducerea noilor condiții de creditare bancară.

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 analizată sunt destul de puține. Prețurile de oferta pentru vânzare de terenuri în zona sunt cuprinse între 10 EUR/mp și până la 15 – 20 EUR/mp, pentru terenuri intravilane, diferind în funcție de suprafață, localizare, poziționare, acces, utilități. Oferta la vânzare se poate negocia până la 5% - 10 % (cu o marja de negociere mai mare pentru suprafețe mari de teren).

Zona	Suprafață	Caracteristici	Tip teren	Preț,	Utilități	Telefon
------	-----------	----------------	-----------	-------	-----------	---------

	mp				EUR/mp	
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 cumparatorilor, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu. În această perioadă piața imobiliară se caracterizează printr-o tendință de descresștere, în ceea ce privește tranzacțiile cu proprietăți similare datorată unei lipse de lichidități apărută pe fondul noilor norme de creditare bancară și a situației economice naționale și internaționale.

3.5. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul 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 analizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

3.5.1. CMBU a terenului liber

Acastă 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 și/sau informațiile 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. Aceasta abordează la în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață 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 cat și de localizare :

- suprafața, dimensiunile, forma, frontul strădal, topografia, localizarea, orientarea;
- existența utilităților cum ar fi: apa, canalizare, energie termică și electrică;
- distanța de parcurs pana 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.

· **Terenul evaluat** este amplasat în intravilanul localității Pestisu Mare, s-a folosit metoda comparației corecte. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi. Aceasta 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 :

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 : 77.580 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, credibilitatea, 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	Observatii
Adecvare	buna
Precizie	buna
Cantitate, calitate informatii	buna

Criteriile de bază folosite sunt: adecvarea; precizia; cantitatea informațiilor. Valoarea aleasa reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obținabil într-o tranzacție obiectivă și pentru scopul dorit. Astfel opinia evaluatorului este - valoare fara TVA :

VALOARE DE PIATA: 77.580 LEI echivalent a 15.680 EUR

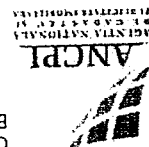
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:
-Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
-Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
-ajul de tranzacționare se va putea situa atât 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 obținabile posibile în cazul unei tranzacții ;
-Valoarea se referă la întregul drept de proprietate ;
-Piese anexe 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 și a recomandărilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72354 Hunedoara

Nr. cerere	44422
Zlusa	17
Luna	12
Anul	2020

Cod verificare
100090885688



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pestisu Mare, Cartier Pestisu Mare, Str Pestisu Mare, Jud. Hunedoara

Nr. Nr. cadastral	Crt. Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	72354	2.800	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37951 / 22/10/2020		Act Administrativ nr. adresa nr.65169, din 19/10/2020 emis de Primaria Hunedoara; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 7. Memoriu tehnic, din 14/10/2020 emis de Cupet Alexandru Rares;
B1	Se deschide C.F. nr. 72354 /UAT Hunedoara in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCP nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 72354/ UAT Hunedoara descris in partea I, adus din CF nr. 851-Pestisu Mare,nr.top.482/2,483/2,484/2.	A1
44422 / 17/12/2020		Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.362/2020, din 27/11/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Act Administrativ nr. ADRESA NR.78567, din 15/12/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA;
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT		
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

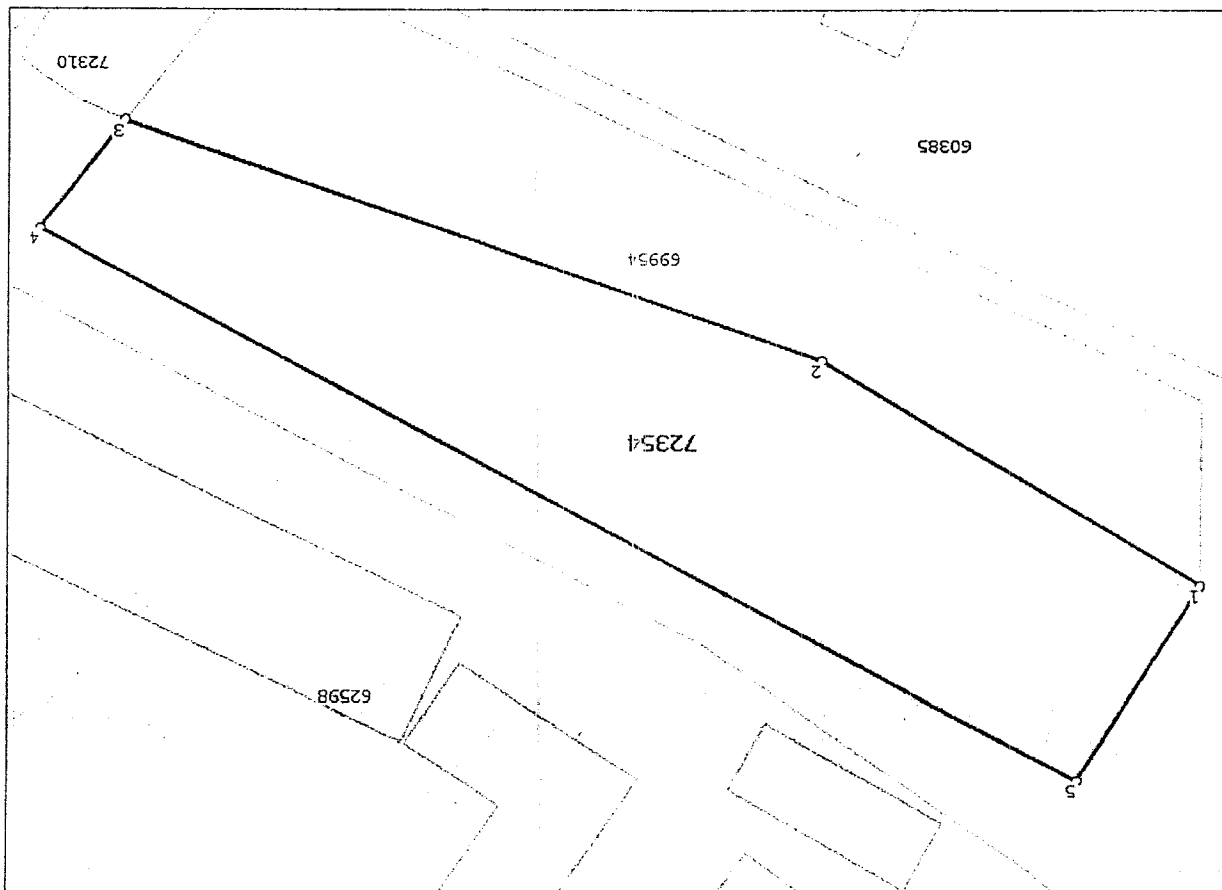
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	72354	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
		2.800	Teren neîmprejmuit.

* Suprafață este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr	Categorie	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	2.800	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.83
2	3	79.003
3	4	14.747
4	5	125.566
5	1	24.584

** 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 funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateres succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231.

Data soluționării,
21-12-2020
Data eliberării,
~~29/12/20~~

Asistent Registrator,
GABRIELA MORCAN
(parașa și semnătura)

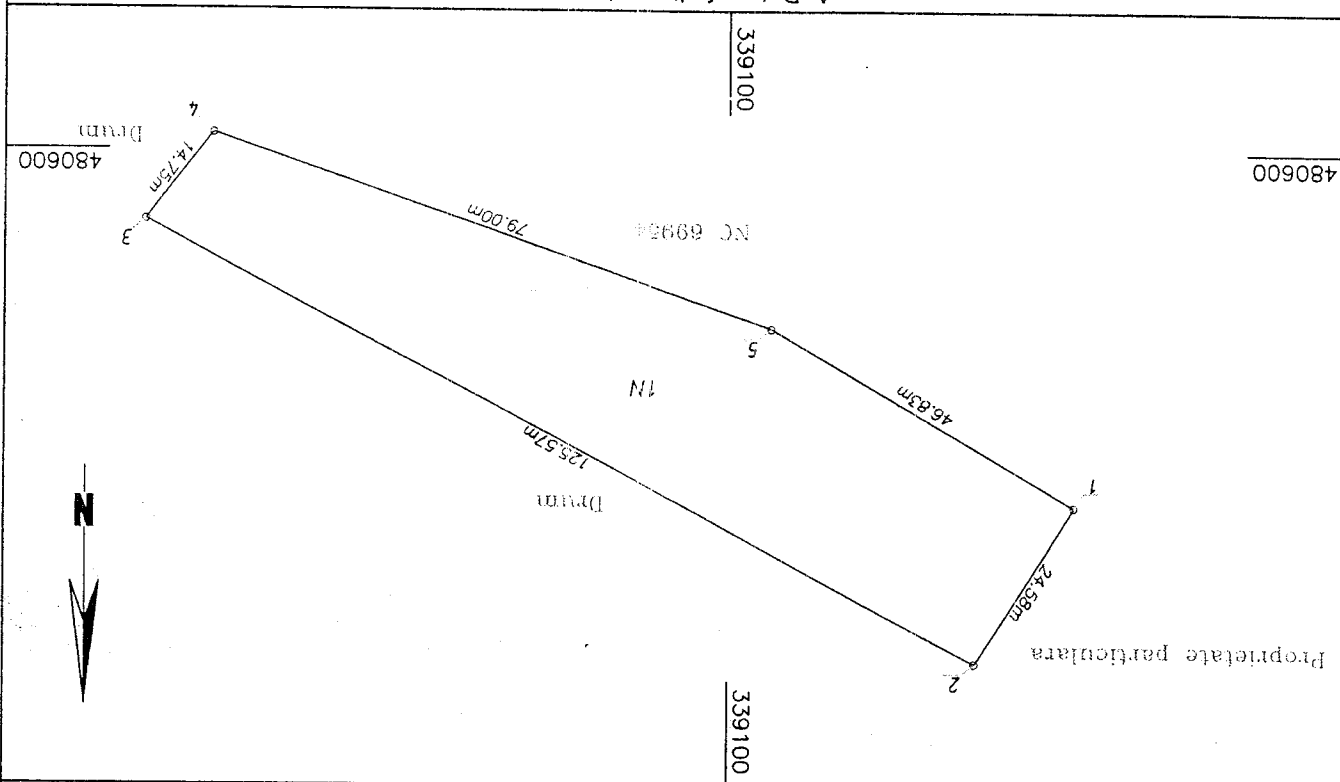
Referent,
[Stampa]
(parașa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
72354	2800	Mun. Hunedoara - intravilan

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Hunedoara



Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	A. Date referitoare la teren	
			1	Total
	CC	2800	Teren neimprejmuit	2800
			Mentiuni	

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni	B. Date referitoare la constructii	
					Total

Suprafata totala masurata a imobilului = 2800 mp
Suprafata din act = 2800 mp

Executant: Cupet Alexandru Rares Aut seria RO-HD-F nr 0184 Categ B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren Semnat digital de CUPET ALEXANDRU-RARES Data: 2020.10.21 13:49:34 +03'00' Semnatura si stampila Data: 06.10.2020	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Zenovia Lobont Zenovia Lobont Data: 2020.10.22 12:26:39 +03'00' Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI
---	---

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

Amenajare 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).

Possibilitate parcelare. Toate utilitatile.

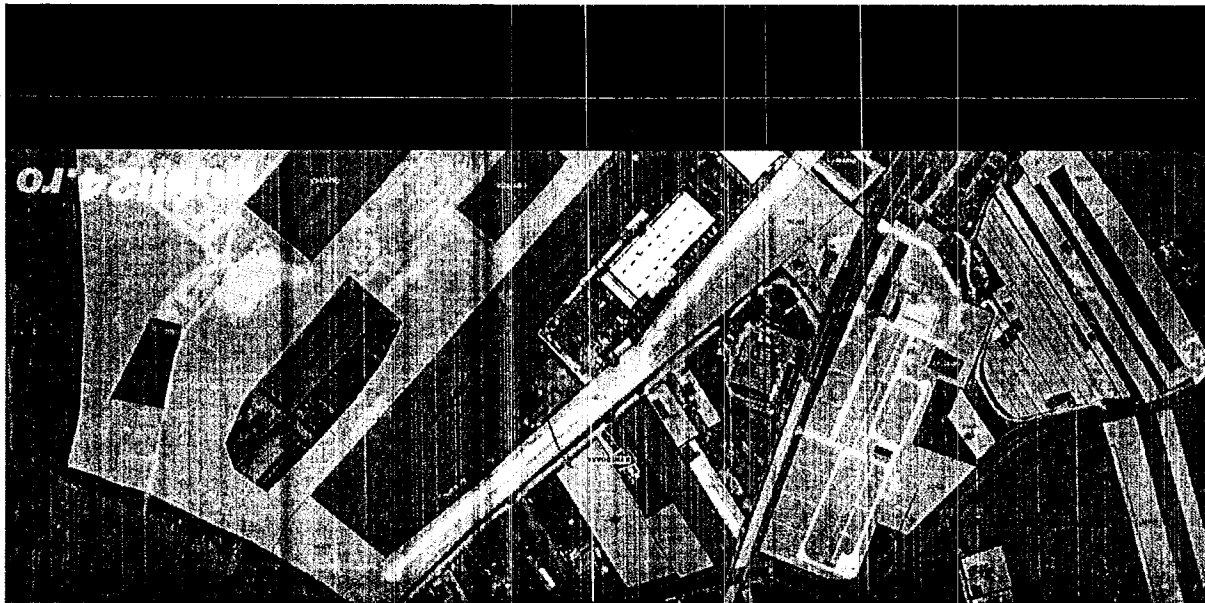
Pret: 23€/mp., negociabil.

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

• Vizualizari: 515

• Raporteaza

Alex



Handwritten signature

Teren intravilan pentru casă, cu toate utilitățile, in Peștișu 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 Peștișu 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 casă 189A înscris la cadastru. Are de asemenea o porțiune de circa 450mp amenajată pentru curte cu pietriș iar restul de teren este cultivat cu lucernă. 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

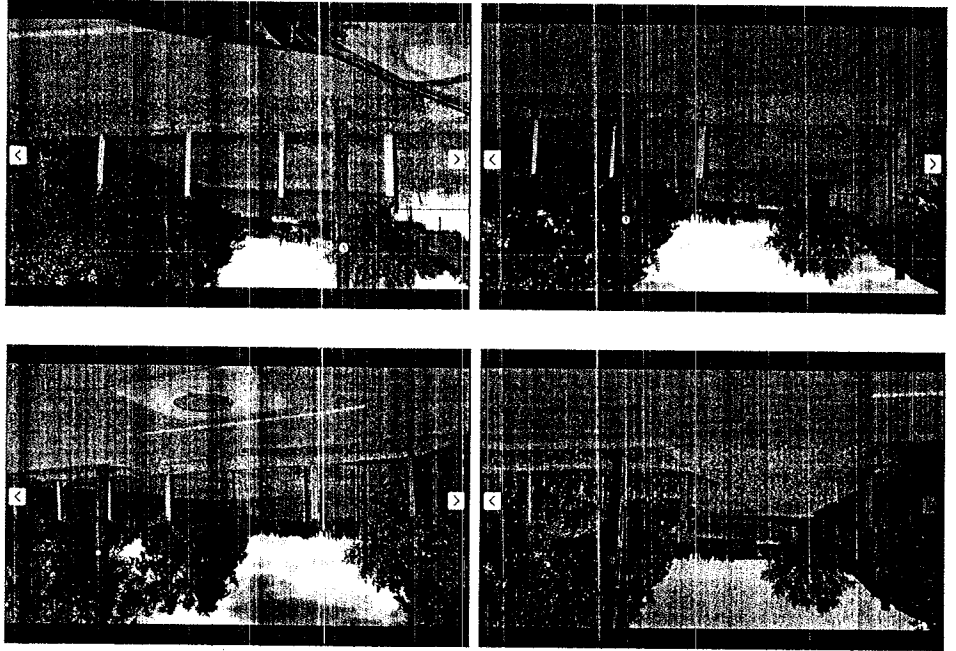
Vanzator

Antonie

Pe OLX din februarie 2016

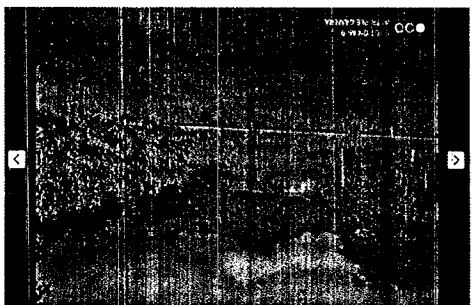
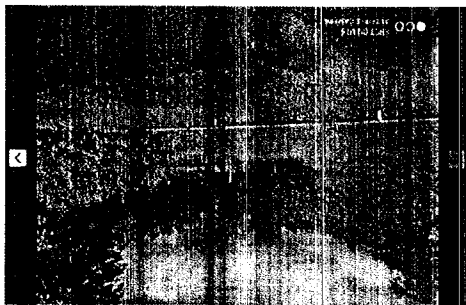
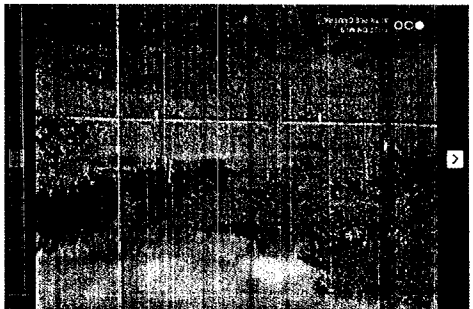
Activ azi la 00:52

Localizare Peștișu Mare, Hunedoara



Antonie

[Handwritten signature]



Localizare
Pestisu Mare, Hunedoara

Activ azi la 17:10
Pe OLX din august 2018

Sorin Vinga

Vanzator

• 0766 855 228

Activ azi la 17:10
Pe OLX din august 2018

Sorin Vinga

ID: 221862467Vizualizări: 786

17,50€m2 negociabil.

Vînd teren intravilan situat în Peștișu Mare 900m2 posibilitate gaz,, apă curentă, fibră optică, preț

Descriere

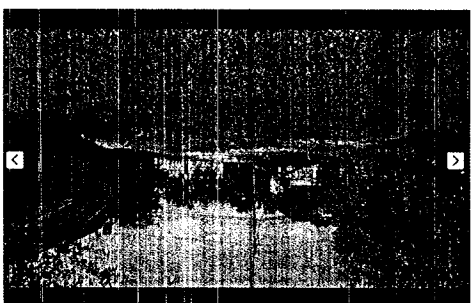
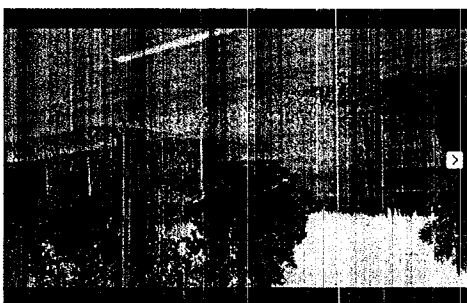
- Suprafata utila: 900 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Persoana fizica

Prețul e negociabil

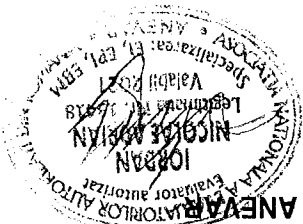
17,50 €

Vînd teren intravilan suprafată 900 metri

Postat 19 septembrie 2021



Criterii de comparație				Comarabilă A	Comarabilă B	Comarabilă C
Valoare ofertă (EUR)						
Suprafață - mp	2,800	7,012	2,980	900		
Val. unitară (EUR/mp) cu TVA	?	23.00	12.00	17.50		
Val unitară (EUR/mp) fara TVA	?	19.33	10.08	14.71		
Tipul prețului	Oferta 08.2021	Oferta 08.2021	Oferta 03.2021			
Marja de negociere (ajustare)	-10%	-5%	-10%			
Ajustare, EUR	-1.93	-0.50	-1.47			
Val obținabilă la vânzare (EUR/mp)		17.39	9.58	13.24		
Toate comparabilele sunt la ofertă, preț negociabil. Se ajustează comparabilele cu marja de negociere estimată, recunoscută de piața de aprox. 5-10% (Piața puțin activă - Analiza de piața)						
1. Drepturi de prop. transmise	deplin	deplin	deplin	deplin		
Quantum ajustare	0%	0%	0%	0%		
Valoare ajustată		17.4	9.58	13.24		
Toate comparabilele sunt cu drepturi depline. Nu se ajustează.						
2. Condiții de finanțare	la piața	la piața	teren	la piața		
Quantum ajustare		0%	0%	0%		
Valoare ajustată		17.4	9.58	13.24		
Toate comparabilele au condiții la piața. Nu se ajustează.						
3. Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent		
Quantum ajustare	0%	0%	0%	0%		
Valoare ajustată		17.4	9.58	13.24		
Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajustează.						
4. Condiții pietei	data evaluării	similare	similare	similare		
Quantum ajustare		0%	0%	0%		
Valoare ajustată		17.39	9.58	13.24		
Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajustează.						
5. Localizare	Pestisu Mare, în sat	Pestisu Mare, la sosea	Pestisu Mare, zona pensiunilor	Pestisu Mare, între case		
Quantum ajustare		-10%	-5%	-10%		
Ajustare, EUR/mp		-1.74%	-0.48	-1.32		
Valoare ajustată		15.66	9.10	11.91		
Toate comparabilele sunt mai bine localizate. Se ajustează negativ.						
6. Suprafață - mp	2,800	7,012	2,980	900		
Quantum ajustare		4%	0%	-5%		
Ajustare, EUR/mp		0.63	0.00	-0.60		
Valoare ajustată		16.28	9.10	11.32		
Comarabilă A are suprafață mai mare. Se ajustează pozitiv. Comarabilă B are o suprafață apropiată cu cea a subiectului, nu se ajustează. Comarabilă C se ajustează negativ pentru o suprafață mai mică decât a subiectului.						
7. Topografie	denivelat, cu vegetație	plan, orizontal	plan, orizontal	plan, orizontal		
Quantum ajustare		-20%	-20%	-20%		
Valoare ajustată		13.03	7.28	9.05		



Ing. Iordan Nicolae Adrian
membru ANEA

Intocmit

In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza valoarea de 5,6 EUR/mp sau 27,71 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 (24%). Valoarea intregii suprafețe de 800mp este de 15.680 EUR, respectiv 77.580 LEI.

Valoare teren S=2800mp

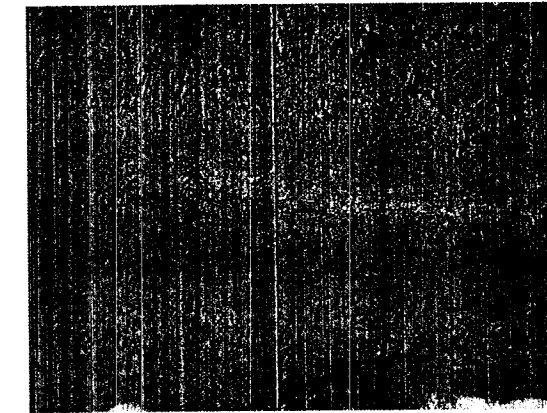
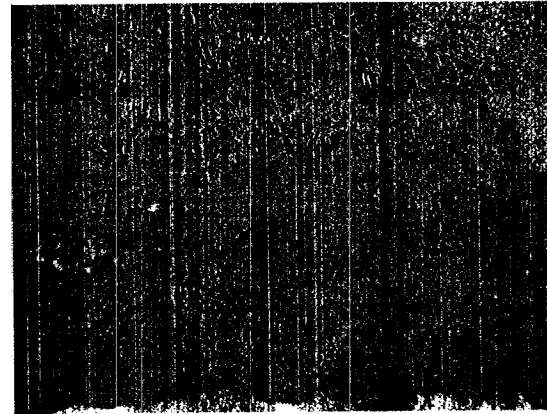
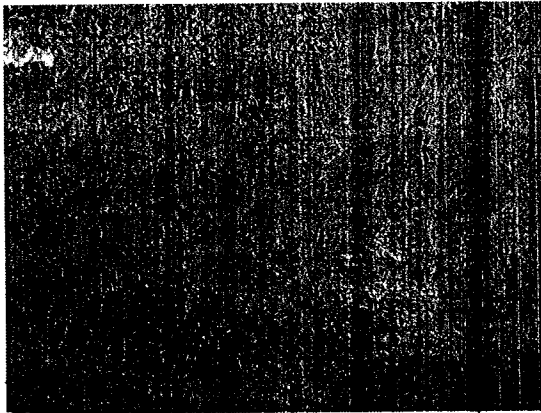
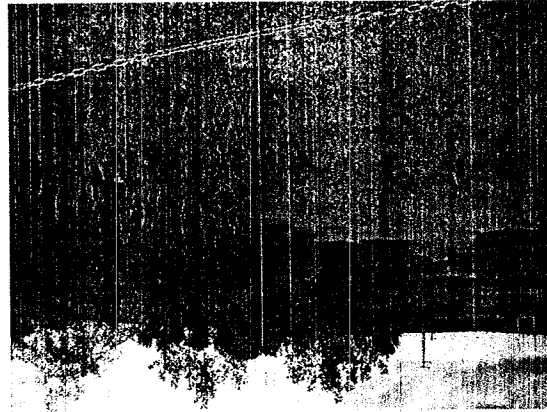
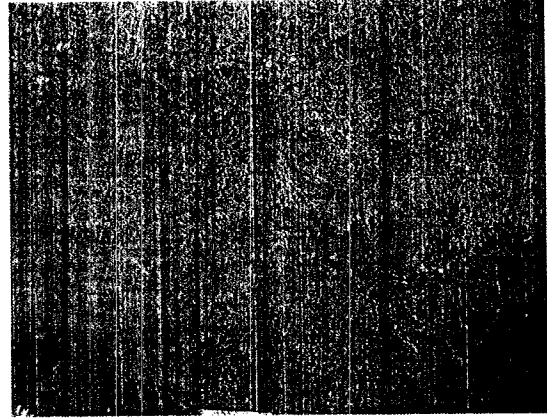
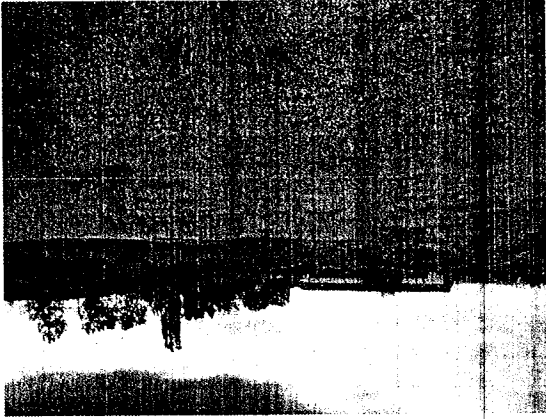
5.60 EUR/mp
27.71 LEI/mp
15.680 EUR
77.580 LEI

Valoare unitara adoptata

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

Numar corectii	5	4	5	47%	24%	28%
Ajustare totala neta (EUR/mp)	-10.10	-4.01	-2.28	-44%	-33%	-13%
% Ajustare totala neta						
Ajustare totala bruta (EUR/mp)	9.07	2.46	4.05			
% Ajustare totala bruta						
Toate terenurile sunt intravilane. Ajustarea este nula.						
11. Tipul terenului	intravilan	intravilan	intravilan	0%	0%	0%
Quantum ajustare				7.29	5.57	10.95
Valoare ajustata						
Toate terenurile sunt libere. Ajustarea este nula.						
10. Ocupare teren (liber, construit)	liber	liber	liber	0%	0%	0%
Quantum ajustare				7.29	5.57	10.95
Valoare ajustata						
A si B sunt superioare subiectului, se ajusteaza negativ, C este inferioara subiectului, se ajusteaza pozitiv.						
9. Acces	partial strada asfaltata, drum asfaltat, doua fronturi stradale	drum asfaltat	drum amenajat	-20%	-10%	10%
Quantum ajustare				7.29	5.57	10.95
Valoare ajustata						
A si B sunt superioare subiectului, se ajusteaza negativ, C este inferioara subiectului, se ajusteaza pozitiv.						
8. Utilitati	canalizare, gaz metan - in vecinatate	proprietate, curent, gaz - in vecinatate		-30%	-15%	10%
Quantum ajustare				-4.88	-1.37	1.13
Ajustare, EUR/mp				9.12	6.19	9.96
Valoare ajustata						

Handwritten signature or initials.



INSCRIS IN CF 72354 HUNEDOARA, CAD 72354
PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA - DOMENIUL PRIVAT