

HOTĂRÂREA NR. 106/2023

privind cumpărarea imobilelor – construcții, edificate pe terenul identificat prin CF 61719, situat în Simeria, strada Constantin Brâncoveanu, nr.1, din proprietatea R.A. ROMATSA, în proprietatea privată a Orașului Simeria

Consiliul local al orașului Simeria, județul Hunedoara, întrunit în ședința extraordinară din data de 17 octombrie 2023;

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Orașului Simeria, înregistrat sub nr. 14.986 din 12.10.2023, prin care se propune cumpărarea imobilelor – construcții, edificate pe terenul identificat prin CF 61719, situat în Simeria, strada Constantin Brâncoveanu, nr.1, din proprietatea R.A. ROMATSA, în proprietatea privată a Orașului Simeria;

Analizând proiectul de hotărâre nr.125/2023 privind cumpărarea imobilelor – construcții, edificate pe terenul identificat prin CF 61719, situat în Simeria, strada Constantin Brâncoveanu, nr.1, din proprietatea R.A. ROMATSA, în proprietatea privată a Orașului Simeria;

Având în vedere raportul Compartimentul Administrare Patrimoniu, Cadastru din cadrul Serviciului Investiții, Achiziții Publice, Administrare Patrimoniu al aparatului de specialitate al Primarului Orașului Simeria înregistrat sub nr. 15.000 din 12.10.2023, precum și avizul favorabil acordat proiectului de hotărâre de către Comisia Buget-Finanțe a Consiliului local al Orașului Simeria înregistrat sub nr. 15.229 din 17.10.2023;

Ținând seama de intenția executivului de a dezvolta zona respectivă a orașului prin accesarea de finanțări nerambursabile;

Luând în considerare H.C.L. nr.71/2023 privind aprobarea cererii de trecere, cu titlu gratuit, din domeniul public al Statului Român și administrarea R.A. ROMATSA, în domeniul public al Orașului Simeria și administrarea Consiliului local al Orașului Simeria, a imobilului - teren în suprafață de 1.846 m.p., identificat prin C.F. nr. 61719 Simeria;

Având în vedere:

-adresele R.A. ROMATSA nr.7.793 din data de 16.05.2023, înregistrată la Primăria Orașului Simeria sub nr.7.387 din data de 22.05.2023 și nr.10.052 din data de 28.06.2023, înregistrată la Primăria Orașului Simeria sub nr.9.807 din data de 30.06.2023;

- Raportul de evaluare nr.173 din data de 30.06.2023, întocmit de către S.C. ROMANIAN EXPERT CONSULTING S.R.L. București și înregistrat la Primăria Orașului Simeria sub nr.12.449 din data de 22.08.2023;

În temeiul dispozițiilor art.553, alin.1 și ale art.557 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, ale art. 129, alin.2, lit.(b) și alin.4, lit.(f), ale art.139, alin.2, ale art.196, alin.1 și ale art.354 din O.U.G. nr.57/2020 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 – Se însușește Raportul de evaluare nr.173 din data de 30.06.2023, întocmit de către S.C. ROMANIAN EXPERT CONSULTING S.R.L. București și înregistrat la Primăria Orașului Simeria sub nr.12.449 din data de 22.08.2023, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă cumpărarea imobilelor – construcții, edificate pe terenul identificat prin CF 61719, situat în Simeria, strada Constantin Brâncoveanu, nr.1, din proprietatea R.A. ROMATSA, în proprietatea privată a Orașului Simeria, la prețul de 63.031 lei, fără T.V.A., preț stabilit prin raportul de evaluare însoțit la art.1 al prezentei, suma necesară cumpărării fiind prevăzută în bugetul local al Orașului Simeria pe anul 2023, capitolul 70.02.50, articol 71.01.01.

Art.3 - Se împuternicește domnul BEDEA IULIUS-GELU, primarul Orașului Simeria, pentru a semna, în numele și pe seama Orașului Simeria, contractul de vânzare-cumpărare.

Art.4 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Simeria și Compartimentul Administrare Patrimoniu, Cadastru din cadrul Serviciului Investiții, Achiziții Publice, Administrare Patrimoniu al aparatului de specialitate al Primarului Orașului Simeria.

Art. 5 – Prezenta hotărâre poate fi atacată conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare, la Tribunalul Hunedoara, Secția Contencios Administrativ.

Art. 6 - Prezenta hotărâre se comunică Primarului orașului Simeria, Compartimentului Administrare Patrimoniu, Cadastru din cadrul Serviciului Investiții, Achiziții Publice, Administrare Patrimoniu al aparatului de specialitate al Primarului Orașului Simeria, R.A. ROMATSA – Administrația Română a Serviciilor de Trafic Aerian și Instituției Prefectului Județului Hunedoara.

Simeria, 17 octombrie 2023

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
cons. BĂLĂCĂBĂN ȘTEFAN-FELIX

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
jr. Todolă Nicolae-Adrian

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința extraordinară a Consiliului local al orașului Simeria din data de 17 octombrie 2023, prin vot deschis, cu 14 voturi „pentru”.

Raport de evaluare

RADIOFAR SIMERIA
(construcții + teren)

Președintele ședinței
Cons. Bălăceanu Ștefan Felix

Contrasează
Secretar General,
jr. Todor Nicolae Adrian

CONSULTING®

Expertiza tehnica Evaluare Proiectare Consultanta

ROM.A.T.S.A.-R.A.-D.S.N.A.R. ARAD.
REGISTRATURA 3457
INTRARE NR. _____
ZIUA 11 LUNA 08. 20 22

PRIMĂRIA ORASULUI SIMERIA
Intrare nr. 12559
Data 22-09-2023

ROMANIAN EXPERT
CONSULTING SRL
INTRARE NR. 173
IESIRE 30.06.2022
DATA _____

**RAPORT
DE
EVALUARE**

**RADIOFAR SIMERIA
(constructii + teren)**

**Administratia Romana a Serviciilor de
Trafic Aerian - R.A. ROMATSA**

D.S.N.A.R. ARAD

Iunie 2022



Nr. Registrul Comertului: J40/9284/1998
Cod unic de inregistrare: RO 6779415
Cont IBAN: RO20INGB0000999902462799
Banca: ING BANK NV

Bucuresti, B-dul Unirii Nr. 64
Bl. K4, Sc. 5, Ap.134, Sector 3
Tel/Fax: 0040 21 323 74 76/77
Mobil: 0722.715.304
Web: www.romanianexpert.ro

CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI	pg. 2
Cap. 1. Termenii de referinta ai evaluatii	pg. 3
1.1. <i>Introducere</i>	pg. 3
1.2. <i>Identificarea clientului</i>	pg. 3
1.3. <i>Identificarea si competenta evaluatorului</i>	pg. 3
1.4. <i>Identificarea activelor supuse evaluarii si scopul evaluarii</i>	pg. 4
1.5. <i>Data evaluarii/ inspectiei si moneda raportului</i>	pg. 4
1.6. <i>Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii</i>	pg. 4
1.7. <i>Natura si sursa informatiilor</i>	pg. 5
1.8. <i>Ipoteze si ipoteze speciale</i>	pg. 5
1.9. <i>Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare</i>	pg. 7
1.10. <i>Conformitatea evaluarii cu acte normative si de reglementare</i>	pg. 7
1.11. <i>Tipul valorii</i>	pg. 8
1.12. <i>Abordari si metode de evaluare utilizate</i>	pg. 9
Cap. 2. Prezentarea datelor	pg. 14
2.1. <i>Aspecte generale</i>	pg. 14
2.2. <i>Prezentarea terenului/ Analiza pietei terenurilor/ C.M.B.U.</i>	pg. 14
Cap. 3. Evaluarea imobilizatilor corporale	pg. 18
3.1. <i>Evaluarea terenului prin metoda comparatiei relative</i>	pg. 18
3.2. <i>Prezentarea si evaluarea constructiilor prin metoda CIN</i>	pg. 21
3.3. <i>Evaluarea obiectivului "Radiofar Simeria" prin metoda capitalizarii directe</i>	pg. 27
3.4. <i>Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii</i>	pg. 29
Anexa 1. Extrase privind ofertele pe segmentul de piata al terenurilor	pg. 31
Anexa 2. Extrase privind ofertele pe segmentul de piata al chiriiilor	pg. 35
Anexa 3. Extrase privind ofertele de vanzare pentru calculul ratei de capitalizare	pg. 40



SINTEZA RAPORTULUI

In urma evaluarii obiectivului "Radiofar Simeria" compus din constructii si teren in suprafata de 1.846 mp situate in orasul Simeria, str. Constantin Brancoveanu nr. 1, jud. Hunedoara, au fost estimate in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANFVAR, editia 2022, urmatoarele valori de piata (exclusiv TVA):

Nr. Crt.	Numar Inventar	Denumire	Anul punerii in folosinta/modernizare	Valoare de piata (lei)
1	1000117	CLADIRE RADIOFAR SIMERIA	1975/2007	60.500
2	1000118	WC INCINTA SIMERIA	1975	423
3	1000119	PLATFORMA BETON, ALEI SIMERIA	1975	818
4	1000120	IMPREJMUIRE RADIOFAR SIMERIA	1975	1.290
TOTAL GENERAL CONSTRUCTII				63.031
5	-	TEREN INTRAVILAN	-	484.054
TOTAL GENERAL CONSTRUCTII + TEREN				547.085

Colectiv elaborare:

- ing. Dumitrascu Marin

- membru Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania



- ing. Borcan Mioara

- membru Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania





Capitolul 1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Introducere

Raportul de evaluare a fost elaborat de S.C. ROMANIAN EXPERT CONSULTING S.R.L. in baza contractului nr. RAD/1/B/PS nr. 97/30.05.2022, incheiat cu ADMINISTRATIA ROMANA A SERVICIILOR DE TRAFIC AERIAN - ROMA'TSA R.A. - D.S.N.A.R. ARAD.

1.2. Identificarea clientului

Beneficiarul lucrarii este ADMINISTRATIA ROMANA A SERVICIILOR DE TRAFIC AERIAN - ROMA'TSA R.A. - D.S.N.A.R. ARAD, cu sediul in municipiul Arad, str. Henri Coanda nr. 29, judetul Arad, J40/1012/1991, CUI 1589932.

1.3. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul Romanian Expert Consulting (denumit in continuare "REC") dispune de competentele profesionale cerute de standardele de evaluare ANEVAR, este independent si nu are conflicte de interese actuale sau posibile in legatura cu activele evaluate sau cu partile interesate.

REC a aparut pe piata firmelor de consultanta din Romania in anul 1998 si s-a dezvoltat anual, atat prin extinderea serviciilor si cunostintelor, cat si prin imbunatatirea permanenta a calitatii serviciilor oferite.

REC beneficiaza de un colectiv cu o vasta experienta, o reputatie solida si realizari importante.

REC ofera urmatoarele servicii:

- ◆ Servicii de consultanta economico-financiara si servicii de consultanta pentru management, precum evaluari de intreprinderi, evaluari de active tangibile si intangibile, studii de fezabilitate, planuri de afaceri, servicii de corporate finance, etc;
- ◆ Expertize tehnice pentru cladiri, terenuri, masini, utilaje si instalatii;
- ◆ Servicii de proiectare pentru constructii civile, industriale, utilitati.

REC este membra a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

REC are implementat si mentine un sistem de management al calitatii SR EN ISO 9001:2001, SR EN ISO 14001:2005.

REC este agreata si a efectuat lucrari de evaluare pentru: Ministerul Finantelor, Ministerul Economiei, Ministerul Apararii Nationale, Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului, Autoritatea pentru Valorificarea Activelor Statului (AVAS), RA Administratia

Patrimoniului Protocolului de Stat, Comisia de Supraveghere a Asigurarilor Primaria Municipiului Bucuresti, Oficiul Registrului Comertului al Municipiului Bucuresti, EXIMBANK, Piraeus Bank, Unicredit Tiriac Bank, Bank of Cyprus, BSBANK ROMANIA, ING BANK, LIBRA INTERNET BANK, BANCA TRANSILVANIA, etc.

1.4. Identificarea activelor supuse evaluarii si scopul evaluarii

Identificarea activelor supuse evaluarii: Constructii si teren situate in orasul Simeria, str. Constantin Brancoveanu nr. 1, jud. Hunedoara, aflate in patrimoniul/administrarea Administratiei Romane a Serviciilor de Trafic Aerian -ROMATSA R.A. - D.S.N.A.R. ARAD.

Scopul evaluarii: Transfer drept de proprietate/ administrare.

1.5. Data evaluarii/inspectiei si moneda raportului

Data evaluarii: 21.06.2022
Data inspectiei: Decembrie 2016
Cursul de schimb: 1 EURO = 4,9475 lei

1.6. Documentarea necesara evaluarii

Pentru elaborarea evaluarii s-au parcurs urmatoarele etape:

- ◆ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ◆ informatii privind situatia juridica a bunurilor puse la dispozitie de catre client;
- ◆ inspectia in teren, verificarea concordantei situatiei din teren cu informatiile din documentele furnizate, constatari in cursul investigatiilor efectuate la fata locului (fotografii, interviuri cu reprezentanti ai compartimentelor tehnice si financiare, etc.);
- ◆ extragerea informatiilor necesare pentru evaluare, din materialele existente la companie;
- ◆ stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ◆ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ◆ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ◆ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizeaza patrimoniul.

1.7. Natura si sursa informatiilor

Rezultatele evaluarii s-au bazat pe informatiile primite de la responsabilii desemnati ai ROMATSA R.A. – D.S.N.A.R. ARAD.

Documentele si informatiile utilizate au fost:

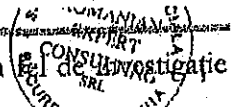
- ◆ Referat nr. 2554/10.02.2022;
- ◆ Fișele mijloacelor fixe care fac obiectul prezentului raport de evaluare;
- ◆ Situația imobilizărilor corporale aferente obiectivului Radiofar Simeria;
- ◆ Lista de inventariere teren Simeria;
- ◆ Încheierea nr. 16762/03.04.2019;
- ◆ Extras de carte funciara nr. 61719 Simeria din data de 03.04.2019;
- ◆ Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- ◆ Situația cadastrală a incintei Radiofar Deva cu sediul in Simeria, str. C-tin Brancoveanu nr. 1;
- ◆ Proces verbal de receptie la terminarea lucrărilor nr. 6289/19.09.2007;
- ◆ Devize lucrari reparatii;
- ◆ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători si alti participanti pe piata specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei;
- ◆ Informații publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate, s.a..
- ◆ Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2022.

1.8. Ipoteze si ipoteze speciale

- ◆ Se vor folosi metode si proceduri de evaluare recunoscute, bazate pe informatii pertinente la data evaluării.
- ◆ Valoarea opinată in raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și in mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții in afara celor aratate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.
- ◆ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și

transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile făcute de evaluatori la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.

- ◆ Evaluarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- ◆ Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management responsabil si competent al acesteia.
- ◆ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data efectuarii lucrarii, existand posibilitatea existentei si altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ◆ Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete.
- ◆ Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- ◆ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- ◆ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descisă și luată în considerare în prezentul raport.
- ◆ Se presupune ca au fost obtinute sau reînnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru ficcare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- ◆ Se presupune ca utilizarea terenului se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati.
- ◆ Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.
- ◆ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența



pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat nici un suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

- ◆ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ◆ Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanța în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial alte aranjamente în această privință.
- ◆ Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclame, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
- ◆ Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, documentație cadastrală); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.

Ipoteze speciale: Nu este cazul

1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului de evaluare. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Conținutul acestui raport este confidențial. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (cum ar fi, de exemplu, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără să aibă atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

1.10. Conformitatea evaluării cu acte normative și de reglementare

Evaluatorul ROMANIAN EXPERT CONSULTING dispune de competențele profesionale cerute de standardele de evaluare, este independent și nu are conflicte de interes actuale sau posibile în legătură cu activele evaluate sau cu părțile interesate.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport au fost efectuate în conformitate cu Codul de Etică al Profesiei de Evaluator Autorizat și cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022, valabile la data evaluării.

1.11. Tipul valorii

Pentru activele evaluate s-a determinat valoarea de piață. Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este data de Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform Standardului de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită astfel:

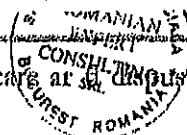
“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conceptul valoare de piață presupune un pret negociat pe o piață deschisă și concurențială unde *participanții* acționează în mod liber. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători 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 tranzacționează în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare *poate fi* continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un *participanț* de pe

piață ar intenționa să o dea unui *activ*, atunci când stabilește prețul pe care ar să îl ofere.

Natura și sursa datelor de intrare *trebuie* să fie consecvente cu tipul valorii, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *scopul evaluării*.



1.12. Abordari si metode de evaluare utilizate

1.12.1. Abordari in evaluare

General	Standardele de Evaluare recunosc ca, in functie de natura si scopul proprietatii, pot fi aplicate trei abordari, adica trei cai de estimare a valorii care folosesc una sau mai multe metode specifice de evaluare. Aceste abordari sunt: Abordarea prin piata, Abordarea prin venit si Abordarea prin Cost.
Abordarea prin piata	Abordarea prin piata este o abordare comparativa care ia in considerare vanzarile proprietatilor similare sau substituibile si informatii referitoare la piata si stabileste o estimare a valorii prin proces de comparatie. In general, proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare vandute, tranzactionate pe o piata deschisa. Pot fi luate in considerare, de asemenea, cotațiile si ofertele de vanzare.
Abordarea prin cost	Abordarea prin cost este o abordare comparativa a valorii proprietatii sau altor active, care considera, ca substitut/inlocuitor pentru cumpararea unei proprietati date, posibilitatea construirii unei alte proprietati care sa fie echivalenta cu cea originala sau unei proprietati care ar avea aceeasi utilitate si fara costuri de intarziere. In contextul proprietatii imobiliare, aceasta ar implica atat costul achizitionarii unui teren echivalent, cat si costul construirii unei cladiri noi echivalente. Fara a fi implicate timpul, riscul sau neadecvarea, prețul pe care un cumparator l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decat costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau depreciției. O ajustare a costului de inlocuire cu deprecierea este necesara pentru a reflecta aceasta.
Abordarea prin venit	Abordarea prin venit este o abordare comparativa a valorii care ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluate si estimeaza valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea leaga venitul (de obicei, venitul net) de un anumit tip de valoare prin convertirea lui intr-o estimare de valoare. Acest proces poate lua in calcul relationarile directe (cunoscute ca rate de capitalizare), rate de actualizare (care reflecta rentabilitatea investitiei), sau ambele. In general, principiul substitutiei arata ca fluxul de venit care produce cel mai mare profit, corespunzator unui anumit nivel de risc, conduce la cea mai probabila marime a valorii.

Abordari folosite

In cadrul prezentului raport de evaluare, pentru evaluarea activului "Radiofar Simeria" compus din constructii si terenurile aferente, a fost utilizata abordarea prin cost, respectiv a fost utilizata metoda costului de inlocuire net, ca aplicatie pentru evaluarea constructiilor si metoda comparatiei relative pentru evaluarea terenului.

In ceea ce priveste Abordarea prin cost, aceasta abordare este in general utilizata pentru evaluarea proprietatilor specializate deoarece evaluarea lor presupune evaluarea distincta a tuturor activelor.

Abordarea prin venit este cea mai buna abordare in evaluarea companiilor productive sau de servicii, respectiv cheia pentru evaluarea acestora o reprezinta determinarea beneficiului economic ce rezulta din detinerea unei asemenea proprietati. In cazul proprietatii subiect, se va aplica abordarea prin venit - metoda capitalizarii directe, doar pentru testarea deprecierei externe/economice.

Abordarea prin piata nu s-a utilizat deoarece aceasta abordare ar trebui aplicata in urmatoarele situatii: activul subiect sau alte active foarte asemanatoare sunt vandute pe o piata specifica in mod activ si/sau exista vanzari frecvente cu active foarte asemanatoare.

1.12.2. Metode de evaluare folosite

Metoda comparatiei relative in evaluarea terenului

Metoda comparatiei relative se inscrie in categoria tehnicilor calitative. In principiu se analizeaza relatiile indicate de datele de piata, fara a recurge la cuantificate. Astfel, cand exista informatii de piata suficiente, abordarea prin piata este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

Atunci cand exista suficiente informatii disponibile la data evaluarii privind bunuri comparabile tranzactionate sau oferite recent, pentru estimarea valorii proprietatii subiect, utilizand analiza comparatiei relative a vanzarilor, se parcurg urmatoarele etape:

- se stabileste criteriul de comparatie;
- se analizeaza tranzactii sau oferte comparabile, in scopul de a determina daca sunt superioare, inferioare sau din aceeasi categorie cu bunul subiect;
- utilizand grila datelor de piata, se interpreteaza datele de piata, analiza comparatiei relative a vanzarilor se utilizeaza cand nu exista date suficiente pentru cuantificarea diferentelor negative sau pozitive, diferentele se cuantifica ca fiind pozitive sau negative global, in functie de superioritatea sau inferioritatea comparabilelor fata de bunul subiect;
- metoda comparatiei relative permite evaluatorului stabilirea valorii proprietatii imobiliare (proprietate subiect), prin comparatie cu alte proprietati similare, la care exista informatii referitoare la ofertele de vanzare;

• elementele de comparatie pentru a estima proprietatilor imobiliare, au in vedere:

- conditiile pietei;
- amplasamentul;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice (daca este cazul);
- utilizarea proprietatii;
- alte elemente componente;

• comparabilitatea totala a comparabilelor fata de proprietatea subiect poate fi superioara, inferioara sau similara;

• se ordoneaza comparabilele si proprietatea subiect intr-un clasament dupa urmatoarele reguli:

- primul loc in clasament il ocupa comparabilele superioare proprietatii subiect si care au inregistrat o comparabilitate totala superioara, ierarhizate in ordinea descrescatoare a preturilor;
- urmeaza comparabilele inferioare cu o comparabilitate totala inferioara, asezate tot in ordinea descrescatoare a preturilor;
- in clasament proprietatea de evaluat ocupa locul situat intre comparabilele superioare global si cele inferioare global, sau, intre comparabila superioara global cu cel mai mic pret si comparabila inferioara global cu cel mai mare pret; tot in acest interval se plaseaza si comparabilele cu comparabilitate globala similara.

Metoda costului de inlocuire net in evaluarea constructiilor

Pentru evaluarea constructiilor s-a aplicat metoda Costului de Inlocuire Net, rezultatul aplicarii acestei metode reprezentand o valoare "surogat" a valorii de piata. Metoda este utilizata la determinarea valorii de piata pentru utilizarea existenta si a fost aplicata pentru conferirea unei imagini privind efortul investitional necesar realizarii unei constructii cu aceeasi utilitate. Metodologia CIN prevede evaluarea distincta a celor doua elemente distincte ale proprietatii imobiliare: teren si amenajarile terenului + constructiile atasate.

CIN al amenajarilor terenului si constructiilor atasate se determina din costul de inlocuire brut curent al amenajarilor terenului si constructiilor atasate, mai putin deducerile necesare pentru a reflecta:

- Deteriorarea fizica;
- Deprecierea functionala sau tehnologica;
- Deprecierea economica sau externa.

Concret metodologia CIN prevede aplicarea urmatorilor pasi :

1) determinarea pretului barem pe unitatea de suprafata construita, in pretului curente asimilate conform:



- "Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul de piata, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si pe obiect" - autori Sorin Turcus si Aurel Cristian – Editura MATRIX ROM (iunie 2022);
- *Catologe pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor speciale* – elaborate de Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe – 1964;

2) determinarea deprecierei fizice, functionale si externe, respectiv pierderea de valoare ca urmare a utilizarii si trecerii timpului, in perioada scursa de la punerea in functiune si pana la data efectuării evaluării (iunie 2022). Determinarea a avut in vedere:

- a. starea fizica reala a obiectului evaluat si modul de intretinere;
- b. consolidările si reparatiile curente/capitale necesare a fi efectuate;
- c. coeficientii de uzura normati (orientativ) pentru elementele tehnico-constructive, stabiliti in baza *Normativului P135/1999*, aprobat prin ordin al M.L.P.A.T. nr. 88/N/1999;
- d. durata normata de viata stabilita in baza aceluasi normativ;
- e. implicatia trecerii timpului ca urmare a schimbarii standardelor de constructii, invecchirea materialelor de constructii etc.
- f. neadecvarea functionala;
- g. nivelul cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat.

Depreciere economica (din cauze externe) – a fost estimata la 58% pe baza analizelor de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute de evaluator. Deprecierea din cauze externe este justificata de diferenta existenta intre costul de edificare al constructiilor evaluate si valorile de piata ale unor imobile situate in Simeria, cu caracteristici asemanatoare proprietatii subiect.

Metoda capitalizarii directe

Valoarea de randament a proprietatii imobiliare analizate a fost determinata prin metoda capitalizarii directe a chiriei.

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit, pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an intr-un indicator de valoare. Aceasta conversie se realizeaza fie prin divizarea veniturii cu o rata adecvata de venit (rata de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzator de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii de utilizare a proprietatii, prin capitalizarea veniturilor obtinute din chirie este urmatoarul:

- se ia in considerare aria utila inchiriabila (A_u/S_u);
- se estimeaza o chirie lunara/mp A_u (Ch) obtenabila din inchirierea suprafetei utile, in conditiile in care proprietatea ar

fi libera si posibil de inchiriat la valori de piata. Chiria se face in functie de comparabilele gasite pe piata imobiliara pentru zona si categoria din care face parte imobilul evaluat;

- se calculeaza Venitul Brut Potential (VBP) care reprezinta venitul total anual generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima (grad de utilizare integrala), inainte de scaderea cheltuielilor pe care trebuie sa le suporte proprietarul: $VBP = Ch \times Au \times 12 \text{ luni}$;
- se estimeaza un Grad de neocupare (Gno) rezultat din neocuparea in intregime sau in anumite perioade, a spatiilor inchiriable si/sau neplata chiriei de catre locatar. Acest grad de neocupare este sustinut de piata imobiliara din zona, de dimensiunile spatiilor, amplasament, facilitati, conditii contractuale, chirie perceputa;
- se calculeaza Venitul Brut Efectiv (VBE) care este venitul brut potential ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare: $VBE = VBP \times (1 - Gno)$;
- se estimeaza Cheltuielile (CH) din exploatarea proprietatii, care intra in sarcina proprietarului. Aceste cheltuieli reprezinta costurile periodice aferente detinerii proprietatii imobiliare (taxe, impozite, asigurati) si pentru continuarea generarii de venituri (lucrari de reparatii si intretinere curente ale cladirii);
- se estimeaza Venitul Net din Exploatare (VNE) care reprezinta venitul net actual sau anticipat rezultat in urma scaderii tuturor cheltuielilor operationale din Venitul Brut Efectiv: $VNE = VBE - CH$;
- se estimeaza rata de capitalizare (c) specifica pietei imobiliare corespunzatoare zonei si tipului de proprietate analizate. Rata de capitalizare este un coeficient care permite transformarea venitului in valoare. Rata de capitalizare va trebui perceputa si ca un coeficient ce reprezinta perioada de timp, in ani, in care investitorul spera sa-si recupereze suma investita in achizitionarea sau dezvoltarea unei proprietati imobiliare. In esenta, raportul $1/c = m$ reprezinta perioada in ani in care se recupereaza valoarea proprietatii din veniturile nete generate de utilizarea proprietatii si este utilizat in metoda capitalizarii ca multiplicator al valorilor nete;
- pentru determinarea valorii de randament a proprietatii, se divide Venitul Net din Exploatare la rata de capitalizare specifica pietei imobiliare corespunzatoare zonei si tipului de proprietate analizate:

$$V = \text{Venit Net din Exploatare} / \text{Rata de capitalizare}$$



Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Aspecte generale

Identificarea proprietatii:	Obiectul evaluarii il reprezinta imobilizarile corporale de natura constructiilor si terenului situate in orasul Simeria, strada Constantin Brancoveanu nr. 1, judetul Hunedoara.
Anul punerii in functiune:	Constructiile au fost edificate in anul 1975;
Date privind dreptul de proprietate:	Proprietarul terenului evaluat este STATUL ROMAN si in administrarea ROMATSA R.A.- Administratiei Romane a Serviciilor de Trafic Aerian - D.S.N.A.R. Arad, conform urmatoarelor documente: <ul style="list-style-type: none">➤ Incheiere nr. 16762/03.04.2019;➤ Extras de Carte Funciara nr. 61719 Simeria/03.04.2019;➤ HG nr. 758/ si HG nr. 624/2010;
Teren:	1.846,00 mp, conform masuratori; Numar cadastral: 61719
Constructii:	Aria construita la sol: 156,00 mp; Aria construita desfasurata: 156,00 mp.

2.2. Prezentarea terenului/ Analiza pietei terenurilor/ CMBU

Tipul proprietatii:	Teren intravilan;
Adresa:	Oras Simeria, str. Constantin Brancoveanu nr. 1, jud. Hunedoara;
Identificare:	Numar cadastral 61719;
Prezentarea amplasamentului:	Terenul evaluat este situat in orasul Simeria pe strada Constantin Brancoveanu, strada perpendiculara pe DN 7 si in apropiere de intersectia cu DN7, pe partea dreapta a drumului national in sensul de mers spre Deva. Terenul are deschidere directa la strada C-tin

Brancoveanu.



- Suprafata teren:** 1.846,00 mp (conform extrasului de carte funciara nr. 61719 si planului de amplasament si delimitare a imobilului);
- Deschidere stradala:** 26,53 m la str. C-tin Brancoveanu;
- Drept de proprietate:** Conform Hotararii Guvernului nr. 756/16.07.2008 emisa de Guvernul Romaniei, terenul se afla in proprietatea Statului Roman si in administrarea ROMATSA R.A. – D.S.N.A.R. Arad;
- Utilitati:** Amplasamentul beneficiaza de: energie electrica, apa, canalizare pe teren si gaze la limita proprietatii;
- Categoria de folosinta:** de Curti-constructii;
- Forma geometrica:** Terenul este plan, cu forma regulata;
- Sarcini:** Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 61719 din 03.04.2019 pus la dispozitia evaluatorului, terenul cu nr. cadastral 61719 nu este grevat de sarcini.
- Analiza pietei terenurilor:** O piata imobiliara este compusa dintr-un grup de persoane sau de firme care incheie tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi (de proprietate, de folosinta, de uzufruct, etc) contra unor bunuri, cum sunt banii. Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietee, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, in ultimii ani isi mentine trendul crescator atat din punct de vedere al



volumului cat si al valorii tranzactiilor.

Piata imobiliara este supusa unor influente diferite, reglementarile administrative sau cele locale. Cererile de proprietati imobiliare tind catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Cumparatorii sau vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar contractele nu au loc in mod frecvent. Proprietatile sunt privite in general drept investitii pe termen lung, sunt putin lichide pentru ca procesul de vanzare este de obicei lung.

Piata imobiliara a avut de suferit, in ultimii ani, dar criza economica nu a schimbat unul dintre cele mai bine incetatenite crezuri: proprietatile sunt cele mai profitabile plasamente, pe termen lung. Cei care au avut rabdare, au fost rasplatiti, indiferent daca au avut bani investiti in rezidentiale, birouri sau terenuri. Aceasta teorie este confirmata de marii investitori, care au inceput sa isi retraga banii din banci pentru a face achizitii imobiliare.

Afectata in masuri diferite in functie de segment, de pandemia de coronavirus, piata imobiliara romaneasca e intr-o situatie mult mai buna comparativ cu criza care a inceput din 2008-2009.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ. Cererea reflecta nevoile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Oferta se refera la disponibilitatea produselor imobiliare. Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta oferte pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Intr-o piata matura si echilibrata cererea si oferta sunt interconectate, raspunzand cerintelor legate de locatie, tipul si calitatea proprietatilor. Investitorii tind sa ia decizii dupa calculele interne si nu dupa datele statistice ale pietei si tendinta acesteia.

Piata terenurilor destinate dezvoltarilor imobiliare nu a cunoscut modificari semnificative in ultimii ani. Exceptand zonele din marile orase care inregistreaza dezvoltari rezidentiale adresate cumparatorilor vizati de programul "Prima Casa", piata terenurilor este marcata de un numar limitat de tranzactii determinat de interesul scazut al dezvoltatorilor, pentru achizitia de noi terenuri, dezvoltarile actuale facandu-se pe terenuri deja aflate in portofoliu. Investitorii se orienteaza catre

terenule aflate in zone usor accesibile, pentru care vizibilitatea si accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public si accesului auto sunt printre principalele criterii de selectie. De asemenea, exista interes catre zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltari imobiliare si mai putin pe zone in curs de dezvoltare.

Pretul pe piata imobiliara din zona orasului Simeria la data se situeaza in intervalul 10 - 65 Euro/mp. Acest interval este mare deoarece numarul ofertelor este foarte redus iar ofertele existente la data evaluarii sunt de terenuri cu diferite caracteristici.

Cea mai buna utilizare:

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare rezonabila si legala a bunului de evaluat care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ◆ permisa legal
- ◆ posibila fizic
- ◆ fezabila financiar
- ◆ maxim productiva.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructii si vanzare teren liber - presupune cheltuieli de demolare si eliberare teren
- utilizare rezidentiala - adecvata
- utilizare comerciala - neadecvata
- utilizare industriala - neadecvata.

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic:

- demolare constructii si vanzare teren liber - nu
- utilizare rezidentiala - da (conform identificarii vizuale la fata locului cu ocazia inspectiei fizice)
- utilizare comerciala - nu (conform identificarii vizuale la fata locului cu ocazia inspectiei fizice)
- utilizare industriala - nu.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare a terenului este cea de teren cu destinatie rezidentiala.

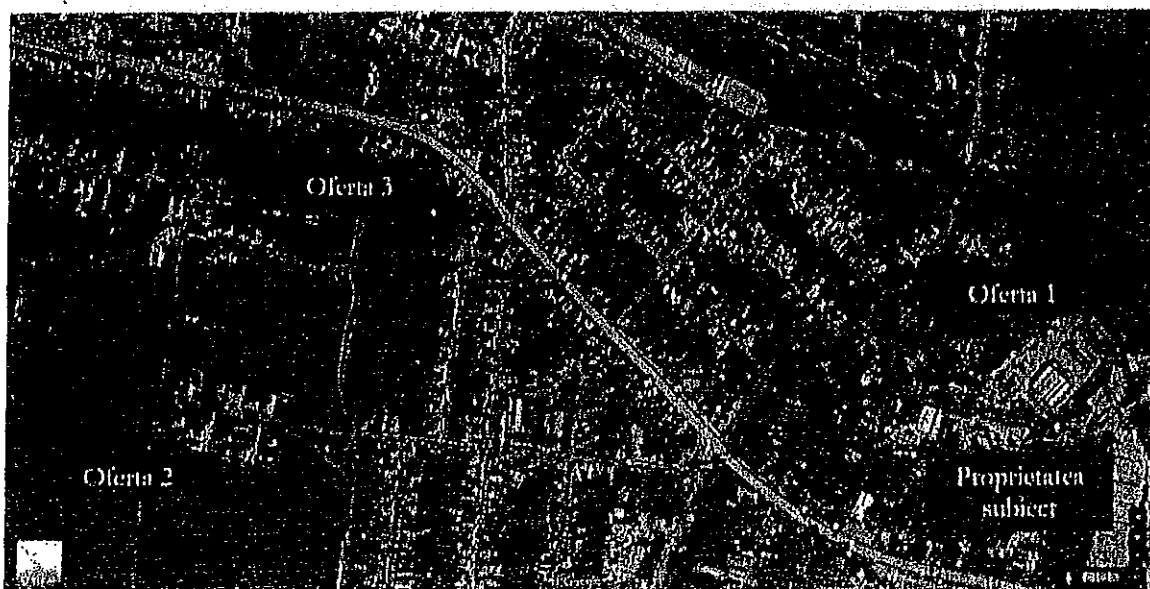


Capitolul 3 EVALUAREA IMOBILIZARILOR CORPORALE

3.1. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei relative

Pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei relative s-a recurs la retinerea a trei oferte comparabile pentru terenuri situate in orasul Simeria, ale caror detalii sunt prezentate in Anexa 1.

Oferte	Data ofertei	Localizare	Suprafata (mp)	Acces	Deschidere (m)	Topografie	Utilizare	Utilitati	Oferta pret. (EUR/mp)
1	Iunie-22	Str. Grivitei	1.727	strada asfaltata	29,50	plan	rezidentiala	energie electrica, apa-canal, gaze	62
2	Iunie-22	Str. Ghe. Lazar	495	strada macadam	17,50 m/28,5 m	plan	rezidentiala	energie electrica, apa-canal pe teren si gaze la cea 50 m	41
3	Iunie-22	str. Ciocnirici	2.000	strada asfaltata	Drum de acces cu latime de 4 m	plan	rezidentiala	energie electrica, apa-canal la cea 50 m	14





In continuare, este prezentat tabelul de comparatie intre terenul evaluat si ofertele comparabile.

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Oferta comparabila 1	Oferta comparabila 2	Oferta comparabila 3
Oferta pret de vanzare EUR/mp		62 EUR/mp	41 EUR/mp	14 EUR/mp
Marja de negociere %		10%	10%	10%
Pret de vanzare EUR/mp		56 EUR/mp	37 EUR/mp	13 EUR/mp
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Comparabilitate		Similara	Similara	Similara
Restrictii legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Comparabilitate		Similara	Similara	Similara
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Comparabilitate		Similara	Similara	Similara
Conditii de vanzare	Independente	Independente	Independente	Independente
Comparabilitate		Similara	Similara	Similara
Conditiiile pietei	Curente	Curente	Curente	Curente
Comparabilitate		Similara	Similara	Similara
Localizare	Simeria, str. C-tin Brancovenii nr. 1	Str. Grivitei	Str. Ghe. Lazar	Str. Ciocartiei
Comparabilitate		Similara	Inferioara	Inferioara
Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada macadam	Strada asfaltata
Comparabilitate		Similara	Inferioara	Similara
Suprafata	1.846 mp	1.727 mp	495 mp	2.000 mp
Comparabilitate		Superioara	Superioara	Inferioara
Forma	Regulata, cu un raport favorabil al laturilor	Regulata	Regulata	Neregulata
Comparabilitate		Similara	Similara	Inferioara
Front la strada	26,53 m	29,5 m	17,50 m /28,50 m	Drum de acces cu latimea de 4 m
Comparabilitate		Similara	Superioara	Inferioara
Constructii pe teren	Se evalueaza in ipoteza ca este liber de constructii	Liber	Liber	Liber
Comparabilitate		Similara	Similara	Similara
Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
Comparabilitate		Similara	Similara	Similara
Utilitati	Energie electrica, apa, canalizare, gaze	Energie electrica, apa-canal, gaze la poarta	Energie electrica, apa-canal/ gaze la cca 50 m	Energie electrica, apa-canal la cca 50 m
Comparabilitate		Similara	Inferioara	Inferioara
Utilizare	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Teren extravilan agricol
Comparabilitate		Similara	Similara	Inferioara
Superioara		1	2	0
Similara		13	9	8
Inferioara		0	3	6
Comparabilitate totala		Superioara	Inferioara	Inferioara

S-a considerat un coeficient de negociere de 10%, recunoscut de piata specifica proprietatii subiect si rezultat din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute de evaluator.



Elementele de comparatie folosite in identificarea diferentelor dintre proprietatea subiect si proprietatile comparabile sunt:

- *drepturile transmise, restrictiile legale, conditiile de finantare, conditiile de vanzare:* Sunt similare pentru proprietatea subiect si pentru proprietatile de comparatie;
- *conditiile pietei:* Data ofertelor este actuala, valabilitatea acestora fiind verificata telefonic;
- *localizarea:* Proprietatile se analizeaza in functie de zona de amplasament, accesibilitate, punctele de interes din zona si apropierea de acestea. Localizarea este similara pentru comparabila 1 situata in apropierea proprietatii subiect si inferioara pentru comparabilele 2 si 3 situate in zone in curs de dezvoltare;
- *acces:* In functie de tipul imbracamintii drumului de acces, latimea drumului, proprietatea comparabila 2 cu acces pe un drum de macadam este inferioara proprietatii subiect si comparabilele 1 si 3 sunt similare proprietatii subiect;
- *suprafata:* Ofertele comparabile 1 si 2 au suprafete mai mici decat suprafata proprietatii subiect; rezulta o comparabilitate superioara considerand ca loturile de teren cu suprafete mai mici au o adresabilitate si un potential de vanzare mai mare pe piata specifica proprietatii subiect fata de loturile cu suprafete mari si oferta comparabila 3 este inferioara proprietatii subiect;
- *forma:* Regulata pentru proprietatile comparabile 1 si 2 si proprietatea subiect – comparabilitate similara si comparabilitate inferioara pentru comparabila 3 cu o forma neregulata si acces pe un drum de servitute cu latimea de 4 m, mai greu de organizat;
- *front la strada:* Comparabilitate inferioara pentru proprietatea comparabila 3 cu acces pe un drum cu latimea de 4 m si comparabilitate superioara pentru comparabila 2 cu deschidere la 2 drumuri;
- *constructii pe teren:* Toate proprietatile comparabile sunt libere de constructii – comparabilitate similara;
- *topografie:* Plana, similara pentru toate proprietatile comparabile – comparabilitate similara;
- *utilitati:* Proprietatile comparabile 2 si 3 beneficiaza de retele de utilitati la cca 50 m – comparabilitate inferioara si comparabilitate similara pentru oferta 1 cu toate utilitatile zonei;
- *utilizarea:* Comparabilitate similara pentru ofertele comparabile 1 si 2 cu utilizare rezidentiala si comparabilitate inferioara pentru comparabila 3 care in prezent este teren extravilan cu destinatie agricola.

La estimarea comparabilitatii totale s-a tinut cont atat de numarul elementelor pentru care proprietatile comparabile sunt inferioare/superioare/similare proprietatii subiect cat si de impactul fiecarui element de comparatie asupra valorii de vanzare considerand astfel elementele localizare, suprafata si utilitati ca avand cel mai mare impact asupra valorii de vanzare.

Tabloul de clasament realizat pe baza comparabilitatii totale se prezinta astfel:

Nr. crt.	Pozitie/oferta	Pret oferta	Comparabilitate
1	Oferta nr. 1	56 EUR/mp	Superioara
Proprietatea subiect			
2	Oferta nr. 2	37 EUR/mp	Inferioara
3	Oferta nr. 3	13 EUR/mp	Inferioara



Incadrarea proprietatii subiect este între 37 EUR/mp și 56 EUR/mp. Comparabila 1 este proprietatea cea mai asemanatoare cu proprietatea subiect și cu cea mai mare relevanță.

Pe baza intervalului de valori și a importanței acordate comparabilei 1, pentru a estima valoarea proprietatii subiect, se va aplica următoarea ajustare cantitativă:

- o ajustare negativă de 5% a ofertei comparabile 1 conform Buletinului documentar nr. 46 elaborat de Corpul Expertilor Tehnici din România (CET-R), având în vedere că proprietatea subiect este ocupată de construcții.

În concluzie, rezulta o valoare de piață unitară pentru terenul evaluat de:

$$56 \text{ Euro/mp} \times 0,95 = 53 \text{ EUR/mp}$$

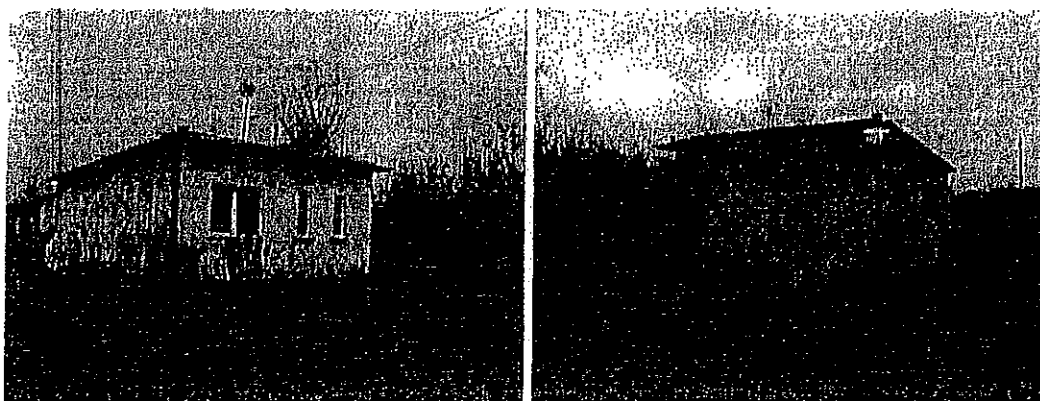
respectiv o valoare de piață totală de:

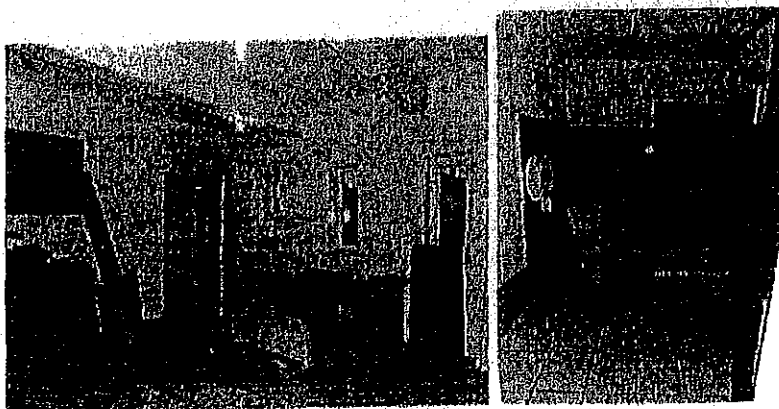
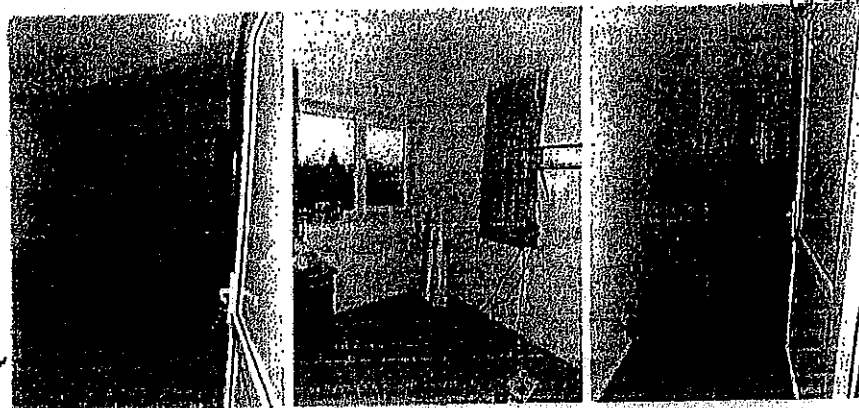
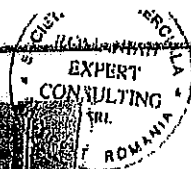
$$53 \text{ Euro/mp} \times 1.846 \text{ mp} = \underline{97.838 \text{ EUR sau } 484.054 \text{ lei}}$$

Cursul de schimb valutar utilizat este de 4,9475 lei/EUR valabil la data evaluării: 21.06.2022

3.2. Prezentarea și evaluarea construcțiilor prin metoda costului de înlocuire net

FISA TEHNICA NR. 1 - CLADIRE RADIOFAR SIMERIA -





Identificare	Denumire obiectiv	D.S.N.A.R. ARAD		
	Amplasament	Localitatea Simcra, judetul Hunedoara		
	Nr. inventar	1000117		
	An punere in functiune	1975/ modernizare in anul 2007		
	Nr. pozitie cadastrală	-		
Descrierea constructiei	Structura	Structura de rezistenta	Pardatii din beton armat, zidurie portanta din caramida	
		Inchideri si compartimentari	Zidarie din caramida, tamplarie PVC cu geam termo pan	
		Plansee	-	
	Finisaje	Acoperis	Teusa din beton armat cu termo si hidroizolatie	
		Pardoseli	Parchet, placaje cu gresie in grupul sanitar	
	Dotari	Finisaje	Medii	
		Instalatie electrica	Da	
		Instalatie sanitara	Da	
		Insulatie de incalzire	-	
		Instalatie de ventilatie (climatizare)	-	
	Inaltime	Alte instalatii	-	
		Regin de inaltime	Parter	
	Elemente geometrice	Inaltime medie	3,00 m	
Stare tehnica		Buna		
Suprafata construita		85,00	mp	
	Suprafata construita desfiintata	85,00	mp	



FISA NR. 35 + 23 + 56/ Indreptar tehnic MATRIX - iunie 2022

FISA DE CALCUL A VALORII CLADIRII
CLADIRE RADIOFAR SIMERIA

DATE DE REFERINTA:

- arie construita (mp) Ac 85,00
- arie desfasurata (mp) Ad 85,00

1. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE

1.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./ mpADC	Cost/ UM	Cost lucrare (lei/mpA d)	% in total cost	Cost lucrare total exclusiv TVA (lei)
Excavatii	mc	0,3600	146,00	52,56	1,28%	3.754,29
Umpluturi si compactari	mc	0,1100	95,00	10,45	0,26%	746,43
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0,2500	118,00	29,50	0,72%	2.107,14
Beton simplu	mc	0,1480	850,00	125,80	3,07%	8.985,71
Beton armat	mc	0,2000	2.985,00	597,00	14,57%	42.642,86
Zidarie din caramida	mc	0,6860	1.330,00	912,38	22,27%	65.170,00
Inchideri si compartimentari	mp	0,0650	215,00	13,98	0,34%	998,21
Confectii metalice	kg	0,3000	26,40	7,92	0,19%	565,71
Izolatii protectie terasa	mp	0,3630	583,00	211,63	5,17%	15.116,36
Tencuieli interioare	mp	4,3000	165,00	709,50	17,32%	50.678,57
Zugraveli interioare	mp	3,4600	56,00	193,76	4,73%	13.840,00
Tencuieli exterioare	mp	0,8210	207,00	169,95	4,15%	12.139,07
Tamplarie din PVC	mp	0,1280	1.030,00	131,84	3,22%	9.417,14
Geamuri termoipan	mp	0,2560	260,00	66,56	1,62%	4.754,29
Pardoseala din gresie	mp	0,0800	263,00	21,04	0,51%	1.502,86
Pardoseala din parchet	mp	0,3550	383,00	135,97	3,32%	9.711,79
Placari cu placi faianta	mp	0,1960	239,00	46,84	1,14%	3.346,00
Alte lucrari de constructii	%	2,0000	0,00	68,73	1,68%	4.909,53
Bransament apa-canal	lei	1,0000	138,00	138,00	3,37%	9.857,14
Coloane si legaturi sanitare	lei	0,5130	89,00	45,66	1,11%	3.261,21
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1,0000	31,30	31,30	0,76%	2.235,71
Bransament electric	lei	1,0000	56,20	56,20	1,37%	4.014,29
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3,0500	13,00	39,65	0,97%	2.832,14
Aparate electrice	lei	1,0000	50,50	50,50	1,23%	3.607,14
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	8,80	8,80	0,21%	628,57
Alte lucrari de instalatii	%	2,0000	0,00	7,40	0,18%	528,72
Diverse, organizare, proiectare	%	5,5000	0,00	213,56	5,21%	15.254,30
TOTAL				4.096	100,00%	292.605
					LEI/MP	3.442

1.2. Valoarea de inlocuire (lei)

2. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare normale
* starea tehnica buna

2.1. Gradul de uzura fizica: 50,74%
* Constructii 67%
* Inchideri si compartimentari 67%
* Finisaje 25%
* Instalatii 35%

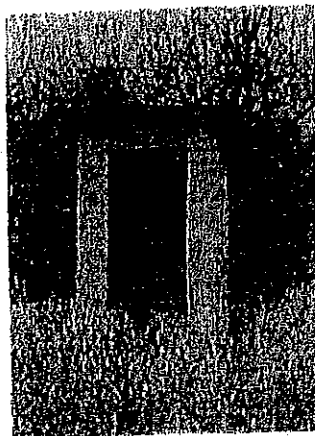
2.2. Neadekvare functionala 0,00%

2.3. Depreciere din cauze externe 58,00%

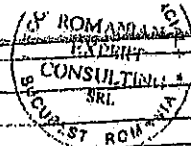
3. COST DE INLOCUIRE NET

60.500 lei
12.200 EUR

FISA TEHNICA NR. 2
- WC INCINTA SIMERIA -



Identificare	Denumire obiectiv	D.S.N.A.R. ARAD
	Amplasament	Localitatea Simeria, judetul Hunedoara
	Nr. inventar	1000118
	An punere in functiune	1975
	Nr. pozitie cadastrala	-



Descrierea construcției	Structura	Structura de rezistență	Pundatii din beton armat, zidare portanta din caramida						
		Inchideri si compartimentari	Zidarie din caramida						
		Plansee	-						
	Finisaje	Acoperis	Terasa de beton armat cu hidroizolatie						
		Pardoseli	Beton						
	Dotari	Finisaje	Inferioare						
		Instalatiia electrica	-						
		Instalatiia sanitara	-						
		Instalatiia de incalzire (climatizare)	-						
		Instalatiie de ventilatie	-						
	Inaltime	Alte instalatii	-						
Regim de inaltime		Parter							
	Inaltime medie/nivel	2,40 m							
	Stare tehnica	Satisfacatoare							
Elemente geometrice	Suprafata construita	3,00 mp							
	Suprafata construita desfasurata	3,00 mp							
	Catalog de reevaluare nr. 124	Fig. nr. 11	Unitatea de referinta: 1 mp ade desfasurata (Ad)						
Calculul valorii	Construcții și instalații		Corecții						
	Construcții	530 lei/mpAd	Denumire	UM	Valoare (lei)				
			Corecție pentru acoperis terasa	mpAd	12				
					36				
	Total	530 lei/mpAd	Total corecții		36				
	$V_i =$	$530 \text{ lei/mpAd} \times 3,00 \text{ mp} +$	$36 \text{ lei} =$	1.626 lei					
	$K_n =$	$3.2067 \text{ coef de actualizare a preturilor (Indici de actualizare MLPAT)}$			6.006 lei				
	$V_a =$	$1.626 \text{ lei} \times 3.2067 =$			5.230 lei				
	Depreciere								
	Rezistența		Anvelopa și compactim.		Finisaje		Instalații		Depreciere Fizica
Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	83%	
40%	75%	17%	75%	25%	90%	18%	100%	Depreciere factori externi	
								58%	
$V_p =$		423 lei		(exclusiv TVA)					
$V_p =$		423 lei							
$V_p =$		85 EUR							

FISA TEHNICA NR. 3
- PLATFORMA BETONATA, ALEI SIMERIA -

Identificare	Denumire obiectiv	D.S.N.A.R. ARAD	
	Amplasament	Localitatea Simeria, judetul Hunedoara	
	Nr. inventar	1000119	
	An punere in functiune	1975/ reparatii in 2007 (conform deviz)	
	Nr. pozitie cadastrala	-	
Descrierea constructiei	Structura	Structura de rezistență	Platforma betonata si alei cu imbracaminte din beton de ciment
		Stare tehnica	Buna



Elemente geometrice	Suprafata platforma betonata si alei	68,00	mp									
	Catalog de reevaluare nr. 133	Fişa nr. 6	Unitatea de referinta: 1 mp									
Calculul valorii	<i>Construcţii şi instalaţii</i>			<i>Corectii</i>								
	Construcţii (platforma)	72	lei/mp	Denumire	UM	lei/UM	Valoare (lei)					
	Total			72	lei/mp	Total corectii			0			
	Vi =	72	lei/mp	x	68,00	mp	+	0	lei =	4.896	lei	
	Ka =	2,1589 coef de actualizare a preturilor (Indici de actualizare IALPAT)										
	Va =	4.896	lei	x	2,1589	x	1,1519	=	12.176			lei
	<i>Depreciere</i>											
	Depreciere Fizica											
	84%											
	Depreciere factori externi											
58%												
Vp =	818		lei	(exclusiv TVA)								
Vp =	818		lei									
Vp =	165		EUR									

FISA TEHNICA NR. 4
- IMPREJMUIRE RADIOFAR SIMERIA -

Identificare	Denumire obiectiv	D.S.N.A.R. ARAD	
	Amplasament	Localitatea Simeria, judetul Hunedoara	
	Nr. inventar	1000120	
	An punere in functiune	1975/ reparatii in 2007 (conform deviz)	
	Nr. pozitii cadastrala	-	
Descrierea constructiei	Structura	Structura de rezistenta	Fundatii din beton, stalpi din beton si panouri din plasa de sarma
		Inaltime medie	1,50 m
		Stare tehnica	Buna



Elemente	Lungime	190,00 m						
	Catalog de reevaluare nr. 124	Pisa nr. 13B		Unitatea de referinta: 1 m				
	<i>Constructii si instalatii</i>			<i>Corectii</i>				
	Constructii	130 lei/m	Denumire	UM	lei/UM	Valoare (lei)		
	Total	130 lei/m	Total corectii			0		
	Vi =	130 lei/m	x	190,00 m	+	0 lei =	24.700 lei	
	Ka =	2,1589	coef. de actualizare a preturilor (Indici de actualizare MLPAT)					
	Va =	24.700 lei	x	2,1589	x	1,1519	=	61.425 lei
	Depreciere							
	Depreciere Fizica							
	95%							
	Depreciere factori externi							
	58%							
	Vp =	1.290 lei	(exclusiv TVA)					
Vp =	1.290 lei							
Vp =	261 EUR							

3.3. Evaluarea obiectivului "Radiofar Simeria" prin metoda capitalizarii directe

Abordarea prin venit reprezinta una dintre cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate folosi in procesul de evaluare a unei proprietati generatoare de venit. Aceste proprietati sunt in mod obisnuit cumparate ca o investitie si din punctul de vedere al investitorului, marimea castigului reprezinta elementul critic care afecteaza valoarea proprietatii. Abordarea pe baza de venit consta in metode, tehnici si proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii de a genera beneficii si convertirea acestor beneficii in valoarea lor prezenta.

Chiria obtenabila pentru proprietatea subiect este stabilita prin comparatie cu ofertele prezentate in Anexa 2, in functie de amplasament, conditiile pietei, mobilita, nemobilita, facilitati, gradul de finisare, componente non- imobiliare, etc.

Se considera astfel pentru obiectivul "Radiofar Simeria" compus din constructii si teren in suprafata de 1.846 mp, situat in orasul Simeria, str. Constantin Brancoveanu nr. 1, jud. Hunedoara, urmatoarele ipoteze de calcul:

- Chiria obtenabila pentru imobilul evaluat este stabilita prin comparatie cu ofertele prezentate ca o valoare medie avand in vedere ca numarul ofertelor este foarte redus iar ofertele existente la data evaluarii sunt de imobile cu diferite caracteristici;
- Se considera astfel ca pentru imobilul evaluat chiria medie unitara obtenabila este de 3,26 EUR/mp/luna;
- Rata de capitalizare a fost estimata la 5,57%, avand in vedere raportul dintre chiriile practicate in zona si preturile de vanzare pentru case de locuit (Anexa 2 si Anexa 3);
- Cheltuielile de care se tine cont sunt cele de impozit pe proprietate, asigurare si diverse (reparatii, renovari, etc.);
- Gradul de ocupare s-a stabilit la 90%;
- Din valoarea rezultata a fost scazuta o suprafata de teren alocata de 500 mp pentru a estima valoarea constructiilor (avand in vedere ca proprietatile rezidentiale scoase la vanzare au alocata o suprafata de teren cuprinsa intre 300 si 500 mp), diferenta pana la 1.846 mp reprezentand teren in exces.

COMPARABILE	A	B	C	D
Chirie lunara solicitata	248	489	261	319
Venit Brut Potential (EUR/aa)	2.976	5.868	3.132	3.828
Grad de neocupare (10% din VBP)	298	587	313	383
Venit Brut Efectiv (EUR/aa)	2678	5281	2819	3445
Cheltuieli aferente proprietarului (cca 10% din VBE)	268	528	282	345
Venit Net din Exploatare (EUR/aa)	2411	4753	2537	3101
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	40.500	67.410	54.000	67.500
Rata de capitalizare (%)	5,95	7,05	4,70	4,59
Rata de capitalizare = VNE/ V		5,87%		
Rata de capitalizare medie				

In continuare sunt prezentate veniturile si cheltuielile lunare aferente exploatarii prin inchiriere.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII / ACTUALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafata utila de calcul	mp	70,83	231,0
Venit brut anual (col. 3 x 12 luni)	EURO		2.772

EXPERTIZĂ DE VALORI CONSULTING



Grad de neocupare	% din Venitul brut	-0,10%	
Cheltuieli cu impozitul pe cladire	EURO		-230
Cheltuieli cu asigurarea	EURO		-20
Cheltuieli variabile (reparatii, diverse, etc.)	EURO		-50
Venit net anual	EURO		2.195
Rata de capitalizare, c	-		0,0557
Curs de schimb la data de referinta	LEI/ 1 EURO	4,9475	
VALOAREA PROPRIETATII (constructii + teren aferent in suprafata de 500 mp)	EURO		39.378
	LEI		194.823
VALOARE TEREN in suprafata de 500 mp	EURO		26.500
	LEI		131.109
VALOARE CONSTRUCTII	EURO		12.878
	LEI		63.714
VALOARE TEREN IN EXCES in suprafata de 1.346 mp	EURO		71.338
	LEI		352.945
VALOAREA PROPRIETATII (constructii + teren in suprafata totala de 1.846 mp)	EURO		110.716
	LEI		547.767

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin venit pentru obiectivul "Radiofar Simeria" compus din constructii si teren in suprafata de 1.846 mp, situat in orasul Simeria, str. Constantin Brancoveanu nr. 1, jud. Hunedoara, este de:

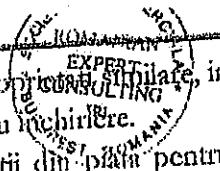
$V_{\text{apli}} = 110.716 \text{ EUR sau } 547.767 \text{ lei}$

3.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Prin abordarile aplicate in evaluarea imobilului, au fost obtinute urmatoarele valori:

- Abordarea prin venit..... 547.767 LEI
- Abordarea prin cost 547.085 LEI

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.



Adecvarea: in zona proprietatii evaluate nu exista multe oferte cu proprietati similare, in schimb exista oferte pentru cladiri de locuit la vanzare si foarte putine pentru inchiriere.

Precizia: abordarea prin venit (prin inchiriere) utilizeaza informatii din plan pentru proprietati care in general difera din punct de vedere al posibilitatilor de utilizare.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin cost s-au folosit informatii suficiente pentru a estima o valoare de piata.

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin „Abordarea prin cost” reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

V_{de piata} = 547.085 lei

Valoarea nu contine TVA

Nr. Crt.	Numar inventar	Denumire	Anul punerii in folosinta/modernizare	Valoare de piata (lei)
1	1000117	CLADIRE RADIOFAR SIMERIA	1975/2007	60.500
2	1000118	WC INCINTA SIMERIA	1975	423
3	1000119	PLATFORMA BETON, ALFI SIMERIA	1975	818
4	1000120	IMPREJMUIRE RADIOFAR SIMERIA	1975	1.290
TOTAL GENERAL CONSTRUCTII				63.031
5	-	TEREN INTRAVILAN		484.054
TOTAL GENERAL CONSTRUCTII + TEREN				547.085

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și ipotezele speciale enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2022.



ANEXA 1 – EXTRASE PRIVIND OFERTELE PE SEGMENTUL DE PIATA AL TERENURILOR

Oferta 1

romimo.ro

Contul meu Favorite Agenti

Adauga un anunt

Vand teren in simeria

Haraciara, Simeria inchide harta

Restaurant Spital Invatamant Supermarket

107 000 EUR negociabil

Vă rugăm să nu publicați anunțuri de vânzare sau închiriere în România

0720830986

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibil?

Adauga fisiu

trimite

Fa o idee

Salveaza ca favorit

Visualizeaza 131

Reportaza



Căldă Gertruda

Vezi toate anunțurile

Adauga un anunt

© OpenMapTiles © OpenStreetMap contributors

Descriere

Vand teren intravilan in Simeria, str. Ghidul si va fi data terenul este de 1727 mp, lat strada 29.5 mp. Terenul este potrivit pentru pensiune, service auto, depozit etc.

0720830986

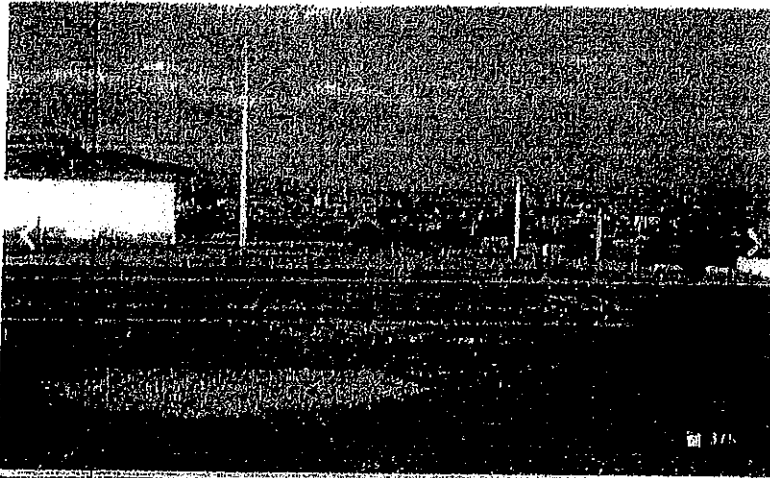
Distribuie anuntul pe



https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-simeria/59738h6h0gdF71dd1gdf5192647228dl.html?utm_source=oferte360.ro



Oferta 2



mar
Agentie
0727 049 815

Numar de telefon:

Adresa:

+40 1 498 123 456

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita, Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLIX Online Services S.R.L. | Str. Iuliu Ceaușescu 10

Vreau sa primesc oferte similare

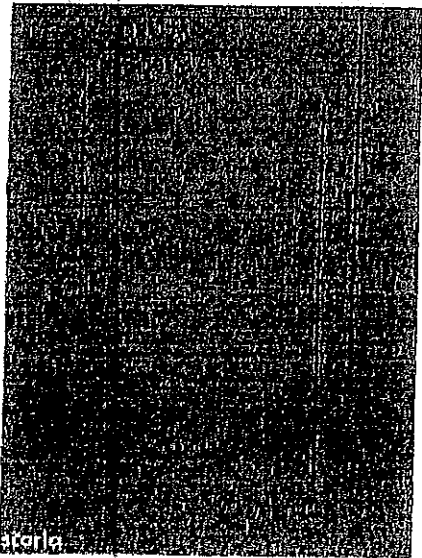
[Trimite mesajul](#)

Vand loc de casa
☉ Hunedoara (Judet), Simeria

20 500 €
41 €/m²

Descriere anunt

Propietar, vand teren intravilan in Simeria str G.Lazar, zona linistita cu case noi si panorama deosebita. ST495 MP Cu deschidere la 2 drumuri fs 17.5 si fs28.5, pe teren este apa trasa functionala cu contract de furnizare semnat .si curentul dar mai trebuie semnat contractul cu Enel(costul actual al bransamentelor depaseste 2000€)pentru alte detalii 0727049815

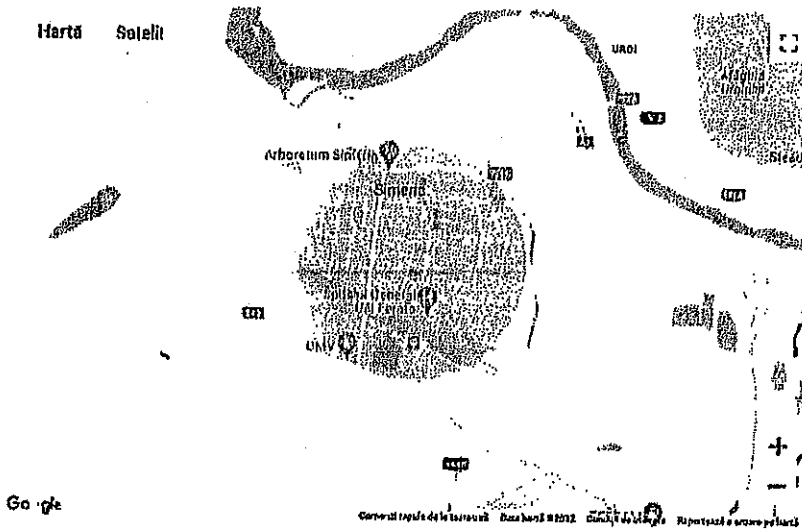


starla



Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta



<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-loc-de-casa-IDrMbD>

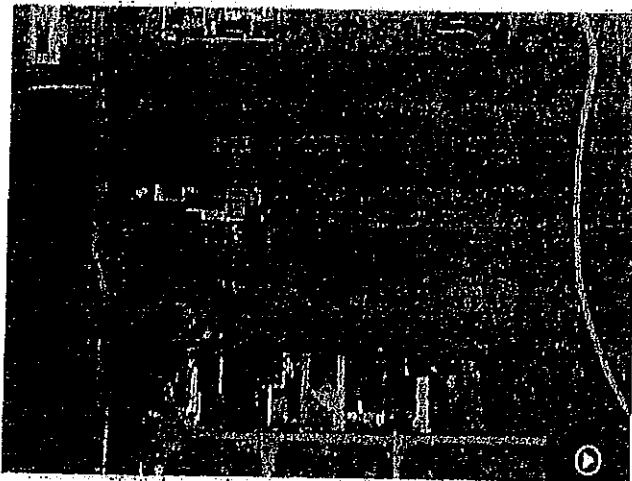
Oferta 3

RE/MAX Romania

Agenții RE/MAX Ansambluri Rezidențiale Imobiliare Căutare rapidă Logo RE/MAX Romania

Terenuri de vanzare | Hunedoara | Simeria | Central

FI HAPOI LA REZULTATE



Teren 2,000mp Simeria / Strada Ciocarlui, jud. Hunedoara

Teren Agricol, Extravilan vanzare, In Hunedoara, Simeria, Central

Simeria, Central

Extravilan 60

ID: RMX04302

EXCLUSIVITATE COMISION 0%

28.900 €

1445 €/mp



Mireasa Adela Sales Asociata RE/MAX Property Center, Davia T: 0371780410

CONTACTEAZA