



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI LUPENI



Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 244/ 2022

EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE



NR: 32948
DATA: 31/10/2022
COD: 232A2

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 228/14.10.2022)

TEREN INTRAVILAN

LUPENI, strada ALEEA PLOPILOR, fără număr
- Cartea Funciară nr. 63997 Lupeni -



Utilizator desemnat

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI LUPENI

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 228/14.10.2022	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	-----------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în baza Comenzii nr. 28.429/270/22.09.2022 a Primăriei Municipiului Lupeni.

Obiectul evaluării îl reprezintă o proprietate imobiliară, de tipul "teren intravilan", cu suprafața de 163 mp, categoria de folosință "arabil".

Terenul intravilan evaluat este situat în județul Hunedoara, Municipiul Lupeni, strada Alea Plopilor, fără număr.

Terenul intravilan evaluat aparține Domeniului Privat al Municipiului Lupeni.

Terenul intravilan evaluat este înscris în C.F. nr. 63997 Lupeni, nr. crt. A1, nr. cadastral 63997.

Terenul intravilan evaluat a fost considerat liber de sarcini.

Data de referință a evaluării este 14.10.2022.

Scopul evaluării îl constituie obținerea de referință obiectivă asupra valorii de piață a terenului intravilan.

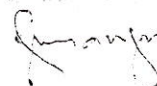
În vederea evaluării terenului intravilan a fost selectată și aplicată metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparației vânzărilor.

Proprietatea imobiliară	Valoarea de piață
Teren intravilan (Lupeni, strada Alea Plopilor, fără număr) (suprafață: 163 mp)	8.850 RON (echivalent 11,00 EUR/mp) (echivalent 54,29 RON/mp)

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

Ing. Mangu Sorin-Iuliu
Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	
CUPRINS	
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	
1.1	Evaluatorul
1.2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
1.3	Obiectul evaluării
1.4	Datele generale ale evaluării
1.5	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
1.6	Surse de informare
1.7	Certificare
1.8	Declarație de conformitate
1.9	Ipoze semnificative și condiții limitative
1.10	Ipoze speciale semnificative
2. REZULTATELE EVALUĂRII	
2.1	Metoda comparației vânzărilor
3. PREZENTAREA DATELOR ȘI A INFORMAȚIILOR	
3.1	Informații referitoare la dreptul de proprietate
3.2	Informații cadastrale
3.3	Informații generale referitoare la zona de amplasare a terenului evaluat
3.4	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a terenului evaluat
3.5	Informații referitoare la terenul evaluat
3.6	Analiza celei mai bune utilizări
3.7	Analiza pieței imobiliare
4. EVALUAREA	
4.1	Definiții generale
4.2	Definiții ale valorii
4.3	Valoarea de piață
4.4	Metode de evaluare
5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI	
ANEXE	
Anexa 1: Aplicarea metodei comparației vânzărilor (abordarea prin piață)	
Anexa 2: Extras de Carte Funciară pentru Informare	
Anexa 3: Plan de amplasare în zonă	
Anexa 4: Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil	
Anexa 5: Extras oferte de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate	
Anexa 6: Fotografii care prezintă terenul evaluat	

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATORUL

Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Organizația profesională	Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR
Legitimația ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2022, expert evaluator întreprindere, expert evaluator proprietăți imobiliare,
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 39.805/07.01.2022 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător S.C. Allianz-Tiriac Asigurări S.A. București, emitent S.C. Aon România Broker de Asigurare - Reasigurare S.R.L. București, perioadă de valabilitate 01.01.2022 - 31.12.2022
Societatea prestatoare	MANGU SORIN IULIU P.F.A.
Adresa societății prestatoare	Județul Hunedoara, localitatea Petroșani, strada Constantin Mille, blocul 2, scara II, parter, apartamentul 23
Telefon	0721 - 636242
E-mail	mangusorin@yahoo.com

1.2. UTILIZATORUL DESEMNAȚ ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Lupeni
Beneficiarul Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Lupeni

1.3. OBIECTUL EVALUĂRII

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Teren intravilan (categoria de folosință: "arabil"; suprafața: 163 mp)
Proprietar	Municipiul Lupeni - Domeniul Privat
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, Municipiul Lupeni, strada Alea Plopilor, fără număr

1.4. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra valorii de piață a proprietății imobiliare (fundamentarea prețului inițial de referință, în vederea vânzării proprietății imobiliare)
Moneda de exprimare a rezultatelor evaluării	Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este exprimată în RON (echivalența în EUR este conformă cursului valutar de referință al Băncii Naționale a României)
Data de referință a evaluării	14.10.2022
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 4,9350 RON 1 USD = 5,0743 RON
Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 14.10.2022, în prezența reprezentantului legal al Primăriei Municipiului Lupeni
Data Raportului de Evaluare	19.10.2022

1.5. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022)	SEV 100 - "Cadrul general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Documentare și conformare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 105 - "Abordări și metode de evaluare" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) Ordonanța Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare Legea nr. 99/2013 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare
Lucrări de referință	Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001 Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - Evaluarea proprietății imobiliare, ediția 2020 Stan Sorin (coordonator) - Evaluarea terenului: aplicații, Editura IROVAL, București, 2009

1.6. SURSE DE INFORMARE

Agenții imobiliare din zona Văii Jiului (Macarena, Casa) Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact) Site-urile de publicitate imobiliară www.olx.ro , www.lajumate.ro , www.homezz.ro , www.imobiliare.ro , www.storia.ro , www.publi24.ro , www.romimo.ro , www.imoradar.ro Primăria Municipiului Lupeni Documentația topografică întocmită în vederea evidențierii corpului de proprietate "teren intravilan situat în Municipiul Lupeni, strada Alea Plopilor, fără număr (C.F. nr. 63997 Lupeni)" Banca Națională a României (cursul valutar la data de referință a evaluării) Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților
--

1.7. CERTIFICARE

Subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, cele de mai jos. -afirmațiile cuprinse în prezentul Raport de Evaluare sunt adevărate. Estimările realizate și concluziile prezentate au la bază informații considerate corecte, precum și concluziile propriei expertize a evaluatorului; -analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt influențate doar de către ipotezele limitative și condițiile restrictive menționate în Raportul de Evaluare; -în întregul său demers, evaluatorul a acționat în mod profesional, imparțial și nepărtinitor; -evaluatorul nu are interese prezente sau viitoare referitoare la proprietatea imobiliară evaluată; -evaluatorul nu are interese personale legate de clientul sau utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare; -implicarea evaluatorului în prezenta acțiune de evaluare nu este condiționată de formularea unor solicitări referitoare la obținerea anumitor rezultate;
--

-în elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale, precum și prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022);
-evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent.

1.8. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca autor al Raportului de Evaluare, declar că acesta a fost elaborat în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) și în acord cu ipotezele restrictive și condițiile limitative precizate. Declar că nu există nici o relație particulară între mine și clientul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare și că nu am nici un interes prezent sau viitor legat de proprietatea imobiliară evaluată. Susțin că rezultatele evaluării nu sunt influențate de anumite solicitări ale clientului sau utilizatorului desemnat al Raportului de Evaluare, iar remunerarea evaluării nu este condiționată, în nici un fel, de acestea. În aceste condiții, subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, îmi asum responsabilitatea pentru informațiile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

1.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

În Raportul de Evaluare, analizele, opiniile și concluziile prezentate reflectă puncte de vedere personale ale evaluatorului, fundamentate pe ipotezele particulare considerate, în condițiile limitative specifice obiectului evaluării și situației acestuia, nefiind influențate de nici un factor generator de obligații materiale sau morale.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile, concluziile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

Informațiile care au stat la baza evaluării au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile (în privința corectitudinii informațiilor primite, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Evaluatorul a luat în considerație toți factorii care influențează valoarea proprietății imobiliare evaluate, fără nici o omisiune deliberată.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea (de către instituția utilizator desemnat al Raportului de Evaluare) unor date sau informații care ar putea afecta valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate.

În Raportul de Evaluare s-a presupus că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice (eventualele neconcordanțe sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport).

În Raportul de Evaluare s-a presupus că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o altă servitute decât cea/cele descrisă/descrise în raport.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu răspund pentru existența de vicii ascunse și factori de mediu în măsură să influențeze valoarea proprietății imobiliare evaluate și nu pot garanta asupra stării sale economice și tehnice.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu au efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor toxice, periculoase sau dăunătoare și, ca urmare, nu pot oferi o estimare a potențialului impact asupra rezultatelor evaluării. Pentru scopul prezentei evaluări, s-a presupus că pe cuprinsul (în cadrul) proprietății imobiliare evaluate nu există nici o substanță toxică, periculoasă sau dăunătoare. Orice identificare ulterioară a unor asemenea substanțe nu este imputabilă societății prestatoare și evaluatorului.

Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al societății prestatoare și evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Raportul de Evaluare este confidențial și destinat doar scopului menționat. Societatea prestatoare și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă Raportul de Evaluare este folosit în alt scop.

Societatea prestatoare, prin expertul său evaluator, nu este obligată să ofere, în continuare, consultanță, sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară evaluată.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată pe baza premisei că posesia asupra sa este legală.

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare nu include taxa pe valoarea adăugată.

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este valabilă la data întocmirii Raportului de Evaluare și într-un interval de timp limitat (în care nu intervin schimbări semnificative ale elementelor evaluării).

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este conformă situației pieței imobiliare la momentul evaluării. Evoluțiile ulterioare imprevizibile ale pieței imobiliare pot conduce la invalidarea valorii estimate. O asemenea situație nu îi este însă imputabilă evaluatorului (în acest sens, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Valoarea de piață estimată în Raportul de Evaluare se referă la întregul corp de proprietate, iar orice divizare sau distribuire a acestuia pe interese fracționate va conduce la invalidarea valorii estimate.

La momentul evaluării, piața locală a proprietăților imobiliare de natura terenurilor intravilane nu este o piață cu caracteristici competiționale specifice modelului (structurii de piață) competiției perfecte (oferta nu este echilibrată de o cerere solvabilă, astfel încât piața să fie caracterizată printr-o stare de echilibru, exprimată printr-un număr mare de tranzacții și prețuri de tranzacționare relevante).

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață perfect funcțională, caracterizată de trăsăturile modelului competițional al competiției perfecte).

1.10. IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Situația juridică a proprietății imobiliare evaluate a fost analizată doar pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Lupeni (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Elementele de identificare ale terenului, suprafața acestuia, caracteristicile cadastrale și specificațiile referitoare la drepturile de proprietate sunt conforme Extrasului de Carte Funciară pentru Informare pus la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Lupeni (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Evaluatorul nu poate acorda garanții asupra surprinderii și utilizării, în aplicarea metodelor de evaluare, a tuturor aspectelor particulare ale pieței imobiliare locale și regionale. Evaluatorul nu a realizat o cercetare științifică sistematică a pieței imobiliare locale. În limita competențelor și informațiilor disponibile, evaluatorul a procedat la aplicarea metodelor de evaluare selectate.

La aplicarea metodelor de evaluare, previziunile, proiecțiile și estimările au la bază condițiile trecute și curente ale pieței imobiliare locale, caracteristicile curente ale cererii și ofertei imobiliare, cotația valutară la momentul evaluării, tendințele actuale ale pieței imobiliare locale. Toate acestea sunt, în esență, fundamentate pe principiul prudenței.

Aplicarea metodei comparației vânzărilor s-a realizat cu luarea în considerație a următoarelor ipoteze principale:

- se oferă la vânzare o singură parcelă individuală (terenul nu se parcelează în loturi mai mici, în scopul vânzării);

- terenul se oferă la vânzare cu caracteristicile fizice existente la data de referință a evaluării;

- amenajarea terenului în vederea dezvoltării se va realiza ulterior vânzării (de către potențialul cumpărător).

La aplicarea metodei comparației vânzărilor au fost luate în considerație, ca proprietăți imobiliare comparabile, terenuri cu categoria de folosință "curți-construcții" (terenuri construibile).

În vederea estimării valorii de piață, selectarea metodelor de evaluare s-a realizat în concordanță cu starea actuală și statutul juridic legal al proprietății imobiliare evaluate. În

consecință, metoda parcelării și dezvoltării, metoda repartizării (alocării), metoda extracției, metoda reziduală și metoda capitalizării rentei funciare nu au fost aplicate (nu au putut fi aplicate).

2. REZULTATELE EVALUĂRII

2.1. METODA COMPARAȚIEI VÂNZĂRILOR

Valoarea estimată	8.850 RON (echivalent 1.793 EUR) 54,29 RON/mp (echivalent 11,00 EUR/mp)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i>	
În Anexa 1 este prezentată aplicarea metodei comparației vânzărilor	

3. PREZENTAREA DATELOR ȘI A INFORMAȚIILOR

3.1. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Proprietar	Municipiul Lupeni - Domeniul Privat
Dobândirea proprietății imobiliare evaluate	Operațiuni patrimoniale
Actele de proprietate	Nu a fost puse la dispoziția evaluatorului
Dreptul de proprietate	Complet
Limitări ale dreptului de proprietate	Nu au fost identificate
Sarcini grevante	Nu au fost identificate

3.2. INFORMAȚII CADASTRALE

Extras de Carte Funciară	pentru Informare (nr. cerere 23.546/08.08.2022, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani) În Anexa 2 este prezentat Extrasul de Carte Funciară pentru Informare
Înscrierea în Cartea Funciară	C.F. nr. 63997 Lupeni, nr. crt. A1, nr. cadastral 63997
Suprafața înscrisă în Cartea Funciară	163 mp
Erori de înregistrare a datelor	În Cartea Funciară este menționată greșit denumirea străzii (Plopilor). În nomenclatura stradală, denumirea străzii este Alea Plopilor

3.3. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A TERENULUI EVALUAT

Categoria zonei de amplasare	Mediană (zona A, conform Hotărârii nr. 122/2003 a Consiliului Local al Municipiului Lupeni) În Anexa 3 este prezentat Planul de amplasare în zonă
Caracterul zonei de amplasare	Rezidențial (blocuri de locuințe)
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	Aleea Gorunului, Bucura, Alexandru Lăpușneanu, Tudor Vladimirescu, Alea Plopilor
Obiective majore de referință	Supermarket-ul LIDL Piața agro-alimentară Cina Complexul de Alimentație Publică

Factori poluanți	Poluare fonică
Ambient	Favorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Dezvoltată rezidențial, favorabilă, aspect civilizat, poluare fonică, cu obiectiv major de referință Complexul de Alimentație Publică Lupeni

3.4. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A TERENULUI EVALUAT

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 150 m Unități comerciale: la distanță mai mică de 150 m Unități bancare: la distanță mai mică de 250 m Unități de învățământ: la distanță mai mică de 250 m Unități medicale: la distanță mai mică de 1.000 m Instituții administrative: la distanță mai mică de 750 m Piață agro-alimentară: la distanță mai mică de 250 m
Utilități tehnico-edilitare	Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă Rețea de alimentare cu apă potabilă: existentă Rețea de canalizare: existentă Rețea de alimentare cu energie termică: inexistentă Rețea de alimentare cu gaze naturale: existentă Rețea de telecomunicații: existentă
Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces facil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane bine reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete

3.5. INFORMAȚII REFERITOARE LA TERENUL EVALUAT

Tipul terenului	Intravilan
Distribuție parcelară	Nu
Categoria de folosință	Arabil
Suprafața	163 mp În Anexa 4 este prezentat Planul de amplasament și delimitare a bunului imobil
Ocuparea cu construcții	Construcții existente: nu Procentul de ocupare a terenului: - Coeficientul de utilizare a terenului: -
Forma geometrică	Poligonală (aproximativ dreptunghiulară), relativ favorabilă constructiv, teren relativ ușor de organizat
Aspectul	Teren în pantă
Accesul	Teren fără front stradal la strada Aleea Plopilor (îmbrăcăminte covor asfaltic, stare tehnică bună); accesul este asigurat prin intermediul unei alei secundare (îmbrăcăminte pietriș, stare tehnică relativ bună)
Echiparea tehnico-edilitară	Rețea de energie electrică: la distanță mai mică de 100 m Rețea de apă potabilă: la distanță mai mică de 100 m Rețea de canalizare: la distanță mai mică de 100 m Rețea de termoficare: la distanță mai mare de 500 m Rețea de gaze naturale: la distanță mai mică de 100 m Rețea de telecomunicații (internet, cablu TV, telefonie fixă): la distanță mai mică de 100 m
Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine	Favorabil
Calitatea vecinătăților	Bună

Confortul social urban	Bun
Posibilitățile de fundare	Teren normal de fundare
Regimul de înălțime construibil	P - P+4E
Restricții de folosire, conform planului urbanistic general	Construibil, condiționat și cu restricții, în funcție de cauza și gravitatea restricțiilor
Utilizarea actuală	Rezidențială secundară
Concluzii referitoare la terenul evaluat	Teren cu formă geometrică poligonală (aproximativ dreptunghiulară), relativ ușor de organizat, în pantă, cu acces direct (din zona străzii Aleea Plopilor), utilități tehnico-edilitare la distanță mai mică / mare de 100 m (200 m) / 500 m, favorabil dezvoltării în scop rezidențial

3.6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definirea "cele mai bune utilizări"	Utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare
Testul permisibilității legale	Utilizare rezidențială secundară
Testul posibilității fizice	Utilizare rezidențială secundară
Testul fezabilității financiare	Utilizare rezidențială secundară
Testul productivității maxime	Utilizare rezidențială secundară
Concluzii referitoare la "cea mai bună utilizare"	Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este utilizarea rezidențială secundară

3.7. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței imobiliare	Locul în care au loc interacțiunile dintre persoanele fizice și/sau juridice care schimbă drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliare
Caracteristicile zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate	Rezidențiale (locuințe individuale)
Caracteristicile localității	Rezidențial: locuințe individuale, blocuri cu regimul de înălțime P+4E, P+8E, P+10E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat aproape exclusiv pe segmentul locuințelor individuale; în toată această perioadă au fost puse în funcțiune doar trei blocuri noi de locuințe) Edilitar: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere Economic: localitate fără o expansiune economică evidentă, afectată de lipsa locurilor de muncă, pe fondul restructurării activităților economice de natură industrială
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință de ușoară scădere și relativă stabilizare (numărul de terenuri intravilane oferite la vânzare în Municipiul Lupeni nu este foarte mare: aproximativ 5-8 oferte de vânzare pot fi găsite pe site-urile de specialitate și în portofoliul agențiilor imobiliare din zonă)
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere
Echilibrul pieței	Exprimă analitic (prin prețuri de tranzacționare și volume tranzacționate) relația dintre cererea și oferta pieței pentru proprietăți imobiliare similare celei evaluate

	Dezechilibru în favoarea ofertei, materializat în prețuri scăzute de tranzacționare și volume tranzacționate extrem de limitate
Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare	Minim: 5,00 EUR/mp Maxim: 15,00 EUR/mp
Concluzii referitoare la piața imobiliară locală	Existența unei cereri crescătoare, în condițiile menținerii neschimbate a ofertei, a indus un trend ascendent al prețurilor, caracteristic pieței imobiliare locale până la sfârșitul anului 2008. În condițiile începerii manifestării efectelor crizei financiare, prețurile au stagnat, acestea rămânând practic neschimbate în prima jumătate a anului 2009. Ulterior, datorită dificultăților de asigurare a finanțărilor necesare realizării tranzacțiilor imobiliare, prețurile au scăzut semnificativ în perioada 2009 - 2011 și relativ ușor (dar continuu) în perioada 2011 - 2014. După anul 2014 s-a manifestat o tendință aproape continuă de creștere a prețurilor. Astfel, la momentul evaluării, valorile proprietăților imobiliare de natura terenurilor intravilane sunt aproximativ egale cu prețurile maxime consemnate la jumătatea anului 2008. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută, aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă. În Anexa 5 este prezentat un extras cu privire la ofertele de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate

4. EVALUAREA

4.1. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	În general, o modalitate de estimare a valorii care utilizează una sau mai multe metode specifice de evaluare.
Abordare prin cost	O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordare prin piață	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
Abordare prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Accesorii	Bunuri mobile de natura obiectelor, pieselor sau dispozitivelor care constituie elemente secundare atașate proprietății principale, definitiv sau temporar.
Activ sau active	Termenii "activ" sau "active" se referă, de regulă, la elementele care pot face obiectul unei evaluări. Dacă standardul nu specifică altfel, se poate considera că acești termeni înseamnă "activ, grup de active, datorie, grup de datorii sau grup de active și datorii".
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.

Argumentare	Raționamentul care pornește de la un set de ipoteze declarate și care susține afirmațiile care conduc la formarea concluziei evaluatorului, pe parcursul evaluării.
Bunuri imobile (conform Codului Civil)	Prin natura lor, sunt terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, construcțiile și orice altă lucrare fixată în pământ cu caracter permanent, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent.
Caracteristici relevante	Aspecte care pot afecta valoarea sau vandabilitatea unui bun, cum ar fi caracteristicile fizice, economice sau juridice.
Client	1. Termenul "client" se referă la persoana, persoanele sau entitatea pentru care se efectuează evaluarea. 2. O parte care angajează contractual un evaluator, pentru serviciile de evaluare.
Competență	Deținerea de suficiente cunoștințe, abilități și experiență, necesare efectuării unei anumite misiuni de evaluare.
Cost	Contraprestația sau cheltuiala necesară pentru a dobândi sau crea un activ.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată (la această dată, evaluatorul trebuie să dețină autorizație în conformitate cu legislația în vigoare).
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale bunului, care determină diferențele dintre prețurile bunurilor comparabile.
Evaluare	1. Acțiunea sau procesul de determinare a unei opinii sau concluzii asupra valorii unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat explicit, la o dată specifică, în conformitate cu Standardele de Evaluare (aceasta este definiția din Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2022). 2. Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.
Evaluator	1. Un "evaluator" este o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană fizică din cadrul unei entități, indiferent dacă are/au statutul de angajat (personal intern) sau de contractor (extern), care posedă calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor, etic și competent. În anumite jurisdicții, pentru ca o persoană să poată exercita profesia de evaluator, se impune certificarea acesteia. 2. O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
Importanță	Gradul de încredere într-o anumită indicație asupra valorii, în formularea concluziei asupra valorii (de exemplu, atunci când se utilizează o singură metodă de evaluare, acestei metode i se alocă o pondere de 100%).
Inspecție	O observare, vizită a amplasamentului, trecere, vizionare sau examinare vizuală non-invazivă a unui bun imobil sau bun mobil. O inspecție este efectuată pentru a sprijini procesul de identificare a caracteristicilor relevante ale bunului, într-un serviciu de evaluare. Inspecția realizată de către un evaluator este limitată, de

	obicei, la aspecte ușor observabile, fără utilizarea unor dispozitive sau efectuarea unor testări speciale. Inspecția realizată de către un evaluator nu reprezintă echivalentul unei inspecții sau a unei expertizări efectuate de către un profesionist (de exemplu, inginer în construcții, arhitect sau inginer cu specializarea autovehicule rutiere).
Jurisdicție	Cadrul juridic și de reglementare în care se efectuează o evaluare. Jurisdicția include, de regulă, legi și reglementări stabilite de către autorități (de exemplu, administrația federală, de stat sau locală) și, în funcție de scopul evaluării, reglementări stabilite de către anumite autorități de reglementare (de exemplu, autorități bancare sau autorități de reglementare a pieței valorilor mobiliare).
Membru titular ANEVAR	Persoană fizică, indiferent de cetățenie, naționalitate, religie, sex sau convingeri politice, care prin pregătirea și experiența sa în domeniul evaluării a dobândit o competență deosebită de înțelegere și de rezolvare a problemelor din domeniul evaluării. Calitatea de membru titular se dovedește cu legitimația și parafa emise de către ANEVAR.
Metodă de evaluare	În cadrul abordărilor în evaluare, un mod specific de estimare a valorii.
Piață activă	O piață pentru care se înregistrează suficiente tranzacții, astfel încât să se poată stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.
Preț	Suma de bani sau alte contraprestații cerute, oferite sau plătite pentru un activ, și care poate să difere de valoare.
Prețul bunurilor comparabile	Prețurile de tranzacționare sau prețurile din ofertele de vânzare ale acestor bunuri.
Proprietate comparabilă	Proprietatea care a făcut subiectul unei vânzări sau a unei oferte active recente și care are caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate, pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).
Proprietate imobiliară	Include următoarele elemente corporale: a.) terenul; b.) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; c.) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile. În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.
Raport de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia.
Reconciliere	Procesul de analiză a diferitelor indicații asupra valorii, indicații care reprezintă, de regulă, rezultatele obținute prin metode și/sau abordări diferite. Acest proces nu include calculul mediei valorilor, aceasta nefiind acceptată.
Scopul evaluării	Motivul pentru care se realizează o evaluare.

Teren în exces	Terenul care nu este necesar pentru a deservi sau a susține utilizarea existentă. Cea mai bună utilizare a terenului în exces poate fi sau nu aceeași cu cea mai bună utilizare a parcelei construite. Terenul în exces are potențialul de a fi vândut separat și trebuie evaluat ca activ individual.
Teren în surplus	Terenul care, la momentul evaluării, nu este necesar susținerii utilizării existente, dar care nu poate fi separat de proprietate și vândut ca activ individual. Pentru terenul în surplus nu se poate determina cea mai bună utilizare individuală și ar putea sau nu contribui la valoarea parcelei amenajate.
Teren viran	Terenul pe care nu au fost făcute amenajări. Terenul în starea sa naturală, înainte de nivelare, de construire, de parcelare sau de instalare a utilităților.
Utilizator desemnat	1. Clientul și orice terță parte, așa cum au fost ei identificați de către evaluator, prin nume sau tip, în baza comunicării cu clientul, ca utilizatori ai Raportului de Evaluare. 2. Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.
Zonare	Condițiile permissive și restrictive care decurg din legislația privind utilizarea terenurilor și a construcțiilor, în funcție de încadrarea într-o anumită zonă geografică.

4.2. DEFINIȚII ALE VALORII

Tipul valorii	Ipotezele fundamentale pe care se bazează sau se vor baza valorile raportate (în anumite jurisdicții, tipul (tipurile) valorii este (sunt) cunoscut(e) sub denumirea de standard(e) al(e) valorii).
Valoarea	Opinia rezultată din procesul de evaluare care este conform cu Standardele de Evaluare. Valoarea reprezintă o estimare fie a celei mai probabile contraprestații monetare în schimbul unui drept asupra unui activ, fie a beneficiilor economice aferente deținerii unui drept asupra unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat în mod explicit.
Valoarea contabilă	Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități, după ce se deduc deprecierea (amortizarea cumulată) și pierderile cumulate prin depreciere.
Valoarea echitabilă	Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.
Valoarea impozabilă	Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii la care se aplică cota de impozit.
Valoarea de investiție	Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, având în vedere o anumită investiție sau anumite scopuri de exploatare.
Valoarea justă	În conformitate cu I.F.R.S. 13, valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii, într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.
Valoarea de lichidare	Suma care ar fi obținută atunci când un activ sau un grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui să ia în considerație costurile necesare pentru aducerea activelor în stare de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de

	lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite: vânzarea ordonată (în urma unei activități adecvate de marketing), respectiv vânzarea forțată (cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing).
Valoarea de piață	Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Valoarea sinergiei	Rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață (deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumpărător). Valoarea care depășește suma valorilor individuale este denumită și "valoare de comasare".

4.3. VALOAREA DE PIAȚĂ

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- "suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific;

- "un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

- "la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

- "între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este unul care acționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut de piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează "piața";

- "și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- "într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să

fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

- "după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea mai bună prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- "și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși vânzători și cumpărători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

4.4. METODE DE EVALUARE

Metoda comparației vânzărilor

Premisa majoră a acestei metode de evaluare este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de vânzare (prețurile de ofertă) ale altor proprietăți imobiliare comparabile.

Etapele parcurse în aplicarea acestei metode de evaluare sunt:

- studiul pieței, în scopul obținerii informațiilor legate de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare (din punct de vedere constructiv, al localizării și datei vânzării);
- confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacțiilor;
- selectarea unor unități de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative la nivelul fiecăreia dintre acestea;
- compararea, pe baza unităților de comparație stabilite, a proprietății imobiliare evaluate cu celelalte proprietăți imobiliare reținute în scop de analiză;
- analiza rezultatelor și selectarea unei valori (sau game de valori).

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și frecvența tranzacțiilor, care influențează valoarea. Elementele de comparație avute în vedere în analiza comparativă se referă la: dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după vânzare, condiții de piață, restricții legale, amplasament zonal, suprafață, caracteristici fizice, echipare tehnico-edilitară, vecinătăți, acces, componente non-imobiliare.

5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare a fost aplicată metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață).

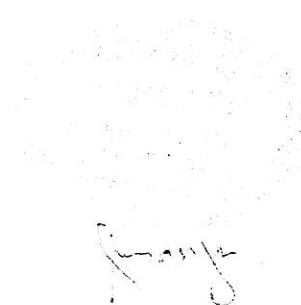
Metoda comparației vânzărilor reușește să introducă în ecuația valorii prețurile de ofertă ale unor proprietăți imobiliare similare (din perspectiva criteriilor de comparabilitate). Chiar dacă piața proprietăților imobiliare de natura terenurilor intravilane nu este perfect funcțională la momentul evaluării, în opinia evaluatorului, rezultatul produs de metoda comparației vânzărilor reușește să exprime valoarea proprietății imobiliare evaluate în situația de considerare a acesteia ca activ "integrat în sistem" (sistemul fiind zona Văii Jiului, cu caracteristicile sale economice și sociale).

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul intravilan situat în Municipiul Lupeni, strada Aleea Plopilor, fără număr, în suprafață de 163 mp (categoria de folosință "arabil"), are o valoare de piață estimată de 8.850 RON (echivalent 11,00 EUR/mp).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparației vânzărilor.

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

**Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare
Ing. Mangu Sorin-Iuliu**



ANEXE

Anexa 1: Aplicarea metodei comparației vânzărilor (abordarea prin piață)

Anexa 2: Extras de Carte Funciară pentru Informare (nr. cerere 23.546/08.08.2022, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani)

Anexa 3: Plan de amplasare în zonă

Anexa 4: Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

Anexa 5: Extras oferte de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate

Anexa 6: Fotografii care prezintă terenul evaluat

Anexa 1

Aplicarea metodei comparației vânzărilor (abordarea prin piață)

Tabelul 1.1
Estimarea valorii de piață

Specificații	Proprietatea evaluată	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)		30,00	10,00	5,90
Corecție preț de vânzare		20%	20%	20%
Preț de vânzare corectat (EUR/mp)		24,00	8,00	4,72
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24,00	8,00	4,72
Condiții de finanțare	Numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24,00	8,00	4,72
Condiții de vânzare	Independent	independent	independent	independent
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24,00	8,00	4,72
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24,00	8,00	4,72
Condiții de piață	14.10.2022	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24,00	8,00	4,72
Restricții legale	Conform P.U.G.	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24,00	8,00	4,72
Localizare (amplasament zonal)	Conform descrierii	superioară (-10%)	inferioară (+50%)	inferioară (+65%)
Corecție		-2,40	+4,00	+3,07
Preț corectat		21,60	12,00	7,79
Suprafață	163 mp	1.500 mp (+15%)	1.000 mp (+10%)	2.200 mp (+20%)
Corecție		+3,24	+1,20	+1,56
Preț corectat		24,84	13,20	9,35
Caracteristici fizice	Conform descrierii	superioare (-15%)	superioare (-15%)	superioare (-15%)
Corecție		-3,73	-1,98	-1,40
Preț corectat		21,11	11,22	7,95
Echipare tehnico-edilitară	Conform descrierii	superioară (-30%)	superioară (-10%)	inferioară (+10%)
Corecție		-6,33	-1,12	+0,80
Preț corectat		14,78	10,01	8,75
Vecinătăți	Conform descrierii	superioare (-25%)	inferioare (+10%)	inferioare (+25%)
Corecție		-3,70	+1,00	+2,19
Preț corectat		11,08	11,01	10,94
Acces	Conform descrierii	direct	direct	direct
Corecție		0	0	0
Preț corectat		11,08	11,01	10,94
Componente non-imobiliare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Corecție		0	0	0
Preț corectat		11,08	11,01	10,94
Corecție totală brută		-18,92	+1,01	+5,04
Procent din prețul de vânzare (%)		-63,07%	+10,10%	+85,42%
Număr de corecții		5	5	5
Valoare estimată, EUR/mp		-	11,00	-
Valoare estimată, RON		-	8.850	-

Tabelul 1.2
Proprietăți imobiliare comparabile

Criteriul de comparație	Comparabilă A (www.olx.ro, număr anunț: 230362649)	Comparabilă B (www.olx.ro, număr anunț: 204054367)	Comparabilă C (www.romimo)
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Depli	Deplin
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu
Condiții de piață	Ofertă curentă	Ofertă curentă	Ofertă curentă
Restricții legale	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.
Localizare	Zona A (strada Bărbăteni)	Zona C (strada Zănoaga)	Zona C (strada Tusu)
Suprafață	1.500 mp	1.000 mp	2.200 mp
Caracteristici fizice	Teren plat	Teren plat	Teren plat
Echipare tehnico-edilitară	Rețele de energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale, la distanță mai mică de 100 m	Rețele de energie electrică, apă potabilă, la limita de proprietate	Rețele de energie electrică, apă potabilă, la distanță mai mică de 200 m
Vecinătăți	Favorabile	Relativ favorabile	Favorabile
Acces	Direct	Direct	Direct
Componente non-imobiliare	Nu există	Nu există	Nu există

Tabelul 1.3
Corectarea prețurilor de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile

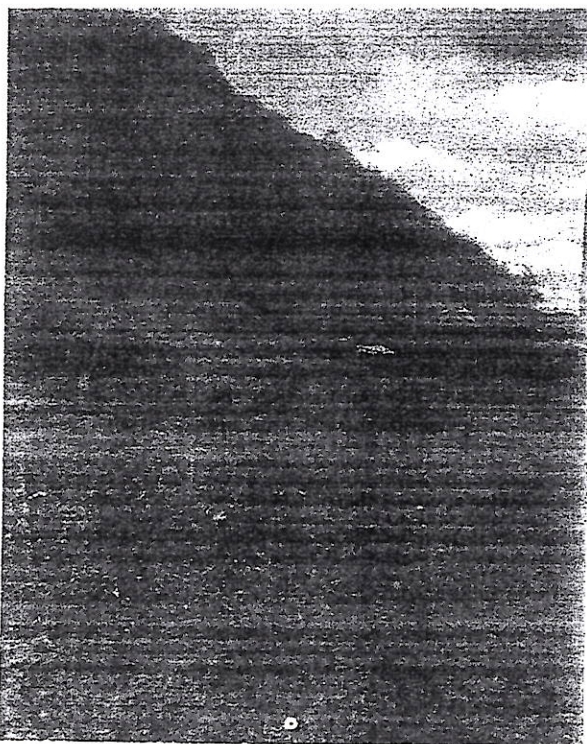
Specificații	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)	30,00	10,00	5,90
Corecție preț de vânzare	20%	20%	20%
Preț de vânzare corectat - EUR/mp	24,00	8,00	4,72

Observație: corecțiile prețurilor de vânzare sunt conforme cu tendințele observate pe piața imobiliară locală, marjele de negociere și durata de expunere la vânzare a proprietăților imobiliare comparabile

Tabelul 1.4
Explicarea corecțiilor

Criteriul de comparație	Explicații
Dreptul de proprietate transmis	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între drepturile de proprietate transmise pentru proprietatea imobiliară evaluată și proprietățile imobiliare evaluate.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că în cazul unei tranzacții plata s-ar face integral în numerar.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că nu există condiții speciale de vânzare.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu s-au aplicat corecții, având în vedere situația curentă a proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile.
Condiții de piață	Nu s-au aplicat corecții, ofertele de proprietăți imobiliare comparabile fiind corespunzătoare condițiilor curente ale pieței.
Restricții legale	Nu s-au aplicat corecții, atât pentru proprietatea imobiliară evaluată, cât și pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile, restricțiile legale fiind corespunzătoare Planului Urbanistic General.
Localizare (amplasament zonal)	Corecțiile aplicate (+/- 10 - 65%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a amplasării proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile în zone diferite ale Municipiului Lupeni.
Suprafață	Corecțiile aplicate (+/- 10 - 20%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare și posibilităților de vânzare, în raport cu suprafața totală,

	într-o perioadă de timp rezonabilă, raportate la utilizarea viitoare posibilă și probabilă a proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile.
Caracteristici fizice	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 15%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între caracteristicile fizice ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Echipare tehnico-edilitară	Corecțiile aplicate (+/- 10 - 30%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între echiparea tehnico-edilitară a proprietății imobiliare evaluate și cea a proprietăților imobiliare comparabile.
Vecinătăți	Corecțiile aplicate (+/- 10 - 25%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între vecinătățile proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Acces	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între posibilitățile de acces ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Componente non-imobiliare	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între componentele non-imobiliare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.

[Mesaie\(/myaccount/answers/\)](#)<https://www.olx.ro/observed>[Contul meu](#)<https://www.olx.ro/myaccount>At
a< [Înapoi](#)[Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Hunedoara \(/imobiliare/terenuri/hunedoara-judet/\)](#) / [Terenuri - Lupeni \(/imobiliare/terenuri/lupeni_96079/\)](#)

Vanzator

**Ely**Pe OLX din februarie 2021
Activ azi la 10:15Mai multe anunțuri ale acestui
vânzător[\(/oferte/user/q15Ak/\)](#)

072 477 5835

Trimite mesaj

Localizare

Lupeni,
Hunedoara

Postat 29 noiembrie 2021

Vand teren in orasul Lupeni
30 €

RATA DE LA: 1 LEI

<https://www.olx.ro/oferte/vand-teren-in-orasul-lupeni-ID6A-OB-147-11-000-0>

22

PROMOVEAZĂ [HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?

C REACTUALIZEAZĂ [HTTPS://WWW.O

BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=230362649]

BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=230362649]

meu [https://www.olx.ro/myaccount]

[1]

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 000 m²

Descriere

Terenul se afla pe strada Barbateni langa strada principala !!!

Pretabil pentru construcția unei case avand in zona toate utilitatile apa , curent , gaz , canalizare.

Pretul nu este negociabil.

Pentru mai multe detalii apelati la nr. de tel. 07*****35

Lot 3000 mp - 30 euro mp

Parcelat 1500 mp

ID: 230362649

Vizualizări: 986

Raportează



Ely

Pe OLX din februarie 2021

Activ azi la 10:15

☎ 072 477 5835

Scrie mesajul tău...

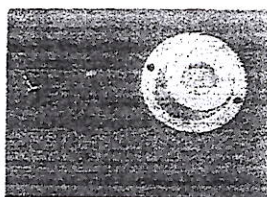


Adauga atasament

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

Trimite

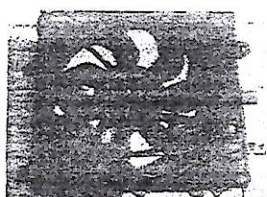
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Vezi tot \(/oferta/user/q15Ak/\)](#)


Tagare antifurt pentru
haine !

1 300 lei

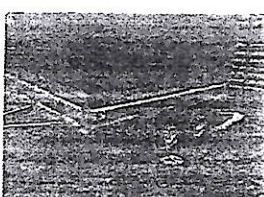
Uricani
25 decembrie 2021



Vand termocupla
ventilator racire...

1 732 lei

Uricani
13 decembrie 2021



Inchiriez remorca axa
dubla

100 lei

Uricani
13 decembrie 2021

[/d/oferta/tagare-antifurt-
pentru-haine-IDfrPJ7.html?
reason=ip%7Clistar]

[/d/oferta/vand-
termocupla-ventilator-
racire-radiator-chevrolet-
camaro-IDf5WFi.html?

[/d/oferta/inchiriez-
remorca-axa-dubla-
IDfDiOF.html?
reason=ip%7Clistar]

Anunțuri similare

[Mesaje\[/myaccount/answers/\]](#)[\[https://www.olx.ro/observed\]](#)[\[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]Contul\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta%2Foferta-intravilan-lupeni-IDdObRt.html&ref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index\]](#)☐ Toată țaraCăutare

< Înapoi

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Imobiliare/terenuri](#) / [Terenuri - Hunedoara](#) / [Imobiliare/terenuri/hunedoara-judet](#) / [Terenuri - Lupeni](#) / [Imobiliare/terenuri/lupeni_96079](#)

VANZATOR



Adrian

Pe OLX din mai 2016

Activ pe 25 mai 2022

[\[/oferte/user/15VDV/\]](#)072 186 1942
[tel:0721861942]Trimite
mesajMai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\[/oferte/user/15VDV/\]](#)

LOCALIZARE

☒ Lupeni,
Hunedoara

Postat 25 mai 2022

Teren intravilan Lupeni

10 € Prețul e negociabil

☐ RATA DE LA: 0 LEI[PROMOVEAZĂ](#) [\[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=204054367&BS=ADPAGE_PROMOTE\]](#)[\[REACTUALIZEAZĂAD-ID=204054367&PRODLID=PUSHUP&BS=ADPAGE_!\]](#)

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 5 300 m²

DESCRIERE

Vând teren intravilan in Lupeni, suprafata 5300 mp. Pentru mai multe informatii contactati-mă la nr. De telefon.

Utilități : Apă, curent electric.

Se vinde și parcelat

Preț : 10 €/ 1000mp

Peste 1000 mp preț negociabil

Dețin mai multe terenuri in diferite zone.

25

**KIWI K FINANCE™**
Expert de ajutor în credite

AM NI

VOI RI

0

Ra

**Adrian**

Pe OLX din mai 2016

Activ pe 25 mai 2022

☎ 072 186 1942 (tel:0721861942)

Scrie mesajul tău...

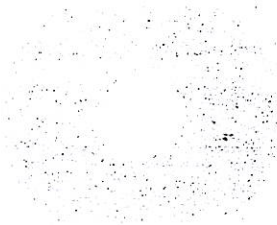


Adauga atasament

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

Trimite

Anunțuri similare

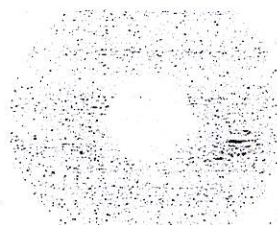


Vând teren 1.330 mp

7,30 €Lupeni
10 mai 2022

1 330 m²

[/d/oferta/vand-teren-1-330-mp-IDfQuiv.html?reason=ip%7Ccf]

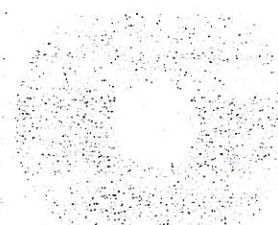


Teren intravilan

20 €Lupeni
09 mai 2022

3 275 m²

[/d/oferta/teren-intravilan-IDfyMdc.html?reason=ip%7Ccf]



Teren intravilan

10 €Petrosani
19 mai 2022

17 000 m²

[/d/oferta/teren-intravilan-IDfUs18.html?reason=ip%7Ccf]

Vand teren intravilan la
intrare in Vulcan , 5111 mp**23 €**Vulcan
02 mai 2022

5 111 m²

[/d/oferta/vand-teren-intravilan-la-intrare-in-vulcan-5111-mp-mp-IDg7f.html?reason=ip%7Ccf]

Vând ter
12 €Uricani
15 mai 2022

1 200

[/d/oferta/teren-intravilan-IDg7f.html?reason=ip%7Ccf]

**romimo****Specificatii****Suprafata terenului**

2200,0 m

Descriere

Vind teren in loc.Lupeni pe Tusu in suprafata de 2200m.p cu acces la drumul principal.Pret de vinzare 13000 €,negociabil, suprafata totala: 2200

FA OFERTA

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 3754

Raporteaza

**Mahalean gheorge**

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe**Acest site utilizeaza cookie-uri**

Permite toate

Afisare

26

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciără Nr. 63997 Lupeni

Nr. cerere	23546
Ziua	08
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100117980886



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lupeni, Str Plopilor, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	63997	163	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23546 / 08/08/2022		
Act Administrativ nr. 22653- adresa, din 27/07/2022 emis de Primaria Municipiului Lupeni;		
B1	se înființează cartea funciara 63997 Lupeni, imobil transcris din CF 2088 Lupeni, nr. top: 1374/2/30/16/c/7/2/2/2/2/73	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1.	A1
1). MUNICIPIUL LUPENI DOMENIU PRIVAT , CIF:4375046		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciara nr. 63997

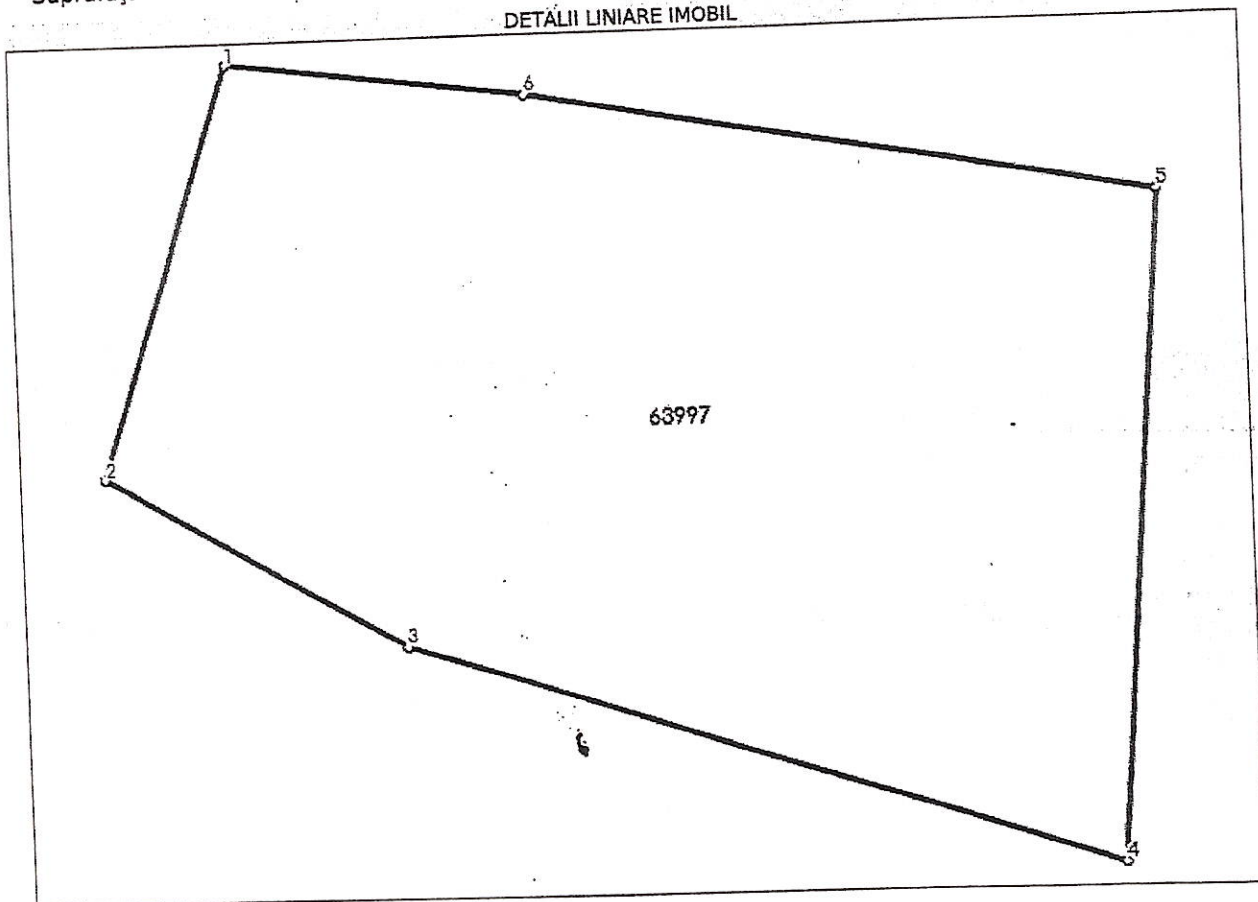
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
63997	163	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	163	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	7.375
2	3	5.715
3	4	12.413
4	5	11.367
5	6	10.609
6	1	4.946

- ** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

09-08-2022

Data eliberării,

__/__/__

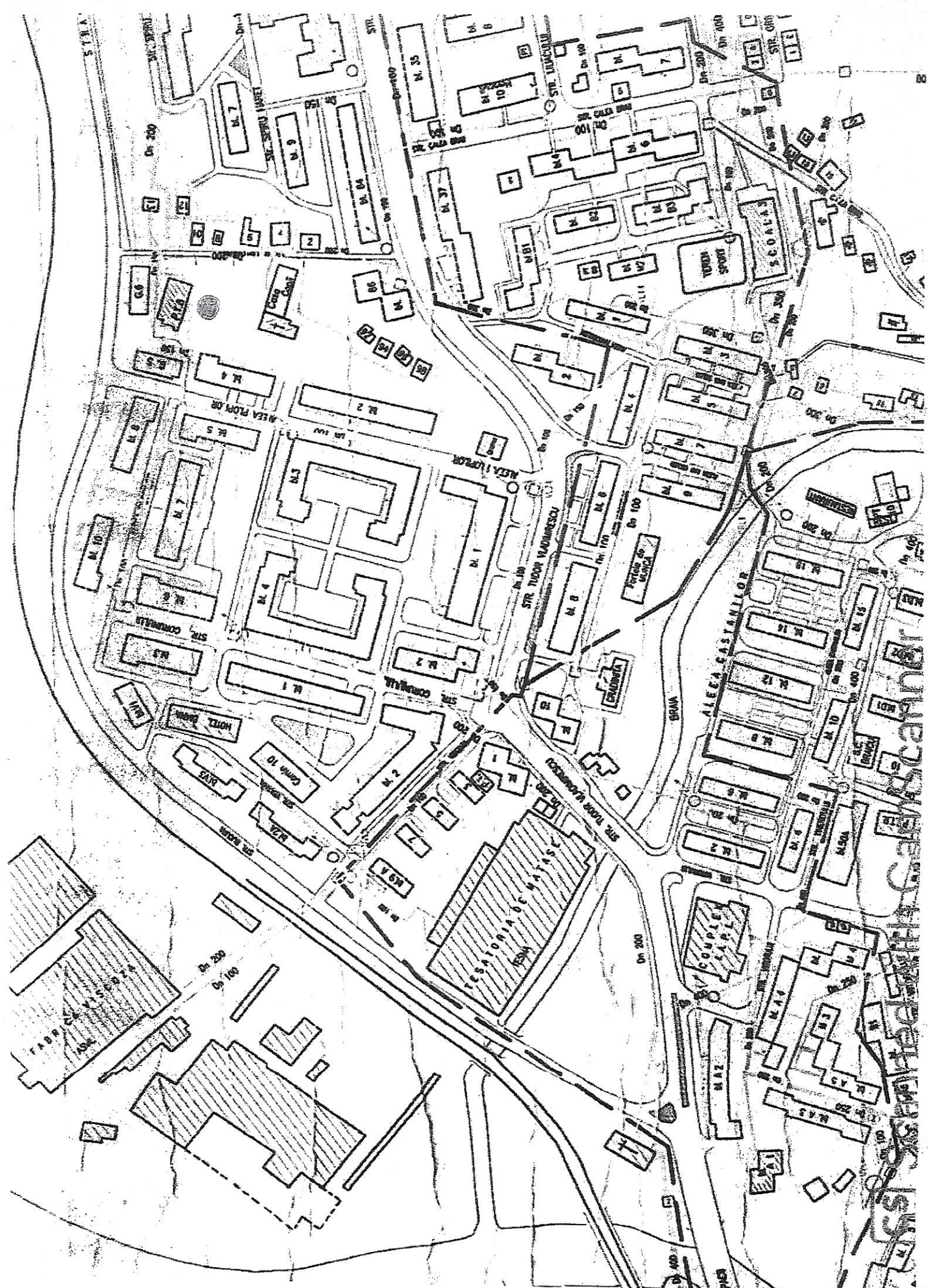
Asistent Registrator,

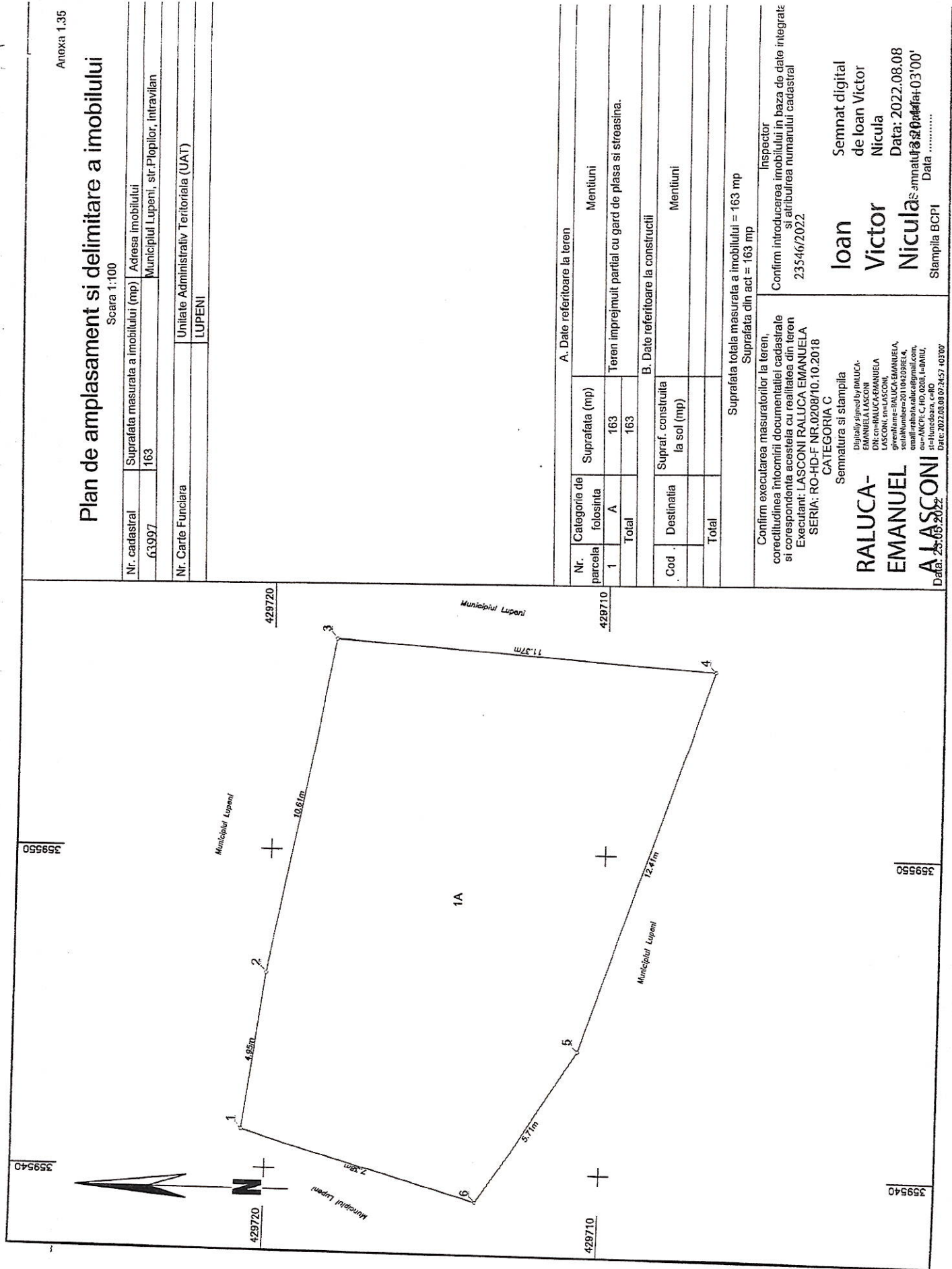
GABRIELA CINCORA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





359550

359550

359540

359540

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Anexa 1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
63997	163	Municipiul Lupeni, str. Popilor, intravilan
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	LUPENI	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	A	163	Teren imprejmuit partial cu gard de plasa si streasina.
Total		163	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Supraf. construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 163 mp
Suprafata din act = 163 mp

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral
23546/2022

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acestela cu realitatea din teren
Executant: LASCONI RALUCA EMANUELA
SERIA: RO-HD-F NR.0208/10.10.2018
CATEGORIA C

Semnatura si stampila
RALUCA-EMANUEL
A LASCONI
Data: 25.05.2022
Digitaly signed by RALUCA-EMANUEL LASCONI
DNE CN=RALUCA-EMANUELA LASCONI, sn=LASCONI, givenName=RALUCA-EMANUELA, serialNumber=2011041091RELA, email=raluca.emanuela@gmail.com, ou=ANCP C, HO 0208, I=BNU, AT=Iasi, CN=ANCP C, HO 0208, I=BNU, DATE: 2022.05.25 07:24:57 +03'00'

Semn digital de Ioan Victor Nicula
Data: 2022.08.08
Data: 2022.08.08
Stampila BCPI

Extras oferte de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate

Zona A

Aleea Castanilor, Aleea Gorunului, Aleea Liliacului, Aleea Narciselor, Aleea Plopilor, Alexandru Lăpușneanu, Arinilor, Bărbăteni (până la sediul S.C. UNIVERSAL EDIL S.A.), Bucura, Cărbunelui, Constructorului, Crinilor, Gheorghe Șincai, Griviței, Lucaci Tiberiu, Orhideelor, Parângului, Policlinicii, Spiru Haret, Trandafirilor, Tudor Vladimirescu, Vâscoza, Viitorului (cu excepția blocurilor din zona B), Zorilor.

Teren intravilan: 15 - 50 EUR/mp

Zona B

1 Mai, 9 Mai, Avram Iancu, Bărbăteni (de la sediul S.C. UNIVERSAL EDIL S.A. până la hotarul cu Orașul Uricani, inclusiv casele din zona Cimitirului Bărbăteni), Calea Brăii, Cernei, Eroilor, Gării, Ion Luca Caragiale, Mărășești, Mierleasa, Mihail Sadoveanu, Nicușor Gociu, Pădurarilor, Plevnei, Pomilor, Revoluției, Stațiunea Straja, Vânătorilor (până la numărul 26, inclusiv), Viitorului (blocurile E1, K1, K2, K2b, M1, M1b), Vitoș Gavrilă.

Teren intravilan: 10 - 50 EUR/mp

Zona C

6 August, 30 Decembrie, Apeductului, Ardealului, Argeș, Bisericii, Calea Vulcanului, Caraiman, Cerbului, Codrului, Frumoasă, George Coșbuc, Independenței, Jiului, Mierlașu, Morii, Muncii, Mureșului, Pârâul Roșia, Retezatului, Stadionului, Straja, Tusu, Vasile Alecsandri, Vânătorilor (de la numărul 27, inclusiv), Victoria, Zănoaga.

Teren intravilan: 5 - 15 EUR/mp

Zona D

Andreonilor, Aurel Vlaicu, Brazilor, Căpriorului, Cimpoiului, Dacilor, Dâlmei, Dealul Roșu, Decebal, Doinei, Fagului, Fluierului, Fraternității, Funicularului, Ghiocelului, Înfrățirii, Libertății, Luminii, Lungă, Minerilor, Moș Ion Roată, Pandurilor, Pompierilor, Progresului, Salcânilor, Scurtă, Ștefan, Teiului, Traian, Ursului, Vulturului.

Teren intravilan: 2 - 10 EUR/mp

Lupeni,
27 decembrie 2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHEORGHE ADRIAN FLORONESC

CONTRASEMNEAZĂ – SECRETAR GENERAL
Jr. MARIUS CLAUDIU BĂLOI