

Raport de evaluare

privind estimarea valorii minime de vânzare a imobilelor-
teren intravilan, în suprafață de 427 mp, CF 67801 și a terenului intravilan
CF 63388 în suprafață de 99 mp, situate în Simeria, str. Sigismund Toduță, nr.15
proprietate privată a orașului Simeria

Președinte \ ședinței
Steici Mariu \ ș Liviu

Contrasemnează,
Secretar General
jr.Todor Nicu \ ș Adrian

CUPRINS

Elemente introductive și sinteza lucrării
Declarație de certificare

1. PREMISELE EVALUARII

- 1.1 Ipoteze speciale și condiții limitative
- 1.2 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării
- 1.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.5 Data estimării valorii
- 1.6 Moneda raportului. Modalități de plată
- 1.7 Inspecția proprietății
- 1.8 Standardele aplicabile și procedura de evaluare
- 1.9 Sursele de informații utilizate
- 1.10 Clauza de nepublicare

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Identificarea proprietății evaluate
- 2.2 Situația juridică
- 2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare
- 2.4 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.5 Analiza pieței imobiliare
 - 2.5.1. Definirea pieței
 - 2.5.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
 - 2.5.3. Analiza cererii
 - 2.5.4. Analiza ofertei
 - 2.5.5. Echilibrul pieței (raportul cerere/ofertă)
 - 2.5.6. Previziunea absorbției subiectului în aria pieței

3. ANALIZA DATELOR

- 3.1 Cea mai bună utilizare
- 3.2 Evaluarea terenului
 - 3.2.1. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe
- 3.3 Rezultatele evaluării
 - 3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Anexa 1 – Extrase CF

Anexa 2 – Planuri de incadrare

Anexa 3 – Comparabile utilizate

Anexa 4 – Imagini ale terenului evaluat

Raportul de evaluare continuă



ELEMENTE INTRODUCTIVE ȘI SINTEZA LUCRĂRII

SC Team RonExpert SRL, membru corporativ ANEVAR nr. 0643, cu sediul în mun. Brasov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8, prin CJ. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, în baza contractului de prestări servicii, a efectuat raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare:

TEREN, situat în orș. Simeria, str. Sigismund Toduță, nr. 15

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenurile identificate prin CF 67801 Simeria, nr. cad. 67801 și CF 63388 Simeria, nr. cad. 63388, în suprafață totală de 526 mp.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea tranzacționării.

Proprietarul imobilului: orș. Simeria - domeniul privat.

1.2. Data evaluării: 13.09.2019

Data inspectării proprietății imobiliare: luna septembrie 2019 (inspectie efectuată de evaluator Beres Aron).

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2018
- Extrase CF
- Planuri furnizate de catre reprezentantii beneficiarului
- "Terenuri" ed.Matrix Rom București, 1997
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR valabil în 13.09.2019
- Inspectia efectuată

1.4. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determina valoarea terenului ce este destinat pentru stabilirea valorii de piață în vederea tranzacționării. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Pentru terenurile susmenționate, evaluatorul propune următoarea valoare:

9.563 Euro, respectiv 45.283 lei

curs RON / EUR = 4,7354 RON din 13.09.2019

valoare obținută prin metoda comparațiilor directe (valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Data: 13.09.2019



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținatori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.



Capitolul 1 PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze speciale si conditii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimata în concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de către solicitantul lucrării si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
- ⇒ Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ⇒ Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii în conditiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ⇒ Suprafata de teren luata în calcul este cea care apare în extrasele CF;
- ⇒ Conform cerintelor beneficiarului tipul de valoare estimata este **valoarea de piață**;
- ⇒ La abordarea prin comparatia vanzarilor s-a aplicat **metoda comparatiilor directe**, care se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau oferate, luând în considerare o serie de criterii de comparație în funcție de care se realizează corecții ale valorilor;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie** existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Conditii limitative:

- ⇒ valorile estimate sunt valabile atât timp cât conditiile în care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor în raport cu cursul EURO nu este liniara;
- ⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizarii prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare si sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- ⇒ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ raportul a fost efectuat fara existenta unor certificate de urbanism - terenurile intravilane au fost considerate construibile;
- ⇒ nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.

1.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenurile identificate prin CF 67801 Simeria, nr. cad. 67801 și CF 63388 Simeria, nr. cad. 63388, în suprafață totală de 526 mp.

Scopul evaluării: estimarea *valorii de piață*, în vederea tranzacționării.

Raportul este întocmit pentru **ORAȘUL SIMERIA** în calitate de beneficiar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asuma răspunderea decât față de solicitant și beneficiar.

1.3. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul integral de proprietate asupra proprietății în discuție. Terenul este proprietatea orașului Simeria conform extrase CF anexate.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Metodologia de calcul țină cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Având în vedere cerințele beneficiarului, baza de evaluare va fi *valoarea de piață* (conform SEV 100 – Cadrul general).

Valoarea de piață, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare,, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere*.

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin comparația vânzărilor.

1.5. Data estimării valorii

Valoarea estimată în prezentul raport are la baza informații privind nivelul preturilor lunii *septembrie 2019*, data la care se considera valabile ipotezele enunțate și valorile estimate fiind 13.09.2019.

1.6. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,7354 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 13.09.2019.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu conțin TVA.

1.7. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății a fost realizată în luna septembrie 2019 de către evaluator Beres Aron, împreună cu reprezentantul beneficiarului (d-na Sohorca Nicoleta) și au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (vecinatati, acces etc).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.8. Standardele aplicabile și procedura de evaluare

Metodologia de calcul a „*valorii de piață*” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietății imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.9. Sursele de informații utilizate

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- ◆ Extrase CF
- ◆ Actele puse la dispoziție de beneficiar: planuri
- ◆ Hotărâri ale Consiliului Local al Orașului Simeria pentru vânzare terenuri pe str. Sigismund Toduță;
- ◆ Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
- ◆ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața orș. Simeria, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- ◆ Adresele de pe internet: www.olx.ro, www.imobiliare.ro etc.

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.10. Clauza de nepublicare

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (*septembrie 2019*) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul beneficiarului menționat la pct. 1.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății evaluate

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatile imobiliare constituite din „Teren în suprafață de 526 mp, situat în orș. Simeria, str. Sigismund Toduță, nr. 15”

Suprafața evaluată, 526 mp, este compusă din două nr. cadastrale care se află una în continuarea celeilalte (vezi planuri atasate), fiind utilizate de către proprietarul construcției (concesionarul terenului) de pe terenul identificat prin nr. cad. 67801.

Se evaluează dreptul de proprietate înscris în cartile funciare anexate raportului.

2.2. Situația juridică

Terenurile din care este compusă suprafața de 526 mp sunt amplasate în intravilanul orș. Simeria, pe str. Sigismund Toduță, nr. 15.

Se evaluează dreptul de proprietate conform CF, în vederea estimării valorii de piață pentru tranzacționare. Terenurile sunt în proprietatea orș. Simeria - domeniul privat.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietăților imobiliare evaluate se află în intravilanul orș Simeria. Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate. Accesul la teren se realizează de pe str. Sigismund Toduță (stradă asfaltată).

Tipul zonei de amplasare:

- Intravilanul orș. Simeria.

În zonă se află:

Unități edilitare: la teren

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): fără.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare: **Zona de referință mediană.**

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Terenurile evaluate sunt identificate prin CF 67801 Simeria, nr. cad. 67801 și CF 63388 Simeria, nr. cad. 63388, în suprafață totală de 526 mp. Accesul la teren se realizează din strada asfaltată. Pentru evaluare, cele două terenuri au fost considerate alcatuind un întreg (utilizare unitară).

- Poziția terenului este în zona mediană;
- Terenul are utilități;
- Terenul este împrejmuit;
- Terenul are forma regulată.

2.5. Analiza pieței imobiliare

2.5.1. Definirea pieței

Piața imobiliară poate fi definită ca un mediu în care se tranzacționează diferite tipuri de proprietăți, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că proprietățile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a proprietăților și la nevoile și dorințele individuale.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează; ea este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor.

~~Piețele imobiliare se deosebesc de piețele bunurilor sau serviciilor printr-o serie de caracteristici speciale și anume:~~

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix; piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente; numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

Dinamica pieței imobiliare este spectaculoasă, într-o perioadă în care oferta mediului de business nu mai corespunde cu nevoile clienților. Companiile închiriază spații care să reflecte o imagine futuristă, orientată spre succes. Retailerii caută centre de distribuție dedicate clienților care doresc acces imediat și facil la produse. Chiar și investitorii din imobiliare cer volume mai mari de informație, furnizate mai rapid, referitor la cine și unde plasează banii. Piața rezidențială nu face excepție, iar clienții tot mai bine pregătiți îi fac pe dezvoltatori să își rafineze tehnicile și tehnologiile. Iar acest lucru are un efect de tip domino, dărâmând tot ce se știa despre piața imobiliară, până acum.

2.5.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Proprietatea supusă evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan, amplasată în zona mediană a orș. Simeria - zona str. Sigismund Toduță.

2.5.3. Analiza cererii

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

Pentru ca pe o piață imobiliară oferta să se ajusteze cu nivelul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct proporțional cu cererea, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două aspecte ale sale: cantitativ și calitativ.

Din punct de vedere cantitativ, există o supraofertă a locuințelor. Cererea actuală este pentru spații reduse ca suprafață utilă astfel încât costurile de întreținere să fie mici și de asemenea cerere pentru locații apropiate de mijloacele de transport.

După 1990 exista o criză a "producției" de locuințe, când s-a construit foarte puțin sau foarte scump față de puterea de cumpărare a segmentului mediu al populației. Un alt motiv era faptul că pe piața imobiliară se specula mult, prețul de ofertă a locuinței fiind cu 5-10 % mai mare decât prețul de la care se începea negocierea dintre vânzător și cumpărător. O altă cauză era fluctuația cursului valutar, ca urmare a căreia vânzătorii recalculau prețurile. Aceste cauze duceau la scumpirea proprietăților și puteau provoca chiar un blocaj al pieței. În aceste condiții s-a constatat un recul al cererii sau reorientarea către locuințe pe pământ sau construcții noi. În plus, a crescut substanțial numărul celor care cumpără locuințe cu credit.

Piața achizițiilor rezidențiale este influențată și de dezvoltarea rapidă a sistemului de credit ipotecar, datorită reducerii dobânzilor la credite, fapt care a impulsionat în mod cert cererea de imobile pentru locuință.

Presiunea locativă a crescut exponențial în ultima perioadă datorită cererii foarte mari, coroborată cu o deschidere a băncilor către acordarea de credite imobiliare. La acestea s-a adăugat și prabușirea industriei în majoritatea orașelor de provincie, care a provocat o migrație spre principalele orașe, și implicit o cerere mai mare de locuințe pentru clasa mijlocie.

Soluția pentru ieșirea din acest impas a fost, pe lângă construirea de noi locuințe care să acopere în mare parte cererea existentă, apariția unor noi concepte și nuanțe, o mai mare flexibilitate, având la bază însă și un suport legislativ corespunzător cum ar fi programul "Prima Casă". Pe de altă parte, dobânzile bancare cresc, urmare a înăsprii politicii monetare din Statele Unite, împreună cu riscurile

politice din Europa și un ton mai ferm din partea Băncii Centrale Europene (BCE), factori care deja dezavantajează leul în anul curent.

Din analiza statistică a evoluțiilor din piața imobiliară rezultă că asistăm la un moment în care piața este captivă între un nivel ridicat al cererii și o ofertă relativ redusă. Datele arată că cererea pentru apartamente și case de vânzare este în continuare puternică, înregistrând un avans de 17% în ultimul an. Conform Colliers Internațional Romania, cererea s-a diversificat în decursul anului 2017 din punct de vedere al zonelor de interes și al sectoarelor imobiliare care au nevoie de suprafețe pentru noi dezvoltări. Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial. Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri.

2.5.4. Analiza ofertei

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

În ultimul an s-a evidențiat insuficiența ofertei pe piață atât ca număr de proprietăți cât și ca intervale de preț accesibile populației. Datele pe ultimele 12 luni indică o evoluție negativă a stocului de apartamente și case de 5,9%. De asemenea, cererea pentru locuințele ieftine are o volatilitate mare indicată de programul Prima Casă, volumul ofertei pe acest segment fiind în continuă scădere, iar noile construcții nu reușesc să acopere diferențele din piață.

Oferta de terenuri intravilane este în continuare polarizată pe două direcții generale, și anume terenuri cu destinație rezidențială și terenuri cu destinație comercială/industrială. Oferta de terenuri cu destinația terenuri construibile este în creștere, atât pentru terenuri cu suprafețe mari cât și pentru terenuri cu suprafețe mai mici.

Prețuri în zonă pentru proprietăți rezidențiale

Oferta de terenuri din care face parte proprietatea evaluată este în creștere, datorită extinderii orașului (autostrada este în apropiere). Prețurile pentru proprietăți similare se situează în intervalele 16-20 euro/mp. (Primăria Simeria a efectuat vânzări cu aprox 18 Euro/mp - HCL 42 și 44 din 2019)

2.5.5. Echilibrul pieței (raportul cerere/ofertă)

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Clienții au început să prefere din ce în ce mai mult proprietăți noi, deoarece diferența de preț dintre proprietățile noi și cele vechi reprezintă în cele mai multe cazuri costul renovării.

În general anul 2019 va fi caracterizat printr-o creștere a proiectelor rezidențiale destinate segmentului mediu de consumatori, deoarece cererea și oferta există, existând și finanțare.

Creșterea investitorilor în active imobiliare prin credit, dezvoltarea accelerată a rețelelor de agenții imobiliare și solicitarea de parteneriate bancare, au făcut ca începând cu a doua jumătate a anului 2014 prețurile proprietăților imobiliare în România să se afle, per ansamblu, pe un curs ascendent (în ciuda unor variații în minus pe alocuri, prețurile proprietăților imobiliare din toată țara au crescut în ultimii 10 ani cu aproximativ 30%) iar anul 2017, un an bun pentru rezidențialul autohton, nu a făcut excepție în această privință. Din a doua parte a anului trecut, piața imobiliară a intrat într-o nouă fază, de încetinire treptată a creșterii prețurilor. Astfel, evoluția anuală înregistrată în al doilea trimestru din anul 2017, de 12,9%, s-a diminuat până la nivelul de 6,4% în primul trimestru al acestui an. Mai mult, datele din piață indică o creștere de preț, în trim. I 2018 față de trim. IV 2017, de 1,4% - un avans sub media de creștere trimestrială înregistrată în cursul anului 2017, de 2,2%, sau în anul 2016, de 2,9%.

2.5.6. Previziunea absorbției subiectului în aria pieței

- Este de așteptat o stagnare a prețurilor terenurilor intravilane în aria de piață.

- Cererea ce poate fi atrasă/captată: la nivelul județului Hunedoara, cererea de terenuri intravilane este superioară ofertei.

Capitolul 3 ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în orasul Simeria, județul Hunedoara.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Nu			
Comercial	Nu			
Rezidențial	Da	Da	Da	Da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea **rezidențială**.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea **rezidențială**.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren cu destinație rezidențială*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

3.2. Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

1. Comparația directă PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat. APLICABILITATE – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile. RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

2. Extracția PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului. APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale. RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului. APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului. RESTRICȚII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii. APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren. RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

5. Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective. APLICABILITATE – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat) RESTRICȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

6. Analiza parcelării și dezvoltării PROCEDURĂ – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului. RESTRICȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi.

3.2.1. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Evaluarea celor două terenuri a fost făcută în bloc, având în vedere prevederile proiectului de Hotărâre a Consiliului Local.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.olx.ro, www.imobiliare.ro etc.), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	Simeria - str. Sigismund Toduta, nr. 15	Simeria - str. Sigismund Toduta	Simeria - la DN7	Simeria - semicentral
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp	526	673	8.600	1.995
	Acces la proprietate	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruita
	Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
	Front stradal	16,5	16	22	16
	Topografie	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)	toate utilitatile	apa si canal la gard, e.e. si gaz in apropiere	toate utilitatile	toate utilitatile
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	rezidentiala	rezidentiala	mixta	rezidentiala
	Pret de vanzare / mp (EUR)		18,00	17,10	18,00
	Pret total de vanzare (EUR)		12.114	147.060	35.910

Evaluare teren situat in orș. Simeria, str. Sigismund Toduță, nr. 15

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Simeria - str. Sigismund Toduță, nr. 15	Simeria - str. Sigismund Toduță	Simeria - la DN7	Simeria - semicentral
Suprafata [mp]	526,00	673	8.600	1.995
Pret de vanzare [EUR/mp]		18,00	17,10	18,00
Corectii ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		18,00	17,10	18,00
Restrictii legate				
Restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		18,00	17,10	18,00
Conditii de finantare				
Conditii		proprii	proprii	proprii
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		18,00	17,10	18,00
Conditii de vanzare				
Conditii	vanzare normala	normala	normala	normala
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		18,00	17,10	18,00
Conditii de piata (data vizarii)				
Conditii	prezent	actual	actual	actual
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		18,00	17,10	18,00
Corectii ale proprietatii				
Localizare	Simeria - str. Sigismund Toduță, nr. 15	Simeria - str. Sigismund Toduță	Simeria - la DN7	Simeria - semicentral
Corectie procentuala (%)		0%	-3%	2%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	-0,51	0,36
Pret corectat		18,00	16,59	18,36
Suprafata	526	673	8.600	1.995
Corectie procentuala (%)		0,00%	8,00%	1,50%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	1,37	0,27
Pret corectat		18,00	17,96	18,63
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	toate utilitatile	apa si canal la gard, c.e. si gaz in apropiere	toate utilitatile	toate utilitatile
Corectie procentuala (%)		1%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,18	0,00	0,00
Pret corectat		18,18	17,96	18,63
Acces la proprietate	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruită
Corectie procentuala (%)		0%	0%	-2%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,36
Pret corectat		18,18	17,96	18,27
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Deschidere la drum principal [m]	16,5	16,0	22,0	16,0
Corectie procentuala (%)		0%	-1%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	-0,17	0,00
Pret corectat		18,18	17,78	18,27
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		18,18	17,78	18,27
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		18,18	17,78	18,27
Cea mai buna utilizare	rezidentiala	rezidentiala	mixta	rezidentiala
Corectie procentuala (%)		0%	-3%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	-0,53	0,00
Pret corectat		18,18	17,25	18,27
Corectie totala neta (EUR/mp)		0,18	0,15	0,27
Corectia neta ca % din pret vanzare		1%	1%	2%
Total corectie bruta		0,18	2,55	1,01
Total corectie bruta - procentual		1%	15%	6%
		total corectie bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea unitara estimata			EUR 18,18	
			RON 86,09	
Curs valutar RON / 1 EUR	4,7354	V teren		
Data evaluarii	13-Sep-2019			
			9.563 EUR	
			45.283 RON	

Justificarea ajustarilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -5%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	673	8.600	1.995
Pret oferta [EUR/mp]	20,00	19,00	20,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	2,00	1,90	2,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	18,00	17,10	18,00

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – ofertele au fost obtinute la data evaluării ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, la terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale (o zona mai buna pentru proprietatea subiect presupune o corectie pozitiva a comparabilei, respectiv o zona mai putin favorabila a proprietatii subiect fata de comparabila presupune o corectie negativa a comparabilei) - pozitionarea comparabilelor este prezentata in anexe.

Caracteristici fizice - criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – pentru accese care difera fata de cea a proprietatii subiect, s-au aplicat corectii.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenurile cu destinatia diferita fata de cea a terenului subiect.

$$\text{valoarea proprietății evaluate} = \text{prețul proprietății comparabile} \pm \text{corecții}$$

Valoarea de piata a terenului identificat prin CF 67801 Simeria, nr. cad. 67801 și CF 63388 Simeria, nr. cad. 63388, (suprafață totală de 526 mp), situat în orș Simeria, str. Sigismund Toduță, prin metoda comparației, este: 86,09 lei / mp, respectiv 18,18 EUR / mp (valoarea nu conține TVA).

3.3. Rezultatele evaluării

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in raport a fost obtinuta urmatoarea valoare:

9.563 Euro, respectiv 45.283 lei

3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor este o valoare a dreptului integral de proprietate, tine seama de valorile de piață, fiind bazată pe comparații cu tranzacții concrete de proprietati imobiliare similare de pe piata locala.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile care au stat la baza aplicarii lor si scopul evaluarii, tipul valorii estimate si caracteristicile, precum si cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea de piata obtinuta prin abordarea pe comparațiile de piață.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piață** proprietatiilor imobiliare amplasate în orș. Simeria, str. Sigismund Toduță, nr. 15, in suprafată totală de 526 mp, este de:

9.563 Euro, respectiv 45.283 lei

- ⇒ Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei septembrie 2019;
- ⇒ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- ⇒ Valoarea estimata se refera la teren, exclusiv constructii;
- ⇒ Valoarea este valabila numai pentru utilizarea considerata care este si singura utilizare permisa legal;
- ⇒ Cursul de schimb leu/ EUR este de 4,7354. Valorile exprimate in devize sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul EUR/RON nu este liniara);
- ⇒ Avand in vedere ca nu este o tranzactie echilibrata conform definitiei valorii de piata pretul de tranzactionare se va putea situa in afara valorii propuse in functie de conditiile concrete ale negocierii si de modalitatile de plata stabilite, respectand nivelul minim obtinut in prezenta lucrare;
- ⇒ **Valoarea nu cuprinde TVA;**
- ⇒ Valoarea este subiectiva;
- ⇒ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- ⇒ **Valorile estimate în prezentul raport, reprezintă valori sub care nu se recomandă tranzactionarea.**



ANEXA 1

ACTE DE PROPRIETATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67801 Simeria

Nr. cerere	10357
Ziua	07
Luna	03
Anul	2019
Cod verificare	
100067703695	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 62493
Nr. topografic: 512-514/4/55

Adresa: Loc. Simeria, Str Sigismund Toduta, Nr. 15, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67801	427	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	67801-C1	Loc. Simeria, Str Sigismund Toduta, Nr. 15, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 3; An construire: 2007; S. construita la sol: 119 mp; S. construita desfasurata: 337 mp; Casa cu regim de inaltime D+P+1E, construita in anul 2007, din caramida, compusa din: la demisol doua camere si hol; la parter o camera, hol, bucatarie, baie, camera si doua terase; la etaj patru camere, hol, baie si balcoane. Suprafata construita desfasurata = 337 mp.
A1.2	67801-C2	Loc. Simeria, Str Sigismund Toduta, Nr. 15, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 1; An construire: 1999; S. construita la sol: 23 mp; S. construita desfasurata: 23 mp; Garaj construit in anul 1999 din caramida. Suprafata construita desfasurata = 23 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10357 / 07/03/2019		
Act nr. 0;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL SIMERIA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62493/Simeria, Inscrisa prin Incheierea nr. 8916 din 13/10/2005; (provenita din conversia CF 1618)	A1
Act Administrativ nr. 23, din 25/02/2019 emis de Primaria Orasului Simeria;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) TRUFAȘ AUGUSTIN-ALIN 2) TRUFAȘ DANIELA	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
10357 / 07/03/2019		
Contract De Concesiune nr. 9439/2005;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 39 ani incepand cu data de 01.03.2005 1) TRUFAS AUGUSTIN ALIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62493/Simeria, Inscrisa prin Incheierea nr. 8916 din 13/10/2005; (provenita din conversia CF 1618)	A1

CARTE FUNCİARA NR. 63388 Comuna/Oras/Municipiu: Simeria



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	15453
Ziua	04
Luna	04
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Simeria, Strada Sigismund Toduță, nr. F NR, cod postal
335900

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	63388	Din acte: 99; Masurata:99	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
10507 / 07.03.2016			
Act administrativ nr. 5/2016, din 30.01.2016, emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI SIMERIA, adeverinta nr 1934/17/2016 data de Primaria Simeria			
B3	se noteaza HCL nr 5/2016 pentru revocarea HCL 102/2013 privind trecerea in proprietatea publica a orasului Simeria a unui teren aflat in proprietatea Statului Roman	A1	-
15453 / 04.04.2016			
Act administrativ nr. 35/2016, din 25.03.2016, emis de PRIMARIA SIMERIA			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1	-
1) ORASUL SIMERIA-DOMANIUL PRIVAT			

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 63388 Comuna/Oras/Municipiu: Simeria

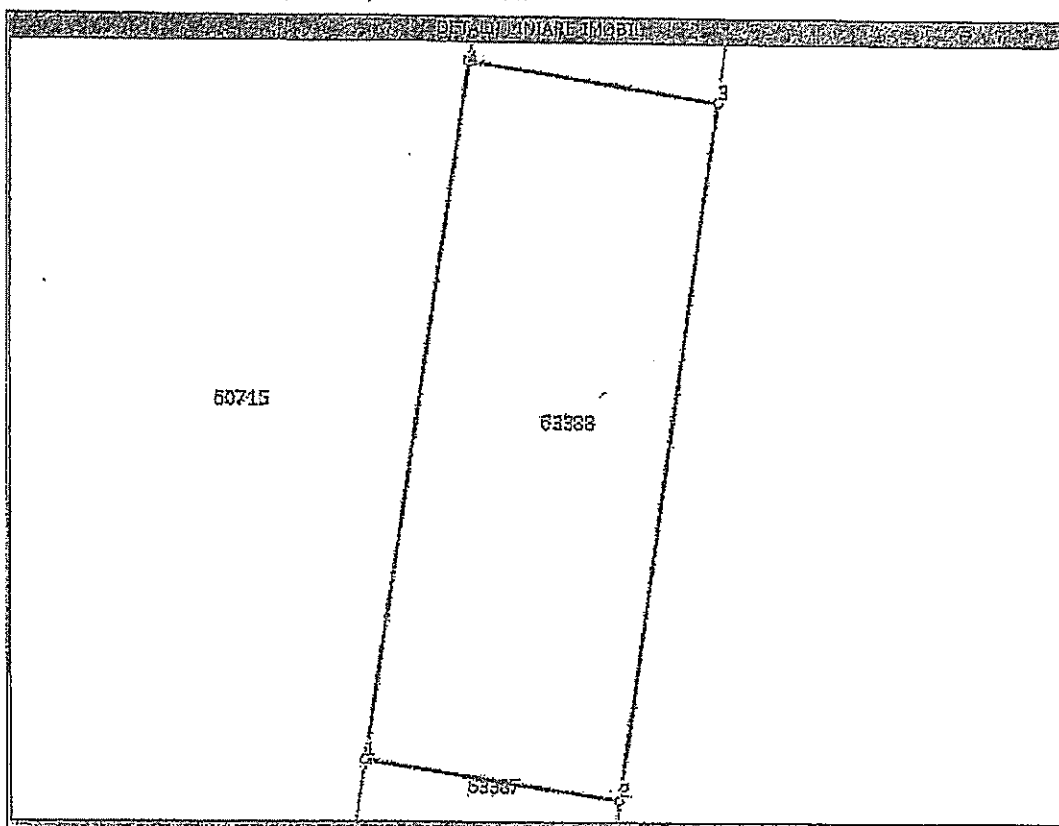
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Simeria, Strada Sigismund Toduta, nr. F NR, cod postal 335900

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
63388	99	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte: -; Masurata: 99	-	10	-	TEREN ARABIL SITUAT IN INTRAVILAN NEIMPREMUIT

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	6,1
2	3	16,4
3	4	6,0
4	1	16,4

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

CARTE FUNCIARA NR. 63388 Comuna/Oras/Municipiu: Simeria

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notari publici a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 50 RON, chitanta nr. RDEV20135960/04-04-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231,

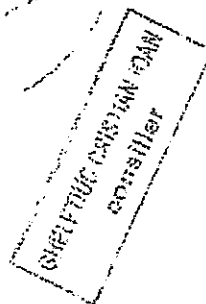
Data soluționării,
07/04/2016

Asistent-registrador,
MARCEL CACI

Referent,

Data eliberării,

(pbrafa și semnătura)



(pbrafa și semnătura)

PLANURI



ANEXA 3

COMPARABILE UTILIZATE PENTRU ESTIMAREA VALORII TERENULUI

EXCLUSIV, Comision 0%, Teren cu Acces la 2 Străzi! Simeria • OLX.ro <https://www.olx.ro/oferta/exclusiv-comision-0-teren-cu-acces-la-2-straz>.

Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Simeria > Imobiliare Simeria > Terenuri Simeria

Urmatorul anunt >



☆
Salveaza ca
favorit

13 540 €

Contact prin Storia.ro

+40786225226
0786 225 226

Simeria, Judet Hunedoara
Vezi pe harta



Narcis Căuneac
Pe site din nov 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	677 m ²		

Dacă ai decis că viața de la bloc nu este pentru tine și vrei să fii independent de vecini, atunci acest teren este ideal pentru ați construi Casa!

Terenul se află în intravilanul localității Simeria, Sigismund Toduța. Este o zonă liniștită de Case noi, aproape de centrul orașului, magazine, piață, și de ieșirea la șoseaua națională (E79).

Suprafața terenului este de 677 mp, o suprafață ideală pentru a construi o Casă unifamiliară sau o Casă Tip Duplex. Parcela are acces la două străzi, cu o deschidere de 43,91 ml și 16,05 ml.

În afară de acest Teren, avem o altă parcelă în stânga acestuia cu o suprafață de 673 mp. Ele pot fi cumpărate amândouă sau separat, în funcție de dorința Clientului.

Utilitățile, Apa și Canalul sunt la frontul terenului iar Curentul și Gazul se află în apropiere.

Pentru mai multe Poze și Filmare Video click aici:
tepotajuta.ro/proprietati/teren-intravilan-super-teren-construcii/

Prețul parcelei este de 13.540,- Euro (20 EUR/mp).
Comision 0% pentru Cumpărător!

Pentru mai multe Informații mă puteți contacta telefonic de Luni până Vineri între orele 8:00-16:30.

Căuneac Narcis
+4 786 - arata telefon -
[narcis\(at\)tepotajuta.ro](mailto:narcis(at)tepotajuta.ro)
tepotajuta.ro

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizei traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Afla mai multe detalii

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Comparabila 1

Teren Simeria la Dn7 livada Simeria • OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/teren-simeria-la-dn7-livada-ID3Wfr0.html#2...

Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Simeria > Imobiliare Simeria > Terenuri Simeria

Urmatorul anunt >



Salveaza ca
favorit

19 €

Negociabil

Trimite mesaj

07XX XXX XXX Arata telefon

Teren Simeria la Dn7 livada

Simeria, Judet Hunedoara Adaugat La 19:25, 8 august 2019, Numar anunt: 57973038

Simeria, judet Hunedoara
Vezi pe harta

roveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



Calin

Pe site din nov 2013

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

suprarata utila

8 600 m²

Vand teren între Sântuhalm și Simeria după fosta cale ferată pe dreapta în livada de meri suprafața 8600 mp, deschidere 22 m. are acces și prin spate și din Dn7. Pretul este 19E. negociabil. Nr.tel 722340996

Raporteaza

< Inapoi

Urmatorul anunt >

Vizualizari:3090

Contacteaza vanzatorul

07XX XXX XXX Arata telefon

Mesajul tau



Nu sunt robot

reCAPTCHA
Confidențialitate - Termeni

Adauga fisier

Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif,
zip, rar, tar, bit, xls, docx, xlsx, odt
Fisierul poate avea max 2 MB



Trimite

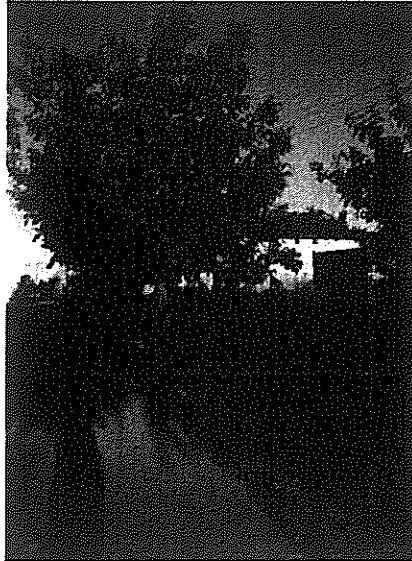
Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Simeria > Imobiliare Simeria > Terenuri Simeria

Urmatorul anunt >

☆
Salveaza ca
favorit



20 €

✉ Trimite mesaj

☎ 07xx xxx xxx Arata telefon

📍 Simeria, judet Hunedoara
Vezi pe harta



Beatrice

Pe site din aug 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren Simeria

Simeria, Judet Hunedoara
Numar anunt: 169292980

📞 Adaugat de pe telefon La 21:33, 19 august 2019,

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

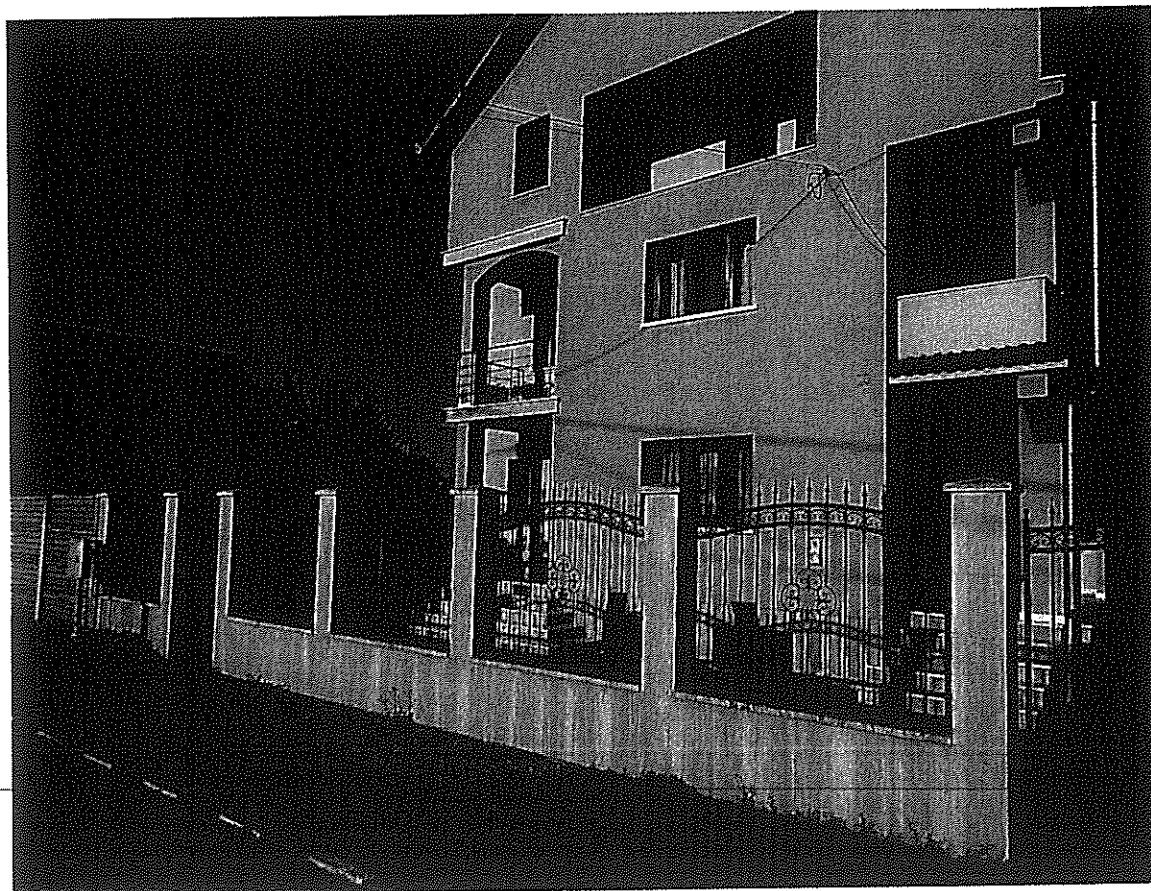
Suprafata utila

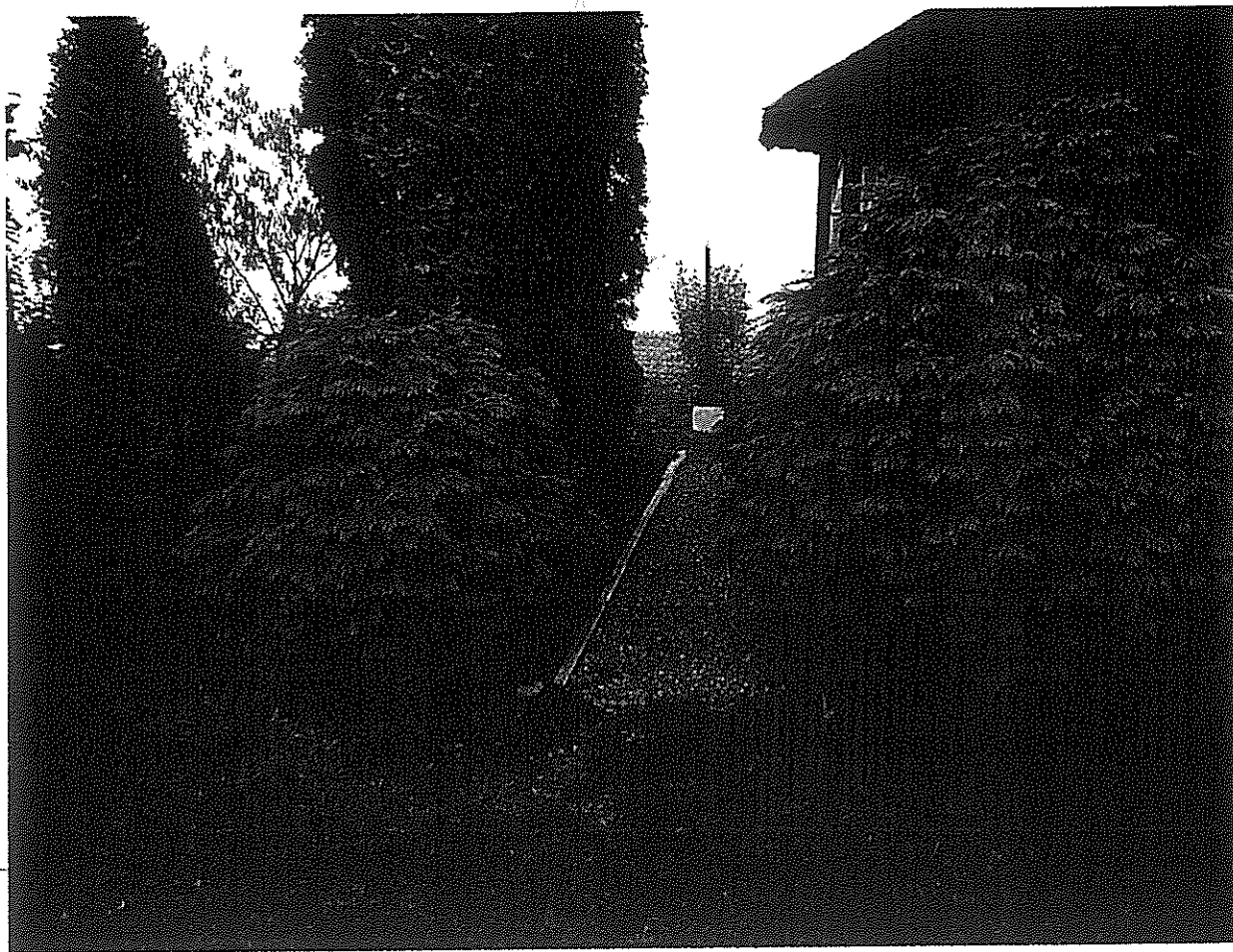
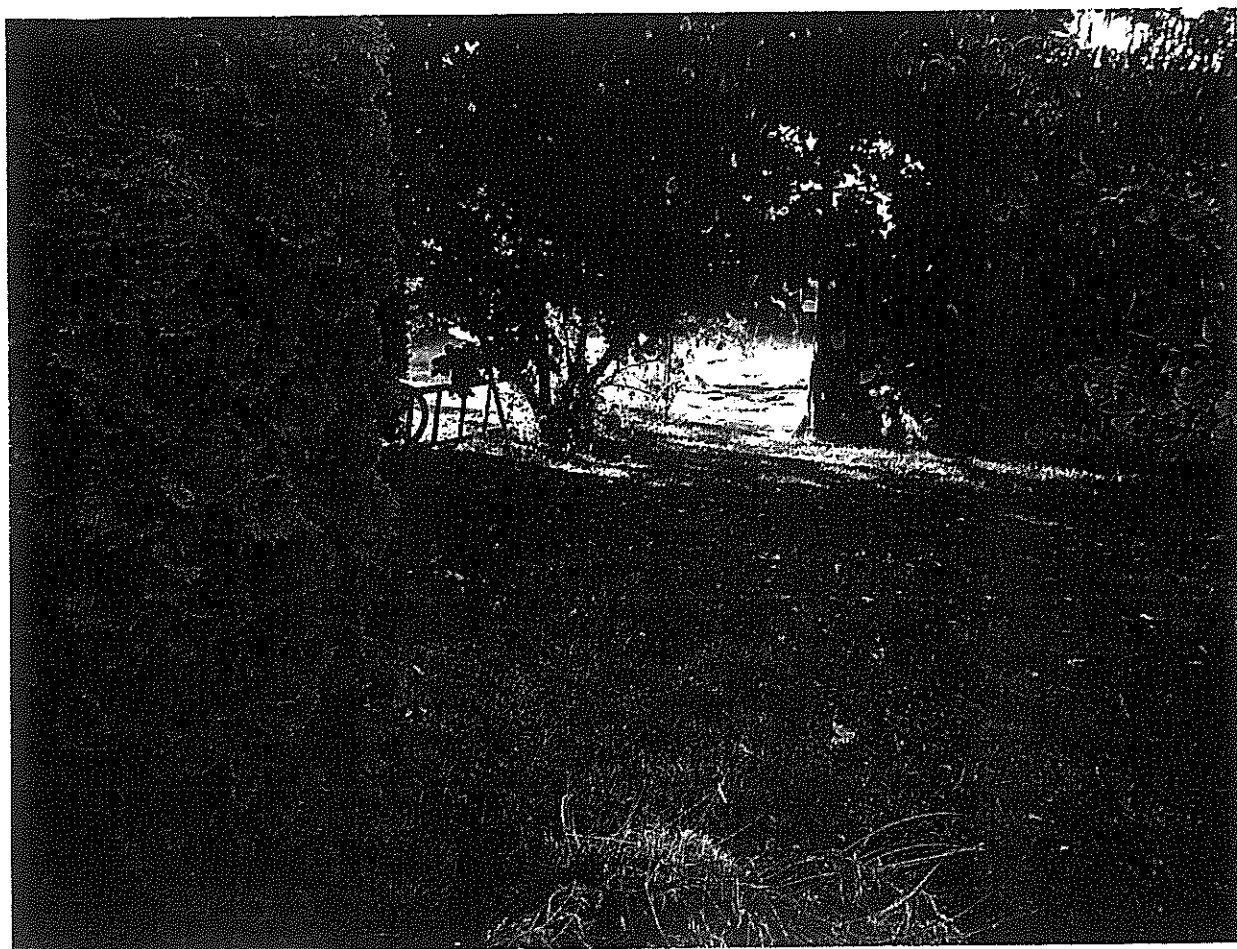
1 995 m²

Teren in suprafata de 1995 mp cu o deschidere de 16 m la strada.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

IMAGINI TEREN EVALUAT





COMISIA DE NEGOCIERE

privind vânzarea prin negociere directă către dl. **Trufaș Augustin Alin** a terenului intravilan, în suprafață de 427 mp, CF 67801 și a terenului intravilan CF 63388 în suprafață de 99 mp, situate în Simeria, str. Sigismund Toduță, nr.15 proprietate privată a orașului Simeria

Președinte: Pascu Liviu Viorel- Viceprimar

Membrii: Todor Nicolae Adrian- Secretarul orașului
Blaga Julieta Catița- Director executiv- Dir. Ec.
Cosma Cristina Ionela- Referent Comp. C.A.P.C.
Costea Dan Florin- Inspector C.A.P.C.

Secretar: Sohorca Nicoleta Georgia- Inspector C.A.P.C.

Membrii supleanți:
Dobrota Cristina- inspector Serv. Urbanism și amenaj. teritoriu
Pipernea Szidonia Ildiko- Consilier juridic

Președintele ședinței
Steici Marius Liviu



Contrasemnează,
Secretar General
jr.Todor Nicolae Adrian