

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PUI
CONSILIUL LOCAL

PUI, str. Republicii, nr.64, Tel. 0254/779101; fax 0254/779009
E-mail:primariapui@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR.43/2020

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a unui teren intravilan din patrimonial privat al comunei Pui, în suprafață de 972 m², situat în satul Pui, strada Piața Republicii nr.6, înscris în CF 63218 Pui, număr cadastral 63215 Pui, categoria de folosință "curți construcții", către numiții Vulcu Neluța-Marioara și Ciolea Ioan

Consiliul Local al Comunei Pui, județul Hunedoara, întrunit în ședință extraordinară în data de 3.07.2020,

Având în vedere proiectul de hotărâre înregistrat sub nr.84/43/2.07.2020 și referatul de aprobare cu același număr, întocmite de primarul comunei cu privire aprobarea vânzării fără licitație publică, a unui teren intravilan din patrimonial privat al comunei Pui, în suprafață de 972 m² situat în satul Pui, strada Piața Republicii nr.6, înscris în CF 63218 Pui număr cadastral 63215 Pui categoria de folosință "curți construcții", către numiții Vulc Neluța-Marioara și Ciolea Ioan, proprietari tabulari ai imobilului-construcție cu destinația de locuință, înscris în același CF 63218 Pui și număr cadastral 63215, proprietarii tabulari ai imobilului-construcție cu destinația de locuință, înscris în același CF 63218 Pui și număr cadastral 63215,

2.raportul compartimentului de resort pentru proiectul de hotărâre, înregistrat sub nr.85/43/2.07.2020,

Urmare raportului de evaluare înregistrat la Primăria Pui sub nr.55/2020, întocmit de Mangu Sorin-Iuliu, expert evaluator proprietăți imobiliare, pentru imobilul-teren situat în intravilanul satului Pui, strada Piața Republicii nr.6, înscris în CF 63218 Pui număr cadastral 63215 Pui, categoria de folosință "curți construcții", proprietatea privată a comunei Pui;

În baza avizului comisiei economice, buget-finanțe, agricultură, administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului și urbanism, muncă și protecție socială, protecția mediului a consiliului local nr.86/66/3.07.2020, întrunită în ședință în data de 3.07.2020,

Ținând cont de prevederile:

-art.863 lit.a) și art.1650-1745 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-art.363-364 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare,

În temeiul dispozițiilor art.84 alin. (5), art.87 alin. (5), art. 139 alin.(2), art.196 alin.(1) lit.a) 197 alin.(4) și art.243 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare,

hotărăște:

Art.1. – Se însușește Raportul de evaluare nr.55/2020, pentru imobilul-teren intravilan în suprafață de 972 m², situat în satul Pui, strada Piața Republicii nr.6, înscris în CF 63218 Pui, număr cadastral 63215 Pui, categoria de folosință "curți construcții", întocmit de Mangu Iuliu-Sorin, expert evaluator proprietăți imobiliare, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă vânzarea fără licitație publică, a terenului intravilan din patrimonial privat al comunei Pui, în suprafață de 972 m², situat în satul Pui, strada Piața Republicii nr.6, înscris în CF 63218 Pui, număr cadastral 63215 Pui, categoria de folosință "curți construcții", către numiții Vulc Neluța-Marioara și Ciolea Ioan, proprietarii tabulari ai imobilului-construcție cu destinația de locuință, înscris în același CF 63218 Pui și număr cadastral 63215.

Art.3. -(1) Prețul de vânzare al terenului se stabilește prin negociere între părți și nu va fi mai mic decât suma de 9.720 euro(echivalent 10 euro/metru pătrat) stabilită conform raportului de evaluare de la articolul 1.

(2)Comisia de negociere care va negocia prețul de vânzare al terenului prevăzut la alineatul 2 va fi numită prin dispoziția primarului.

(9)În situația achitării în rate lunare egale a prețului de negociat, plata se va face în lei până în ultima zi lucrătoare a lunii, la cursul BNR din ziua plății.

Art.4.-Se mandatează domnul Stoica Victor-Tiberiu, Primarul Comunei Pui, să încheie contractul de vânzare-cumpărare la prețul negociat de comisia prevăzută la articolul 3 alin.(2).

Art.5.- Toate cheltuielile și taxele aferente vor fi suportate de către cumpărători.

Art.6.- Cumpărătorii pot solicita înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate numai după a chitarea integrală a prețului terenului.

Art.7. – Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța de contencios administrativ, în condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8. – Prezenta hotărâre se comunică: Primarului Comunei Pui, Prefectului Județului Hunedoara, persoanelor prevăzute la articolul 3 alin.(2), doamnei Vulc Neluța-Marioara, domnului Ciolea Ioan și biroului financiar-contabil.



**Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel**

Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Becuș

Pui, 3.07.2020

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:13; Număr consilieri prezenți:13; Voturi pentru:13; Voturi împotriva:0; Abțineri:0

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PUI
CONSILIUL LOCAL

PUI, str. Republicii, nr.64, Tel. 0254/779101; fax 0254/779009
E-mail:primariapui@yahoo.com

Anexa la Hotărârea nr.43/2020

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 55/26.06.2020)

TEREN INTRAVILAN

Comuna PUI, localitatea PUI, fără număr
- Cartea Funciară nr. 63218 Pui -

Utilizator desemnat: COMUNA PUI

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 55/26.06.2020	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	----------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în baza COMENZII nr. 1.844/19.05.2020 a Comunei Pui.

Obiectul evaluării îl reprezintă o proprietate imobiliară, de tipul “teren intravilan”, cu suprafața de 972 mp, categoria de folosință “curți-construcții”.

Terenul intravilan evaluat este situat în județul Hunedoara, comuna Pui, localitatea Pui, fără număr.

Terenul intravilan evaluat aparține Comunei Pui.

Terenul intravilan evaluat este înscris în C.F. nr. 63218 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63218.

Terenul intravilan evaluat a fost considerat liber de sarcini.

Data de referință a evaluării este 26.06.2020.

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

În vederea evaluării a fost selectată și aplicată metoda comparațiilor directe (abordarea prin piață).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparațiilor directe.

Proprietatea imobiliară	Valoarea de piață
Teren intravilan (Comuna Pui, localitatea Pui, fără număr) (suprafață: 972 mp)	47.065 lei (echivalent 10,00 EUR/mp) (echivalent 48,42 lei/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	Evaluatorul
2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
3	Obiectul evaluării (proprietatea imobiliară evaluată)
4	Declararea valorii
5	Datele generale ale evaluării
6	Informații referitoare la dreptul de proprietate
7	Informații cadastrale
8	Informații generale referitoare la zona de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
9	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
10	Informații referitoare la terenul evaluat
11	Analiza celei mai bune utilizări
12	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
13	Analiza pieței imobiliare
14	Rezultatele aplicării metodelor de evaluare
15	Surse de informare
16	Definiții generale
17	Definiții ale valorii
18	Valoarea de piață
19	Metode de evaluare
20	Ipoteze restrictive și condiții limitative
21	Declarație de conformitate
22	Certificare
23	Reconcilierea rezultatelor evaluării. Opinia evaluatorului

ANEXE

- Anexa 1: Extras de Carte Funciară pentru Informare**
Anexa 2: Plan de amplasare în zonă
Anexa 3: Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Anexa 4: Aplicarea metodei comparațiilor directe (abordarea prin piață)
Anexa 5: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată

1. EVALUATORUL

Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Legitimăția ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2020, expert evaluator proprietăți imobiliare
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 31.263/13.01.2020 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător Societatea ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.,

	emitent AON ROMÂNIA Broker de Asigurare - Reasigurare, perioadă de valabilitate 01.01.2020 - 31.12.2020
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

2. UTILIZATORUL DESEMNAȚ ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	COMUNA PUI
Beneficiarul Raportului de Evaluare	COMUNA PUI (cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Pui, strada Republicii, numărul 64)

3. OBIECTUL EVALUĂRII (PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ)

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Teren intravilan (categoria de folosință: "curți-construcții"; suprafața: 972 mp)
Proprietar	Comuna Pui
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, comuna Pui, localitatea Pui, fără număr

4. DECLARAREA VALORII

Valoarea de piață estimată (prin metoda comparațiilor directe)	47.065 lei 48,42 lei/mp (echivalent 10,00 EUR/mp)
Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.	

5. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra valorii proprietății imobiliare (fundamentarea prețului inițial de referință, în vederea vânzării prin procedura de negociere directă)
Data de referință a evaluării	26.06.2020
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 4,8421 lei 1 USD = 4,3141 lei
Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 19.05.2020, în prezența reprezentantului legal al Primăriei Comunei Pui
Data Raportului de Evaluare	29.06.2020

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Dobândirea proprietății imobiliare evaluate	Operațiuni patrimoniale
Actul de proprietate	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Dreptul de proprietate	Complet
Limitări ale dreptului de proprietate	Nu au fost identificate
Sarcini grevante	Nu au fost identificate

7. INFORMAȚII CADASTRALE

Extras de Carte Funciară	pentru Informare nr. 13.280/26.05.2020 (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hațeg) În Anexa 1 este prezentat Extrasul de Carte Funciară pentru Informare
Înscrierea în Cartea Funciară	C.F. nr. 63218 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63218
Suprafața înscrisă în Cartea Funciară	972 mp
Erori de înregistrare a datelor	Nu au fost identificate
Condiții limitative deosebite	Nu au fost identificate

9. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Categoria zonei de amplasare	Mediană În Anexa 2 este prezentat Planul de amplasare în zonă
Caracterul zonei de amplasare	Mixt: rezidențial, administrativ și comercial
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	DN 66, Republicii
Obiective majore de referință	Primăria Comunei Pui Căminul cultural Pui
Factori poluanți	Poluare fonică minoră
Ambient	Favorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Dezvoltată mixt (rezidențial, administrativ și comercial), favorabilă, aspect relativ civilizat, poluare fonică minoră, cu obiectiv major de referință Căminul cultural Pui

10. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 250 m Instituții administrative: la distanță mai mică de 100 m Unități comerciale: la distanță mai mică de 100 m Unități bancare: la distanță mai mică de 500 m Unități de învățământ: la distanță mai mică de 500 m Unități medicale: la distanță mai mică de 500 m Piață agro-alimentară: la distanță mai mică de 100 m
Utilități tehnico-edilitare	Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă Rețea de apă-canalizare: existentă Rețea de alimentare cu energie termică: inexistentă Rețea de alimentare cu gaze naturale: inexistentă Rețea de telefonie fixă: existentă
Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces facil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane relativ bine reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete

10. INFORMAȚII REFERITOARE LA TERENUL EVALUAT

Tipul terenului	Intravilan
Distribuție parcelară	Nu
Categoria de folosință	Curți-construcții
Suprafața	972 mp În Anexa 3 este prezentat Planul de amplasament și delimitare a imobilului

Ocuparea cu construcții	Construcții existente: da (C1 - locuință individuală; proprietari: soții Ciolea Ioan și Ciolea Lenuța Marioara; suprafață construită la sol: 79,00 mp) Procentul de ocupare a terenului: 8,13% Coeficientul de utilizare a terenului: 0,0813
Forma geometrică	Poligonală, relativ favorabilă constructiv, teren relativ ușor de organizat
Aspectul	Teren plat
Accesul	Teren fără front stradal la strada Republicii; accesul este asigurat prin intermediul unei alei pietruite (stare tehnică relativ bună)
Echiparea tehnico-edilitară	Rețea de energie electrică: la limita de proprietate Rețea de apă potabilă: la limita de proprietate Rețea de canalizare: la limita de proprietate Rețea de termoficare: la distanță mai mare de 500 m Rețea de gaze naturale: la distanță mai mare de 500 m Rețea de telefonie fixă: la distanță mai mică de 200 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 constructibil	P - P+2E
Restricții de folosire, conform planului urbanistic general	Constructibil, condiționat și cu restricții, în funcție de cauza și gravitatea restricțiilor
Utilizarea actuală	Rezidențială

11. 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
Testul posibilității fizice	Utilizare rezidențială
Testul fezabilității financiare	Utilizare rezidențială
Testul productivității maxime	Utilizare rezidențială
Concluzii referitoare la "cea mai bună utilizare"	Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este utilizarea rezidențială (practic, este singura utilizare permisă legal a acestui tip de proprietate)

12. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018)	SEV 100 - "Cadrul general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Implementare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018) Standarde Internaționale de Evaluare (ediția 2013) Ordonanța 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 Stan Sorin (coordonator) - Evaluarea terenului: aplicații, Editura IROVAL, București, 2009
----------------------	--

13. 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	Preponderent rezidențiale (locuințe individuale)
Caracteristicile localității	Rezidențiale: locuințe individuale, blocuri cu regimul de înălțime P+2E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat exclusiv pe segmentul locuințelor individuale) Edilitare: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere Economice: sat reședință de comună fără o expansiune economică evidentă, afectat de șomaj și 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 localitatea Pui este scăzut: aproximativ 3-4 oferte de vânzare pot fi găsite pe site-urile de specialitate și în portofoliul agenților 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: 12,00 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 de creștere a prețurilor. Astfel, la momentul evaluării, valorile proprietăților imobiliare de tipul terenurilor intravilane sunt aproximativ egale cu prețurile maxime consemnate la jumătatea anului 2008. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută (numărul tranzacțiilor s-a redus cu peste două treimi), aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă. Totodată, nu pot fi încă puse în evidență influențele și efectele actualei crize sanitare asupra pieței imobiliare locale.

14. REZULTATELE APLICĂRII METODELOR DE EVALUARE

Metoda comparațiilor directe	47.065 lei (echivalent 9.720 EUR) 48,42 lei/mp (echivalent 10,00 EUR/mp)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i>	
În Anexa 4 este prezentată aplicarea metodei comparațiilor directe	

15. SURSE DE INFORMARE

Agenții imobiliare din zona Văii Jiului (Macarena, Casa) Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact) Site-ul www.olx.ro Site-ul www.lajumate.ro Site-ul www.imobiliare.ro Primăria Comunei Pui Documentația topografică întocmită în vederea evidențierii corpului de proprietate "teren intravilan situat în localitatea Pui, fără număr"; Banca Națională a României (cursul valutar de referință la momentul evaluării) Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018) Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților
--

16. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	Una dintre cele trei modalități principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice.
Abordarea 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.
Abordarea 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.
Abordarea prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Capitalizarea	Conversia unui venit periodic într-un echivalent al valorii capitalului.
Criteriu de comparație	Modalitățile recunoscute pe piață, de exprimare a prețului unei proprietăți imobiliare, cum ar fi, de exemplu, preț pe metru pătrat, pe hectar, pe metru cub, pe cameră de hotel, pe loc de parcare, pe apartament, etc.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii. În cazul determinării valorii impozabile, data evaluării este 31 decembrie a anului imediat anterior anului pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată. În cazul determinării valorii impozabile, data Raportului de Evaluare este o dată ulterioară datei evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.

Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.
Evaluarea	Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.
Evaluatorul	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.
Proprietatea 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.
Raportul de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia. Elementele care trebuie prezentate într-un Raport de Evaluare sunt precizate în SEV 103 "Raportare".
Utilizatorul desemnat	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.
Zone din cadrul localității	Zone stabilite de consiliul local, în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare, precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrativ-teritoriale, conform documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, registrelor agricole, evidențelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidențe agricole sau cadastrale care pot afecta valoarea terenului.

17. DEFINIȚII ALE VALORII

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 de investiție	Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.
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 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 echitabilă	Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială	O sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.
Valoarea justă	În 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 recuperare	Valoarea unui activ care a ajuns la finalul duratei sale de viață economică pentru scopul pentru care a fost făcut. Totuși, activul poate avea valoare pentru o altă utilizare sau pentru reciclare.
Valoarea reziduală	Valoarea anticipată a unui activ la sfârșitul duratei de viață utilă a acestuia.
Valoarea de utilizare	Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar.

18. 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 concesiuni 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. Mărima 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 chirieș, 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 aceea metodă 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.

19. METODE DE EVALUARE

Metoda comparațiilor directe

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 criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative la nivelul fiecărui criteriu;

-compararea, pe baza criteriilor 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. Criteriile 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.

20. IPOTEZE RESTRICTIVE 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, a 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.

Situația juridică a proprietății imobiliare evaluate a fost analizată doar pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Comunei Pui.

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 (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Selectarea metodelor de evaluare s-a realizat în concordanță cu starea actuală și statutul juridic legal al proprietății imobiliare evaluate.

Datorită stării de fapt a proprietății imobiliare evaluate și statutului juridic al acesteia, 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).

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.

Ipoteza fundamentală luată în considerație la evaluarea terenului a fost aceea de teren liber construibil.

Raportul de Evaluare este elaborat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018).

În elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

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

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate 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 estimată a proprietății imobiliare evaluate 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 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.

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață perfect funcțională).

21. 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 2018) 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.

22. 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 2018);

-evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent.

23. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru evaluarea proprietății imobiliare a fost aplicată metoda comparațiilor directe.

Metoda comparațiilor directe 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 o piață perfect funcțională la momentul evaluării, rezultatul produs de metoda comparațiilor directe reușește să exprime valoarea terenului intravilan evaluat în situația de considerare a acestuia ca activ "integrat în sistem" (sistemul fiind zona Comunei Pui, 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 comuna Pui, localitatea Pui, fără număr, C.F. nr. 63218 Pui, în suprafață de 972 mp (categoria de folosință "curți-construcții"), are o valoare de piață estimată de 47.065 lei (echivalent 10,00 EUR/mp).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparațiilor directe.

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

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

ANEXE

Anexa 1: Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 13.280/26.05.2020 (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hațeg)

Anexa 2: Plan de amplasare în zonă

Anexa 3: Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Anexa 4: Aplicarea metodei comparațiilor directe (abordarea prin piață)

Anexa 5: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată

Anexa 4

Aplicarea metodei comparațiilor directe (abordarea prin piață)

Tabelul 4.1
Aplicarea metodei comparațiilor directe

Specificații		Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
--------------	--	---------------	---------------	---------------

	Proprietatea evaluată			
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)		5,00	5,08	3,00
Corecție preț de vânzare		20%	15%	20%
Preț de vânzare corectat (EUR/mp)		4,00	4,32	2,40
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție		0	0	0
Preț corectat		4,00	4,32	2,40
Condiții de finanțare	Numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție		0	0	0
Preț corectat		4,00	4,32	2,40
Condiții de vânzare	Independent	independent	independent	independent
Corecție		0	0	0
Preț corectat		4,00	4,32	2,40
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Corecție		0	0	0
Preț corectat		4,00	4,32	2,40
Condiții de piață	26.06.2020	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		4,00	4,32	2,40
Restricții legale	Conform P.U.G.	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		4,00	4,32	2,40
Localizare (amplasament zonal)	Conform descrierii	inferioară (+75%)	inferioară (+50%)	inferioară (+100%)
Corecție		+3,00	+2,16	+2,40
Preț corectat		7,00	6,48	4,80
Suprafață	972 mp	3.000 mp (+20%)	2.911 mp (+20%)	10.700 mp (+35%)
Corecție		+1,40	+1,30	+1,68
Preț corectat		8,40	7,78	6,48
Caracteristici fizice	Conform descrierii	inferioare (+5%)	similare	similare
Corecție		+0,42	0	0
Preț corectat		8,82	7,78	6,48
Echipare tehnico-edilitară	Conform descrierii	inferioară (+10%)	inferioară (+3%)	inferioară (+20%)
Corecție		+0,88	+0,23	+1,30
Preț corectat		9,70	8,01	7,78
Vecinătăți	Conform descrierii	inferioare (+5%)	inferioare (+25%)	inferioare (+30%)
Corecție		+0,49	+2,00	+2,33
Preț corectat		10,19	10,01	10,11
Acces	Conform descrierii	direct	direct	direct
Corecție		0	0	0
Preț corectat		10,19	10,01	10,11
Componente non-imobiliare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Corecție		0	0	0
Preț corectat		10,19	10,01	10,11
Corecție totală brută		+5,19	+4,93	+7,11
Procent din prețul de vânzare (%)		+103,80%	+97,05%	+237,00%
Număr de corecții		5	4	4
Valoare estimată, EUR/mp		-	10,00	-
Valoare estimată, lei		-	47.065	-

Tabelul 4.2
Proprietăți imobiliare comparabile

Criteriul de comparație	Comparabilă A (www.olx.ro: ID3Eotw. html#f06e6e6547)	Comparabilă A (www.olx.ro: ID94JyH. html#f06e6e6547)	Comparabilă A (www.olx.ro: IddK3FB. html#f06e6e6547)
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	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 periferică	Zona periferică	Zona periferică (extravilan)
Suprafață	3.000 mp	2.911 mp	10.700 mp
Caracteristici fizice	Teren plat	Teren plat	Teren plat
Echipare tehnico-edilitară	Rețele de energie electrică, apă potabilă și canalizare la limita de proprietate, respectiv la distanță mai mică de 200 m	Rețele de energie electrică, apă potabilă și canalizare la limita de proprietate	Rețele de energie electrică la limita de proprietate
Vecinătăți	Favorabile	Favorabile	Favorabile
Acces	Direct	Direct	Direct
Componente non-imobiliare	Nu există	Nu există	Nu există

Tabelul 4.3
Corectarea prețurilor de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile

Specificații	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)	5,00	5,08	3,00
Corecție preț de vânzare	20%	15%	20%
Preț de vânzare corectat - EUR/mp	4,00	4,32	2,40

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 4.4
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 drepturile de proprietate transmise ale proprietăților 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, precum și cea 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 (+/- 50 - 100%) 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 localității Pui.
Suprafață	Corecțiile aplicate (+/- 20 - 35%) 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 - 5%) 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 (+/- 3 - 20%) 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 (+/- 5 - 30%) 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.



**Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel**

Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Becuș

Pui, 3.07.2020

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:13; Număr consilieri prezenți:13; Voturi pentru:13; Voturi împotriva:0; Abțineri:0