ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂŞTIE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 7_/2025

privind însușirea raportului de evaluare şi a vânzarii, cu drept de preempțiune, a unui teren intravilan situat în Municipiul Orăştie, Str.Cloșca, Nr.29 înscris în CF 62103 Orăștie

Consiliul Local al Municipiului Orăștie, Judeţul Hunedoara.

Analizând proiectul de hotărâre nr.3/14.01.2025 și referatul de aprobare nr.465/14.01.2025 al Primarului Municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind însuşirea raportului de evaluare şi a vânzarii, cu drept de preempțiune, a unui teren intravilan situat în Municipiul Orăştie, Str.Cloșca, Nr.29 înscris în CF 62103 Orăștie.

În baza raportului nr.466/14.01.2025 al Direcției Tehnice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Orăștie și a raportului de avizare al comisiei pentru activități economico-financiare înregistrat în ședința comisiei din data de 28.01.2025.

Având în vedere cererea dlui Pasc Marin înregistrată cu nr.13919/20.09.2024, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 710 mp, înscris în CF nr.62103 Orăştie, Nr. top (2168/3/5-10)/5, pe care este edificată o construcție cu destinația locuință și curte interioară.

În temeiul prevederilor art.129, alin.(6), lit. b), art.139, alin.(2), art.364, alin.(1) şi (2), ale art.243, alin.(1), lit. a) şi ale art. 196, alin.(1), lit. a) din OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE :

Art.1 - (1) Se însușește raportul de evaluare a terenului intravilan în suprafaţă de 710 mp, înscris în CF nr. 62103 Orăştie, Nr. top (2168/3/5-10)/5 situat în Orăştie, Str.Cloșca, nr.29, în scopul vânzării acestuia, întocmit de către expert ANEVAR Ploeșteanu Flaviu, care constituie anexă la prezenta hotărâre.

(2) Întreaga responsabilitate pentru întocmirea raportului de evaluare de la alin.(1) revine expertului ANEVAR, care a efectuat evaluarea.

Art.2 - Aprobă vânzarea terenului în suprafaţă de 710 mp, înscris în CF nr.62103 Orăştie, Nr. top (2168/3/5-10)/5, aflat în proprietatea privată a municipiului Orăştie, cu respectarea dreptului de preempţiune către dl Pasc Marin, proprietar al construcției cu destinația de locuință și curte interioară edificată pe terenul susmenţionat, la valoarea minimă de 28.268 lei.

Art.3 - Proprietarul construcției de pe terenul menționat la art. 2, va fi notificat în termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri şi îşi va putea exprima opţiunea de cumpărare a terenului, în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4 - Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare –cumpărare ce se va încheia la notarul public vor fi suportate de către cumpărător.

Art.5 - Se împuternicește Primarul Municipiului Orăştie, dl ing. Ovidiu Laurenţiu Bălan să semneze în numele şi pentru Municipiul Orăştie contractul de vânzare –cumpărare ce se va încheia la notarul public.

Art.6 - Prezenta hotărâre poate fi atacată conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Orăştie şi Direcția Tehnică din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului.

Art.8 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului – Județul Hunedoara;
- Primarului Municipiului Orăștie;
- Direcției Tehnice;
- Dlui Pasc Marin;
- Publicare în Monitorul Oficial al Municipiului Orăștie.

Municipiul Orăștie, 30.01.2025

PREȘEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Adrian BOTA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară din data de 30 ianuarie 2025, cu următoarele voturi :

Total consilieri locali : 18
Prezenți : 16
Pentru : 16
Împotrivă : -
Abțineri : -

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 7/2025		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii nr.7/2025 s-a făcut cu majoritate • simplă • absolută **x calificată**	30/01/2025	
Comunicarea către primar	07/02/2025	
Comunicarea către prefectul județului	07/02/2025	
Aducerea la cunoștința publică^4)+5)	10/02/2025	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual^4)+5)	10/02/2025	
Hotărârea devine obligatorie^6) sau produce efecte juridice^7), după caz	10/02/2025	
Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare: ^1) Art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.		

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art.5, lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.“
^2) Art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.“
^3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al municipiului comunică hotărârile consiliului local al municipiului prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ...
^4) Art. 197 alin. (4): „Hotărârile … se aduc la cunoștința publică şi se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al municipiului.“
^5) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor … cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.“
^6) Art. 198 alin. (1): „Hotărârile … cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.“
^7) Art. 199 alin. (2): „Hotărârile … cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.“

Cabinet Expertiza si Evaluare
FLAVIU PLOESTEANU

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piata
TEREN INTRAVILAN
detinut de catre
MUNICIPIUL ORASTIE

CF 62103 Orastie,nr.top.(2168/3/5-10)/5

Proprietar	**MUNICIPIUL ORASTIE**
Destinatar	**PRIMARIA MUNICIPIULUI ORASTIE**
Client	**PASC MARIN**
Evaluator	**Cabinet Expertiza si Evaluare -Flaviu Ploesteanu**
Data raportului	**19.09.2024**
Numar raport	**179/CEE/19.05.2024**

CABINET EXPERTIZA SI EVALUARE FLAVIU PLOESTEANU CIF 34661589 ORASTIE, JUD HUNEDOARA

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimatia Nr. 15281
Valabil 2024
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

OBIECTUL:	TEREN INTRAVILAN
TIPUL PROPRIETATII:	Proprietate imobiliara de tip teren intravilan
PROPRIETAR :	**MUNICIPIUL ORASTIE**
CLIENT	**PASC MARIN**
DESTINATAR	**PRIMARIA MUNICIPIULUI ORASTIE**
LOCALIZARE:	Orastie
DATA EVALUARII	19 septembrie 2024
DATA RAPORTULUI	19 septembrie 2024
CURS BNR	4,9744 lei/EURO
DREPTUL EVALUAT:	Drepul de proprietate
SCOPUL EVALUARII :	Determinarea valorii de piata cu scopul informarii clientului in vederea cumpararii
SUPRAFATA	**710 mp**

RECONCILIEREA:

	VALOARE de PIATA TEREN (lei)	VALOARE de PIATA TEREN (euro)
TEREN INTRAVILAN CF 62103	**28.268 lei**	**5.680 euro**

***Valorile nu contin TVA

Observatie:

******Avand in vedere ca pe terenul supus evaluarii se afla edificate constructii(constructii proprietatea lui Pasc Marin si sotia Pasc Niculina Viorica), consideram ca terenul(din punct de vedere economic si imobiliar) este atractiv doar pentru proprietarul constructiei, drept pentru care piata acestuia este una limitata si restrictiva.***

Flaviu PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimatia Nr. 15281
Valabil 2024
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

I.1 Declarație – Certificarea Evaluatorului și Semnătura

A. DECLARATIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator al acestui raport de evaluare, raport pe care il semnez,confirm ca a fost elaborat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in acest raport.

Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interes legat de client , iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in raportul de evaluare.

In aceste conditii,subsemnatul, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in raportul de evaluare.

B. CERTIFICARE

Subsemnatul Flaviu PLOESTEANU certific in cunostiinta de cauza si cu buna credinta ca :

- **afirmatiile declarate si cuprinse in prezentul raport de evaluare sunt adevarate si corecte.Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si concluziile inspectiei asupra proprietatii .**
- **analizele , opiniile si concluziile noastre sunt limitate doar la ipotezele si concluziile limitative mentionate, ele fiind personale, impartiale si nepartinitoare.**
- **nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partiile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.**
- **implicarea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.**
- **analizele , opiniile si concluziile mele au fost formulate la fel ca si intocmirea acestui raport , in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.**
- **posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent.Cu exceptia persoanelor mentionate in raport, nici o alta persoana nu ne-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare**

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281



1. Termenii de referinţă

În cele ce urmează, sunt prezentaţi respectivii termeni de referinţă, aşa cum au fost ei stabiliţi prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanţă care să impună modificarea acestora.

1.1. Evaluatorul

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către **Cabinet de Expertiza si Evaluare FLAVIU PLOESTEANU** , şi nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos:

- Inspecţia proprietăţii subiect a fost facilitată de către **reprezentantul clientului**
- etapele procesului de evaluare au fost realizate de către expert evaluator Flaviu PLOESTEANU,membru titular ANEVAR cu legitimaţia ANEVAR nr. 15218 – Valabilă 2024 ,Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părţile interesate în Tabloul Asociaţiei .

Afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte; analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate şi sunt analizele, opiniile şi 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 influenţat 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 părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă şi imparţială.

1.2. Clientul, utilizatorii desemnaţi şi scopul evaluării

În conformitate cu oferta de servicii şi datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează clientului **PASC MARIN** , şi **PRIMARIA MUNICIPIULUI ORASTIE** în calitate de Destinatar, şi conţine informaţii adecvate doar necesităţilor ei.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părţi din acesta, niciunei terţe părţi, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, şi nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părţilor în drept în cazul în care un terţ ar deţine şi utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar faţă de utilizatorii desemnaţi şi nu poate fi extinsă faţă de niciun terţ.

Evaluarea s-a realizat în scopul informarii clientului în vederea cumpararii

1.3. Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu oferta de servicii şi datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară **„TEREN INTRAVILAN"**, situat pe raza municipiului Orastie,str.Closca, Judeţ Hunedoara, in suprafaţă totală de **710 mp** fiind inscris in **CF 62103** şi număr cadastral **(2168/3/5-10)/5** în exclusivitate dreptul de proprietate in cota actuală 1/1 .

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

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

1.4. Tipul valorii şi data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preţ care s-ar obţine într-un schimb ipotetic pe o piaţă liberă şi concurenţială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piaţă", definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Data evaluării este **19.09.2024**; 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 4.9744 LEI pentru 1 EUR; data raportului este **19.09.2024.**

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.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire 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 sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. 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.

1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Am avut acces pe proprietatea evaluata , inspecția fiind facilitată de către reprezentantul clientului, în data de 07.05.2024

Au fost primite documentele de proprietate precum si o prezentare succinta a interventiilor de tip efectuate asupra terenului supus evaluarii

1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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 – relevee vizate spre neschimbare, extras de carte funciară, alte documente, și plan de amplasament și delimitare imobil; suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente
  - istoricul proprietății
  - scopul evaluării Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

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 deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si 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.

1.7 Ipoteze şi ipoteze special

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul, şi care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

- Ipoteze

• Evaluatorul a examinat Planul de amplasament şi delimitare imobil vizat de ANCPI/OCPI şi a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de reprezentant şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.

• Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea sa legală (relevee vizate, extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate documentele puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.

• Proprietatea a fost evaluată liberă de sarcini; conform scopului prezentat, obiectul evaluării este considerat în situaţia dinaintea instituirii unei presupuse ipoteci

• Aspectele juridice (descrierea legală şi a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; verificarea situaţiei juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziţia evaluatorului, nu este de competenţa evaluatorului şi nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părţile interesate dispun de acelaşi set de documente.

• Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.

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

• Nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind luate in consideratie , conform informaţiilor primite de la reprezentantul proprietarului. Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii şi nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări altele decât cele care sunt „la vedere". Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenţei altor deficienţe decât cele observate, descrise şi luate în considerare; prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părţilor preocupate de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

• Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;

• Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

• Se presupune utilizarea terenului în interiorul limitelor şi graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.

• Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, 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 piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.

• Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens şi evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

• Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;

- Ipoteze special

• Conform solicitării clientului ,se doreste exprimarea valorii de piata a terenului evaluat.

• La data evaluării nu există descrierea şi identificarea juridică distinct pentru tipul de valorificare in cazul unei vanzari , motiv pentru care evaluatorul este nevoit sa simuleze situatii ipotetice de valorificare a bunului imobil.

1.8. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

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

Fiecare componentă a proprietăţii a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condiţiile celei mai bune utilizări a sa iar valoarea imbunătăţirilor acestuia ca şi contribuţie suplimentară; valorile separate ale terenului şi imbunătăţirilor, nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în condiţiile prezentate în raport.

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

1.9. Declararea conformităţii evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei şi stabilirea Termenilor de referinţă şi până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul şi cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022", astfel:

• Definiţiile şi conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)

• Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101) şi condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)

• Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerinţelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

• Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ţinut cont şi de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230) şi GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale şi a instrucţiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.10. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 şi cuprinde, pe lângă termenii de referinţă, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi judecăţilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicaţia asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimatia Nr. 15281
Valabil 2024
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată pe raza Municipiului Orastie,str.Closca, Județ Hunedoara, in zona rezidentiala a municipiului asa cum rezulta din extrasul de carte funciara si din pozitionarea determinata de expert; această localizare poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- Zona este una rezidentiala.
- Utilităţile de pe teren sunt: toate utilitatile urbane(apa,current electric, retea de gaze si canalizare).

La data evaluarii terenul este utilizat ca si cale de acces si curte interioara pentru imobilele proprietatea lui PASC MARIN (clientul raportului de evaluare) .

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafaţa (totală) de **710 mp** partial imprejmuit (imprejmuire realizata de proprietarul imobilelor deservite ca si cale de acces de terenul evaluat)

Terenul are următoarele caracteristici:

- suprafață adecvată utilizării curente
- formă relative regulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plana

******Avand in vedere ca pe terenul supus evaluarii se afla edificata o constructie, consideram ca terenul(din punct de vedere economic si imobiliar) este atractiv doar pentru proprietarul constructiei, drept pentru care piata acestuia este una limitata si restrictiva.***

Situatia juridical a proprietatii

MUNICIPIUL ORASTIE detine dreptul de proprietate asupra terenului ce face obiectul evaluarii asa cum rezulta din Extrasul CF nr.62103 Orastie,nr.cadastral (2168/3/5-10)/5

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimatia Nr. 15281
Valabil 2024
Specializarea: EPI, EBM
• ANEVAR •

2.2. Identificarea şi analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

Proprietatea evaluată este situată pe raza Municipiului Orastie,str.Closca, Judeţ Hunedoara, in zona rezidentiala a municipiului asa cum rezulta din extrasul de carte funciara si din pozitionarea determinata de expert; această localizare poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- Zona este una rezidentiala.
- Utilităţile de pe teren sunt: toate utilitatile urbane(apa,current electric, retea de gaze si canalizare).

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafaţa (totală) de **710 mp** partial imprejmuit
Terenul are următoarele caracteristici:

- suprafaţă adecvată utilizării curente
- formă relative regulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plana

2.2.1. Date despre localitate zonă şi vecinătate, piata locala

Analiza pietei constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a unei proprietati imobiliare.Valoarea de piata a proprietatii imobiliare este in mare masura influentata de pozitia sa competitiva pe piata.Cunoasterea caracteristicilor proprietatii evaluate va conduce la identificarea proprietatilor competitive.Aceasta corelata cu intelegerea conditiilor economice , a efectului lor asupra pietelor imobiliare va determina o apreciere mai buna a influentelor externe ce afecteaza proprietatea .

Conform statisticilor si volumului productiei si prestarilor de servicii in domeniul constructiilor va inregistra o scadere in special in realizarea constructiilor noi.Pana in prezent ritmul de realizare a constructiilor a fost destul de scazut , lucru datorat in principal efectelor criezei economice ,criza economica ce s-a restrans in mod direct asupra pietei imobiliare, fapt ce se rasfrange si asupra tranzactiilor cu terenuri libere.In ultima perioada s-a constatat o lipsa de lichiditati datorata in principal sistarii sau diminuarii creditarii din partea institutiilor de creditare precum si a dobanzilor bancare practicate.Tendinta scaderii lucrarilor de constructie este descendenta ,ducand la o o diminuare a preturilor proprietatilor imobiliare.Ritmul scazut al activitatii de constructii din ultimul timp a determinat o scadere a cererii de terenuri pe piata , ceea ce a generat o scadere a preturilor proprietatii imobiliare.

Piata imobiliara nationala,dar mai ales cea locala tinde in prezent sa devina o piata activa,cu tendinte de crestere .

2.2.2. Date privind impozitele şi taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje şi nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită faţă de alte proprietăţi similare din aria ei de piaţă.

2.2.3. Istoricul proprietăţii

„TEREN INTRAVILAN", situat in intravilanul Municipiului Orastie,str.Closca,Judeţ Hunedoara, in suprafaţă totală de 710 mp fiind inscris in CF 62103 Orastie şi număr cadastral (2168/3/5-10)/5 în exclusivitate dreptul de proprietate in cota actuală 1/1 .

2.2.4. Concluziile analizei datelor relevante

Dreptul de proprietate	Avantaje: -deplin, clar şi fără echivoc definit	Dezavantaje - nu este cazul	Influenţă nesemnificativă asupra valorii de piaţă
Caracteristicile localităţii	Avantaje - localitate urbană de tip municipiu - densitate medie a populaţiei - veniturile populaţiei medii - şomaj in limitele nationale	Dezavantaje -forta de munca redusa si nespecializata	Influenta pozitiva asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei şi vecinătăţi	Avantaje: - zonă cu notorietate bună în cadrul localităţii - zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietăţii evaluate - caracteristici favorabile ale populaţiei arondate - zonă cu "concurenţă" ridicata pe utilizări similare cu proprietatea evaluată, vecinatatile fiind in general proprietatea unor personae fizice . - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă - zona rezidentiala	Dezavantaje - nu este cazul	Influenta pozitiva asupra valorii de piata
Caracteristicile amplasamentului şi terenului	Avantaje: -acces la calea de transport principală - suprafaţă adecvată utilizării curente(cale de acces)	Dezavantaje: -teren aflat intr-o curte interioara -	Influenta negativa asupra valorii de piata.

Modul în care avantajele, dezavantajele şi influenţele descrise mai sus îşi combină efectele, fac din proprietatea evaluată una slab competitivă în piaţa sa şi, dacă ar fi să alcătuim un „clasament" virtual, ea ar ocupa un loc în zona inferioara a acestuia.

3. Analiza pieței imobiliare specific

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul 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.

Piata imobiliara locala

Analiza unui anume segment de piata presupune o analiza economica preliminara din care sa rezulte baza economica a societatii civile.Delimitarea pietei locale specifice si analiza acesteia s-a facut tinand cont de tipul proprietatii evaluate ,caracteristicele ei, aria pietei ,proprietati echivalent disponibile sau complementare.

- **tipul proprietatii:**tipul proprietatii evaluate sunt : **TEREN INTRAVILAN**
- **caracteristicele proprietatii:** interesul pentru cumpararea imobilului este doar din partea proprietarilor imobilelor edificate pe terenul evaluat.
- **aria pietei-**piata imobiliara analizata este una locala dar cu influente ale pietei nationale .Mai precis piata imobiliara aferenta localitatii pe care se afla situate terenurile, prezentand particularirtati ale zonei.Piata imobiliara locala prezinta particularitai datorate numarului de locuitori, cresterii demografice locale, veniturile realizate de populatia activa.Puterea de cumparare este relativ scazuta ,iar motivatia nu este prea relevanta.In urma studierii anunturilor din ziare si publicatii de specialitate am constatat ca exista proprietati comparabile insa intr-un numar foarte mic ,iar tranzactiile sunt reduse ca si numar.In zona se construiesc imobile cu destinatie rezidentiala, astfel ca utilizarea primordiala a terenurilor este una rezidentiala.
- **proprietati echivalente disponibile :**proprietati imobiliare echivalente disponibile pentru vanzare exista pe piata,dar nu in excedent.

Baza economica

Pentru analiza bazei economice a zonei in care este situat imobilul a fost necesara localizarea ampalasamentului si a vecinatatilor cu implicatiile de ordin social si economic aferente.

Piata competitive

Oferta de pe piata se refera la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.In cadrul analizei ofertelor au fost luate in considerare inventarul proprietatilor imobiliare existente care include:

-stocul proprietatilor existente

-stocul de proprietati aflate in faza de proiectare

O importanta deosebita s-a dat ofertei de proprietati competitive,cererii viitoare pentru proprietatea evaluata si celei mai bune utilizari a acesteia.Proprietatea evaluata s-a considerat ca fiind in competitie pe o piata existenta.Studiul cererii s-a facut avand in vedere cererea viitoare pentru proprietate evaluata.

Piata de tranzactionare si de marketing este una in regres.

-disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii: In general persoanele fizice din zona dispun de resurse financiare reduse necesare finantarii constructiilor.Costul finantarii este ridicat avand in vedere cresterea dobanzilor bancare si a costurilor ridicate la materialele de constructie, fapt ce influenteaza in mod direct cererea si oferta de terenuri.

-calitatea si cantitatea concurentei disponibile: in urma analizei datelor detinute de societatile imobiliare din zona ,cat si a anunturilor online , se constata ca oferta de proprietati similare este minima.Imobile din zona sunt ocupate in marea lor majoritate ca terenuri rezidentiale.

-transformarea pentru utilizari alternative:proprietatea evaluata are utilitatea optima si excludem transformarea intr-o utilitate alternativa.

-restrictii juridice:proprietatea nu contravine reglementarilor legale in vigoare cu privire la regimul constructiilor sau protectia mediului.

Analiza cererii

Cererea reflecta necesitatile , dorintele materiale , puterea de cumparare si preferintele cumparatorilor .Ea se axeaza pe identificarea potentialilor utilizatori si pe un anume tip de proprietate.Astfel ,studiul cererii se reflecta la cererea viitoare pentru proprietatea evaluata ,putandu-se aprecia ca utilizare actuala este cea mai buna pentru viitor.In conditiile pietei locale bunul evaluat este destul de greu tranzactionabil.

Principalii factori luati in considerare in analiza cererii au fost:

-atractivitatea zonei pentru investitii imobiliare:amplasamentul proprietatii este in zona rezidentiala a localitatii , vecinii nu ridica probleme deosebite.

-atractivitatea zonei pentru activitati complementare:se pot desfasura activitati aducatoare de profit.

-tipologia fortei de munca:dezvoltarea unor activitati noi in zona de catre micii investitori , in special confectii, comert, industria lemnului,industria textila duce la modificarea ocuparii fortei de munca si scaderea ratei somajului.

-structura taxelor locale:nu este diferita de restul pietei natioanale, deci nu poate influenta mai mult piata locala.

-disponibilitatea fortei de munca: forta de munca este disponibila in zona putandu-se dezvolta noi activiati.

-evolutia veniturilor agentilor economici din zona:chiar in urma dezvoltarii unor activitati noi de catre investitori autohtoni sau straini veniturile agentilor economici si a persoanelor fizice sunt in stagnare.

Din analiza cererii rezulta ca aceasta exista din partea persoanelor juridice.Imobile comparabile cu imobilul evaluat in prezentul raport de evaluare sunt destul de rare, avand in vedre dimensionarea si localizarea

Echilibrul pietei.

Principiul echilibrului reflecta relatia dintre cererea si oferta, valoarea de piata fiind in general pretul cel mai apropriat pe care piata il poate sustine.

Pe termen scurt oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere.Cererea este in stagnare, afectand preturile.

Referindu-ne la ciclul lung al pietei , putem estima ca acesta va fi o piata activa.Economia locala poate are disponibiliatti de dezvoltare si atragere a investitorilor autohtoni si straini cu capitaluri disponibile pentru investitii,astfel pe termen lung zona se presupune o crestere si imbunatatire a climatului economic.

Se poate estima ca piata locala este una destul de activa cu tendinte de crestere.

3.1. 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 îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, 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 i-o diminueze. „Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. 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.

3.1.1. CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber , 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. Proprietatea evaluată face parte dintr-o zonă

rezidentiala, în zonă regăsindu-se preponderent proprietati rezidentiale. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat **se află** la momentul evaluarii în **CeaMaiBunaUtilizare** a sa – datorita ampalsarii sale- .

3.1.2. CMBU a proprietăţii

Această parte a analizei vizează situaţia construcţiilor existente pe teren în configuraţia şi starea de la data evaluării. Cu excepţia cazurilor în care piaţa terenurilor libere este slab segmentată şi nu face diferenţă între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasamentele invecinate, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului – destinaţie aducatoare de profit.Avand in vedere ca terenul supus evaluarii este unul rezidential utilizat si curte interioara consideram ca CMBU este cea actuala.

3.2. Tipul proprietăţii, identificarea pieţei

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost ataşate acestuia, aşa cum au fost prezentate şi analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietăţii evaluate într-un tip de piaţă agricola, segmentul relevant fiind cel al terenurilor agricole.Analizând vecinătăţile, zona şi localitatea, în contextul caracteristicilor pieţei specifice la nivel regional şi naţional, am constatat că piaţa acestei proprietăţi este locală, fiind delimitată de terenurile libere aferente zonei Orastie si imprejurimilor.

3.3. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influenţa factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici şi de mediu) deja analizaţi în capitolele precedente, precum şi factorii care afectează atractivitatea proprietăţii evaluate, apreciem că: profilul potenţialului cumpărător este, cel mai probabil, " persoana fizica sau juridical cu putere economică , capabila să obţină finanţare şi să susţină rambursarea" in vederea realizarii de activitati Agricole specific zonei . Astfel de potenţiali cumpărători există sau pot fi atraşi în aria de piaţă definită în număr relative mic. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piaţă în vederea vânzării ei, cu respectarea condiţiilor din definiţia valorii de piaţă, aceasta ar suscita un interes relative mare, pe o piata relativ ingusta in zona. Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar şi al specificităţii tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

3.4. Analiza ofertei competitive

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

- în aria de piaţă definită, proprietăţile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie spre mic; predomină terenurile libere la care din punct de vedere al utilitatilor sunt comparabile(minusul terenului subiect amplasarea in zona de protectie a Liniei de Medie Tensiune fiind un teren neconstruibil.
- există teren liber, preţul acestuia fiind unul mediu neputându-se anticipa o cerere rezonabilă pentru acestea
- proprietăţile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari şi chiriaşi) mic
- Nu există posibilitatea de conversie spre utilizări alternative.

3.5. Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei şi avem de-a face cu o piaţă a cumparatorului, cu preţuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendinţă se va păstra, cel puţin pe termen scurt şi mediu.

3.6. Concluzii şi corelaţii ale analizei de piaţă şi CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piaţă, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; aşa cum a rezultat din cele două părţi ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietăţii evaluate reprezintă CMBU a sa şi va fi evaluată în acest context. Considerând încadrarea proprietăţii în tipul de piaţă prezentat mai sus, confirmată şi de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum şi datele de piaţă ce au fost identificate, prezentate şi analizate, constatăm că avem de-a face cu o piaţă active cu tendinte de crestere.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimatia Nr. 15281
Valabil 2024
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

4. **Evaluarea**

<u>Abordarea prin piata(comparatiei directe)</u>

In anexe este prezentata determinarea valorii de piata prin piata ,metoda comparatiei de piata pe perechi de date.

Metoda consta in analiza unor tranzactii recente de bunuri similare sau comparabile cu subiectul.Daca bunurile tranzactionate nu sunt identice cu subiectul atunci preturile de vanzare ale comparabilelor se corecteaza in sensul egalizarii caracteristicilor lor cu caracteristicile bunului subiect.

Procedura consta ,in esenta ,in culegerea de date de tranzactionare sau de oferta de bunuri similare,analiza comparabilitatii lor cu subiectul ,determinarea unitatii de comparatie adecvate,analiza si ajustarea datelor si aplicarea rezultatelor la subiect.

Pornind de la principiul substitutiei ,metoda presupune ca un cumparator informat nu ar plati mai mult pe un bun decat costul de a achizitiona un bun comparabil cu aceeasi utilitate.

Tranzactiile sau ofertele de bunuri comparabile au rareori calitatea de a se referi la bunuri identice.In cele mai multe cazuri reale,exista informatii de vanzare de bunuri cu caracteristici comparabile sau cu utilitate similara,dar nu identice.In acest caz este necesar sa se ajusteze preturile de tranzactie sau de de oferta pentru a se evidentia influenta diferentelor tehnice ,operationale sau de randament.

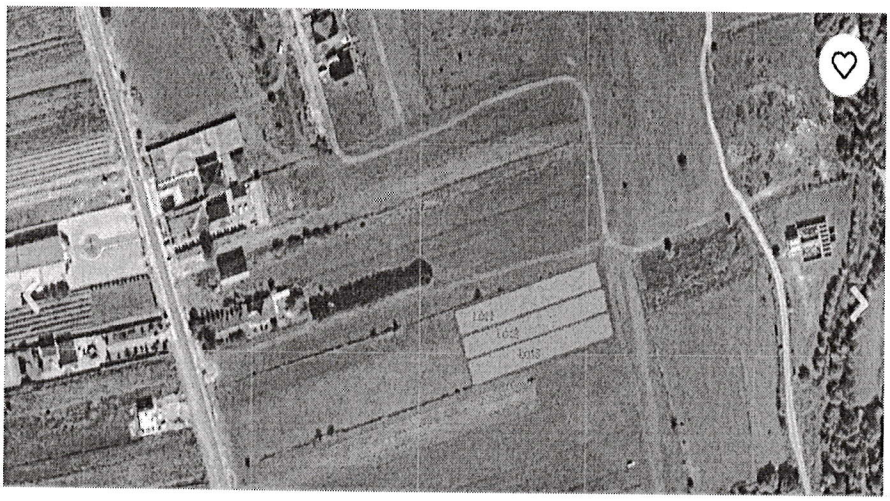
Metoda comparatiilor este adecvata cand exista o piata activa cu n numar suficient de tranzactii de bunuri comparabile si care ar putea fi eventual confirmate di surse independente.

Metoda comparatiilor nu este adecvata pentru bunurile unicat.Chiar si pentru bunurile obisnuite ,o piata inactiva cu un nunar redus de tranzactii indica uneori o lipsa de cerere si o depreciere economica.

Comparabile folosite :

A.

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare › Hunedoara › Beriu › Teren intravilan 4000mp - la intrarea in Orastie



Alexandru
Agenție
753 afișează numărul

Nume*

flaviu.ploesteanu@yahoo.com

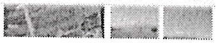
+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare.

Beriu, Hunedoara | 4 000 m² | 80 000 € | Salvează | Contact

Integrated Arată toate anunțurile



Administratorul acestor date este S.C. CLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Teren intravilan 4000mp - la intrarea in Orastie

Beriu, Hunedoara

80 000 €
20 €/m²
Propune un preț

Trimite mesajul

Rata estimată: 1.973 RON /luna | Avans: 59.400 RON (15%) | Perioada împrumutului: 30 ani | Folosește calculatorul de credite

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă	4.000 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Agenție imobiliară
Integrated
742 afișează numărul
Strada Durau, Bucuresti, 012915, Piata Romana, Sectorul 1, Bucuresti (zona)

Vezi toate ofertele

Descriere

Teren intravilan 4000mp format din 3 loturi. Acces din DN, strada asfaltata, utilitati la limita proprietatii.

Situat la limita localitatii Căstău si la distanta de 1km de intrarea in Orăștie.

VANARE DIRECTA - PROPRIETAR!

B.

romimo.ro

Contul meu ♡ + Adaugă anunț

Teren intraviran constructii case

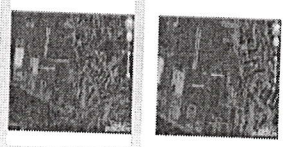
Hunedoara, Orastie 📍 Vezi pe hartă

20 EUR

Valabil (în 28.04.2024 14:20:35)

07XX XXX XXX Arată telefon





Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 791

Raportează

P popa dorin

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

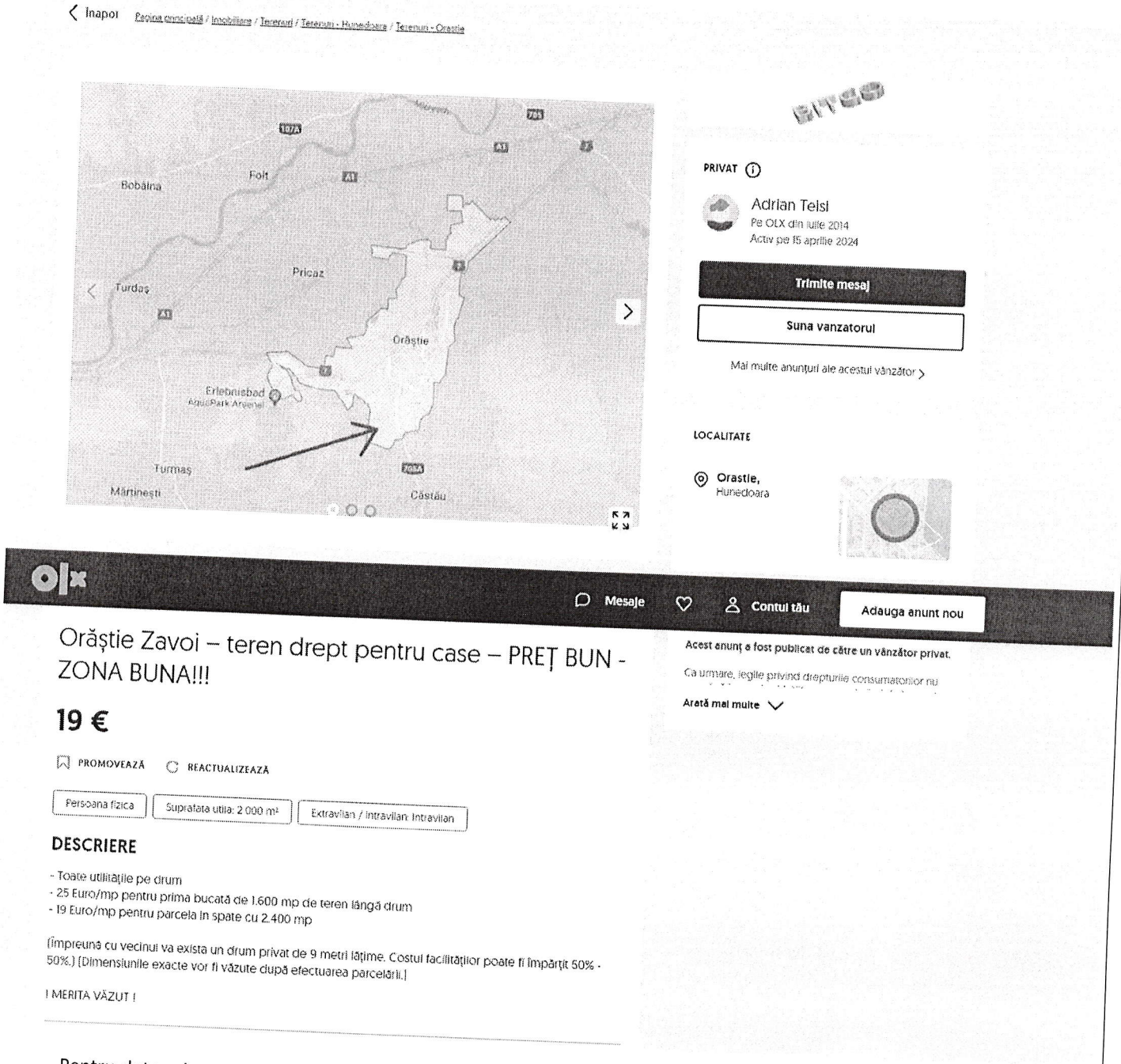
Specificații

Suprafata terenului	4300,0 m²	Front stradal	26.00

Descriere

Vind 4300 mp teren intraviran constructii case in Orastie in spate la magazinul Kaufland,utilitati in apropiere (apa ,gaz,canalizare}Pret informativ 18e/mp Informatii telefon , suprafata totala: 4300, Front stradal: 26

C.



Pentru determinarea valorii terenului din ofertele prezentate, evaluatorul s-a folosit de abordarea prin piata care este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți similar.

METODA COMPARATIILOR DIRECTE TEREN INTRAVILAN CF 62103 Orastie

	Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	Suprafata (mp.)	710	**4,000**	**4,300**	**2,000**
	Data		**2024**	**2024**	**2024**
	Pret (oferta/vanzare) (euro/mp)		**20.00**	**20.00**	**19.00**
	Corectie Oferta / Tranzactie	-25%	oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei (%,euro)		-25% -5.00	-25% -5.00	-25% -4.75
	Pret corectat (euro/mp.)		**15.00**	**15.00**	**14.25**
Piata, finate, juridic	**Drept de proprietate transmis**	integral	integral	integral	integral
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (euro/mp.)		**15.00**	**15.00**	**14.25**
	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (euro/mp.)		**15.00**	**15.00**	**14.25**
	Conditii de vanzare	fara servitute	independent	independent	independent
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		-25% -4	-25% -4	-25% -4
	Pret corectat (euro/mp.)		**11.25**	**11.25**	**10.69**
	Conditile pietei	2024	2024	2024	2024
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (euro/mp.)		**11.25**	**11.25**	**10.69**
Caracteristici fizice	**Localizare**	Closca	Castaului	Kaufland	Castaului
	Valoarea corectiei (%)		-15% -1.69	-15% -2	-15% -2
	Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		0% 0	0% 0	0% 0
	Utilitati	toate	fara	in apropiere	fara
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		2% 0.23	1% 0.11	2% 0.21
	Suprafata (mp.)	710	4,000	4,300	2,000
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		-15.00% -1.69	-15.0% -1.69	-10% -1.07
	Utilizare	liber	liber	liber	liber
	Valoarea corectiei (%)		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
	Topografie	exista	exista	exista	exista
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		0% 0	0% 0.00	0% 0.00
	Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		0% 0	0% 0	0% 0
	Regim economic(destinatie)	incinta	agricol	industrial	agricol/rezidential
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		0% 0	5% 1	5% 1
	Indicatori de urbanism	CUT	0.00 0%	0.00 0%	0.00 0%
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)	0.00	0% 0	0% 0	0% 0
	Corectie (euro/mp.)		8.10	8.55	8.76
	Total corectie bruta (%, euro/mp.)		57% **7.35**	61% **7.80**	57% **6.98**
	Total corectie neta (%, euro/mp.)		60% 11.90	57% 11.45	54% 10.24
	Numar corectii		4	5	5
	Valoarea aleasa		X		
	Valoarea estimata		**8.00**	**euro/mp**	
			5,680 euro		
	CURS BNR		**28,268 lei**		
			4.9768	lei/euro	

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimatia Nr. 15281
Valabil 2024
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5.1. Sinteza rezultatelor :

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarei indicații asupra valorii de piață si a valorii de lichidare a proprietății:

	VALOARE de PIATA TEREN (lei)	VALOARE de PIATA TEREN (euro)
TEREN INTRAVILAN CF 62103	**28.268 lei**	**5.680 euro**

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:

	Adecvarea	Precizia	Cantitatea
Abordarea prin piata	✓	✓	✓

La Abordarea prin piata: Pentru analiza s-a recurs la studiile publicate și anunțurile, sau datele, de pe cele mai importante site-uri de specialitate, acestea fiind în număr ridicat și în măsură să poată contura și susține indicatorii valorici utilizați. Astfel, această abordare a condus la cel mai înalt grad al criteriilor enumerate.

Drept urmare, singura abordare corectă a fost estimarea pe baza abordarii prin piata, evaluatorul propunând ca valoare a proprietății:

	VALOARE de PIATA TEREN (lei)	VALOARE de PIATA TEREN (euro)
TEREN INTRAVILAN CF 62103	**28.268 lei**	**5.680 euro**

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimatia Nr. 15281
Valabil 2024
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Orastie

ANCPI

Nr. cerere 2577
Ziua 01
Luna 02
Anul 2018
Cod verificare
100055879110

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62103 Orastie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4175

Adresa: Loc. Orastie, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: (2168/3/5-10)/5	710	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8522 / 11/08/2011		
Act Administrativ nr. Hotarare nr.80, din 19/05/2011 emis de Consiliul Local Municipiul Orastie;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEconform Legii nr.18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 213/1998, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr.247/2005 si Legii nr.215/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ORASTIE, PROPRIETATE PRIVATA**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
8522 / 11/08/2011		
Act Administrativ nr. Hotarare nr.80, din 19/05/2011 emis de Consiliul Local Municipiul Orastie;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORASTIE**	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: (2168/3/5-10) /5	710	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost gă sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	710	-	-	(2168/3/5-10) /5	la Zavoi

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.20530728/01-02-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
05-02-2018
Data eliberării,
05. FEB. 2018

Asistent Registrator,
CATALINA LUPU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)
SIMEDRU ANA MIHAELA
REFERENT

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ORĂŞTIE

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: (2168/3/5-10) /5	710	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	710	-	-	(2168/3/5-10) /5	la Zavoi

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.3454550/26-08-2022 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

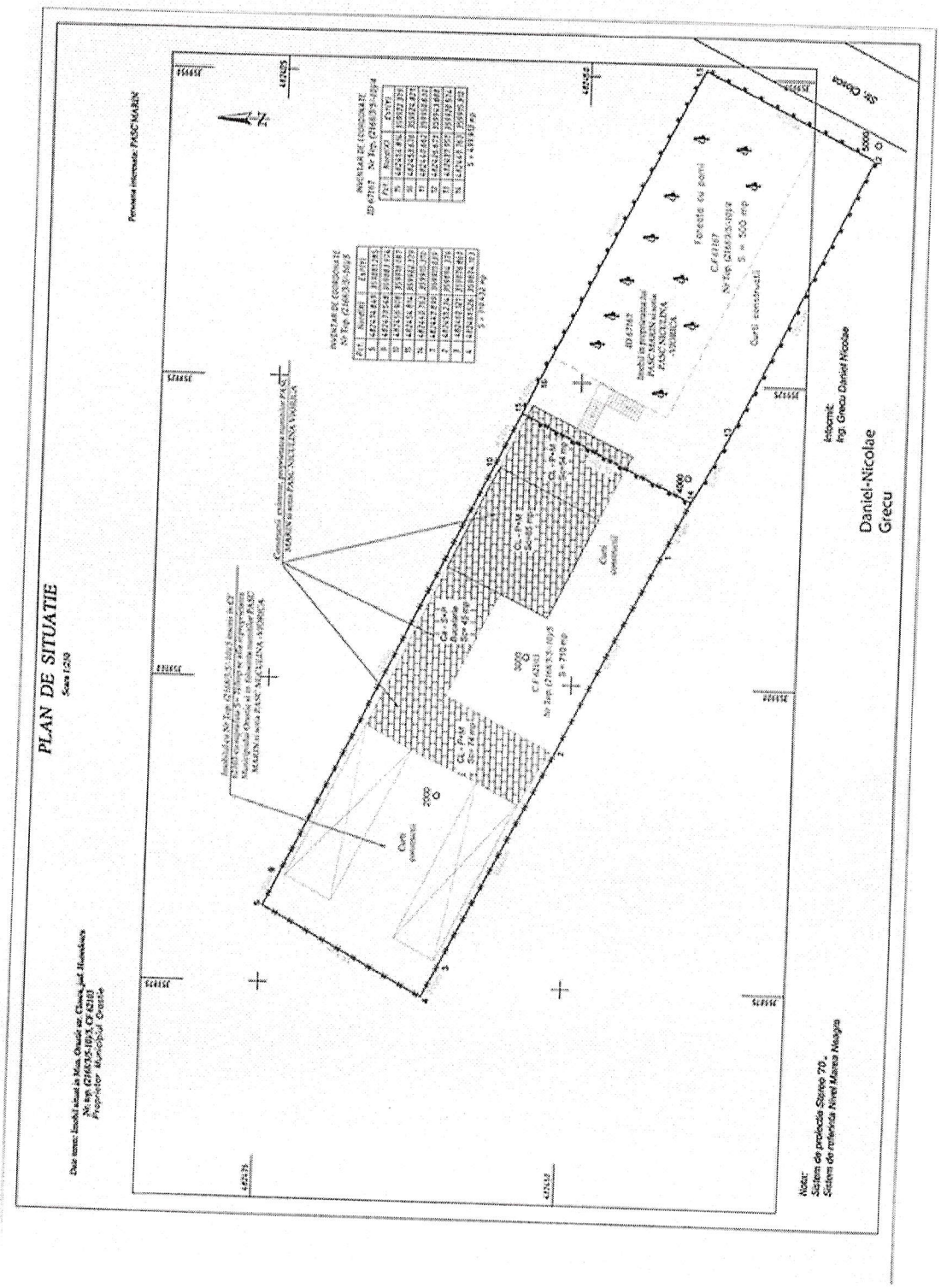
Data soluţionării,
26-08-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
CATALINA LUPU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrasul pentru informare este pus la dispoziţie prin intermediul aplicaţiei **epay.ancpi.ro**



FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2024
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR