

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

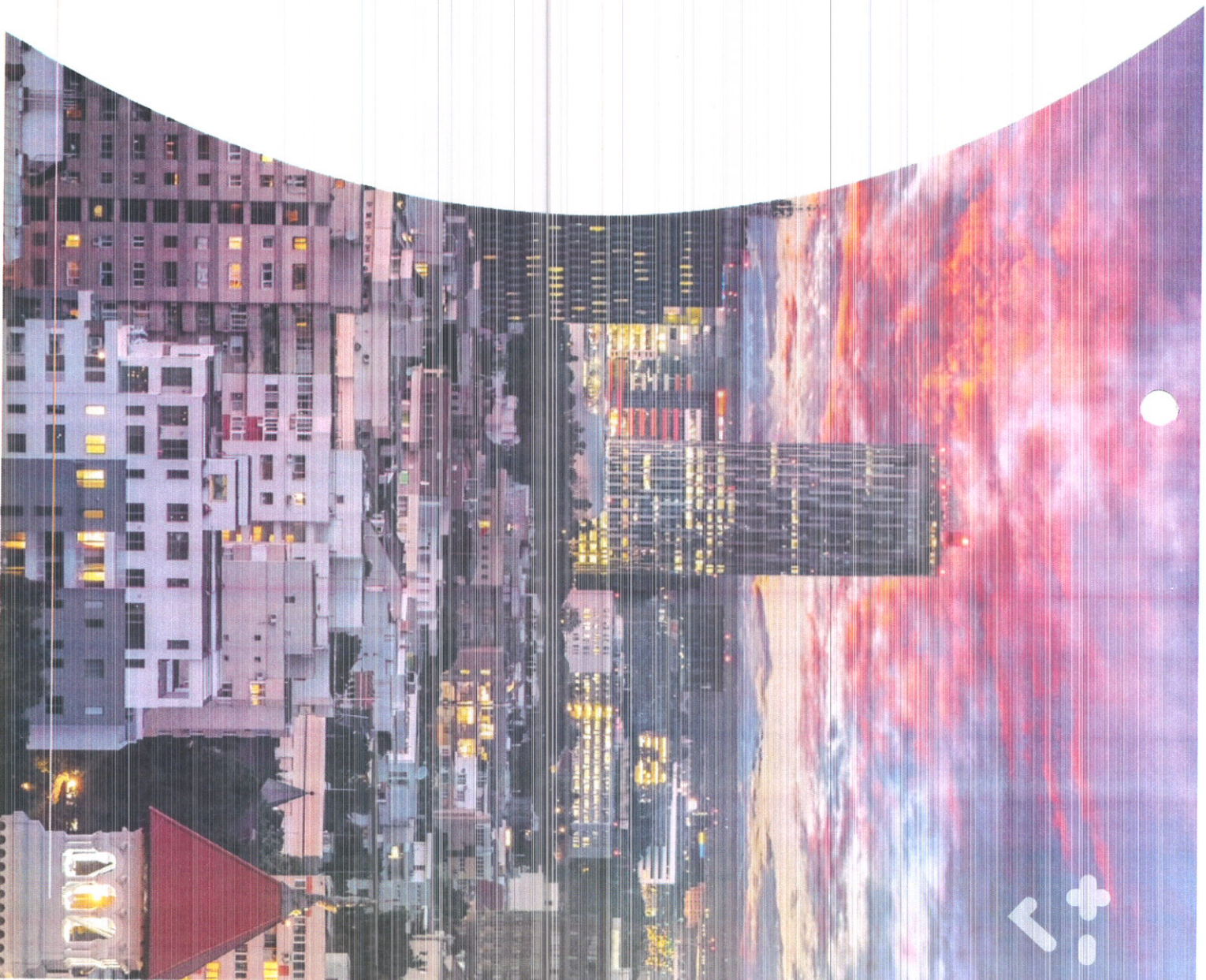
NR. 413 / 09.03.2022

Teren intravilan in suprafata de 16 mp

Hunedoara, Str. Theodor Aman FN, Nr. cadastral 73761, Jud. Hunedoara

Client si Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau partial, si nu vor fi transmise unor terti fără acordul prealabil în scris al FairValue Evaluari, al clientului si al utilizatorului desemnat



Fair Value

Complete Valuation Services

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor:

Teren intravilan în suprafață de 16 mp

Adresa:

Hunedoara, Str. Theodor Aman FN, Nr. cadastral 73761, jud. Hunedoara

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea terenului indicat mai sus. Am efectuat inspecția terenului, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a terenului în cauză în vederea vânzării.

FairValue Evaluari SRL

Str. Sfântul Spiridon nr. 7,
Sector 2, București www.fvalue.ro

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Enache Valentin, membru acreditat ANEVAR – EPI cu legitimitatea nr. 12441, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 09.03.2022, este:

460 EUR

echivalent

2.290 LEI

(29 euro/mp)

Stan Laurențiu Adrian
Director FairValue Evaluari

T: +40 21 322 71 06

M: +40 746 241 995

E: laurentiu.stan@fvalue.ro

✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a terenului subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speța dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

Enache Valentin
Senior Manager

M: +40 751 093 207

E: valentin.enache@fvalue.ro

Cu deosebită considerație,
ENACHE VALENTIN – MAA
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, VE-EPI

Stan Laurențiu Adrian
Director FairValue Evaluari

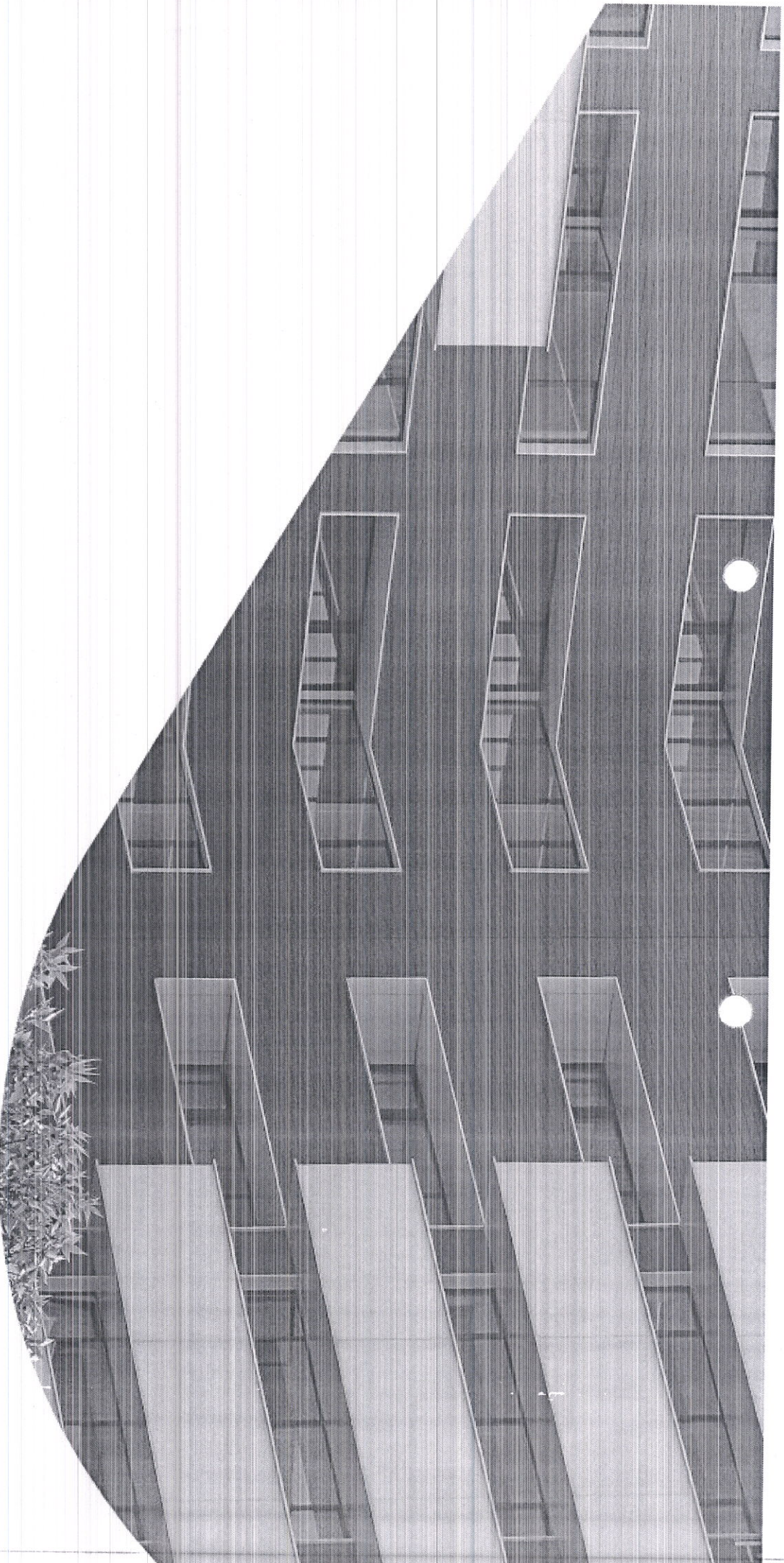


Enache Valentin



Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE 4
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA 5
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 7
4. PREZENTAREA DATELOR 12
5. ANALIZA DATELOR 15
6. EVALUARE 18
7. ANEXE 21



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA			
Data raportului de evaluare	09.03.2022			
Data inspecției	09.03.2022			
Data evaluării	09.03.2022			
Evaluator autorizat	Enache Valentin, Evaluator Autorizat EPI, EBM, VE-EPI, Legitimăție 12441			
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676, Poșta de asigurare de raspundere profesională 39226 / 23.12.2021			
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director			
Tip proprietate	Teren intravilan			
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Theodor Aman FN, Nr. cadastral 73761, Jud. Hunedoara			
Suprafațe	16 mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat			
Curs de schimb valutar	4,9492 LEI/EUR			
VALOAREA DE PIATĂ	460	EUR	2.290	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc			
Identificarea proprietatii și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP – nr. cadastral. ACCESUL CAIRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: Str. Theodor Aman Drum asfaltat Public*			
Observații speciale	*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. • Teren intravilan neîmprejmuit, construit, categoria de folosință: curți-construcții • Terenul se afla sub o construcție cu destinația de garaj auto, cu Sc = 16 mp. Clădirea nu face obiectul prezentei evaluări.			

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

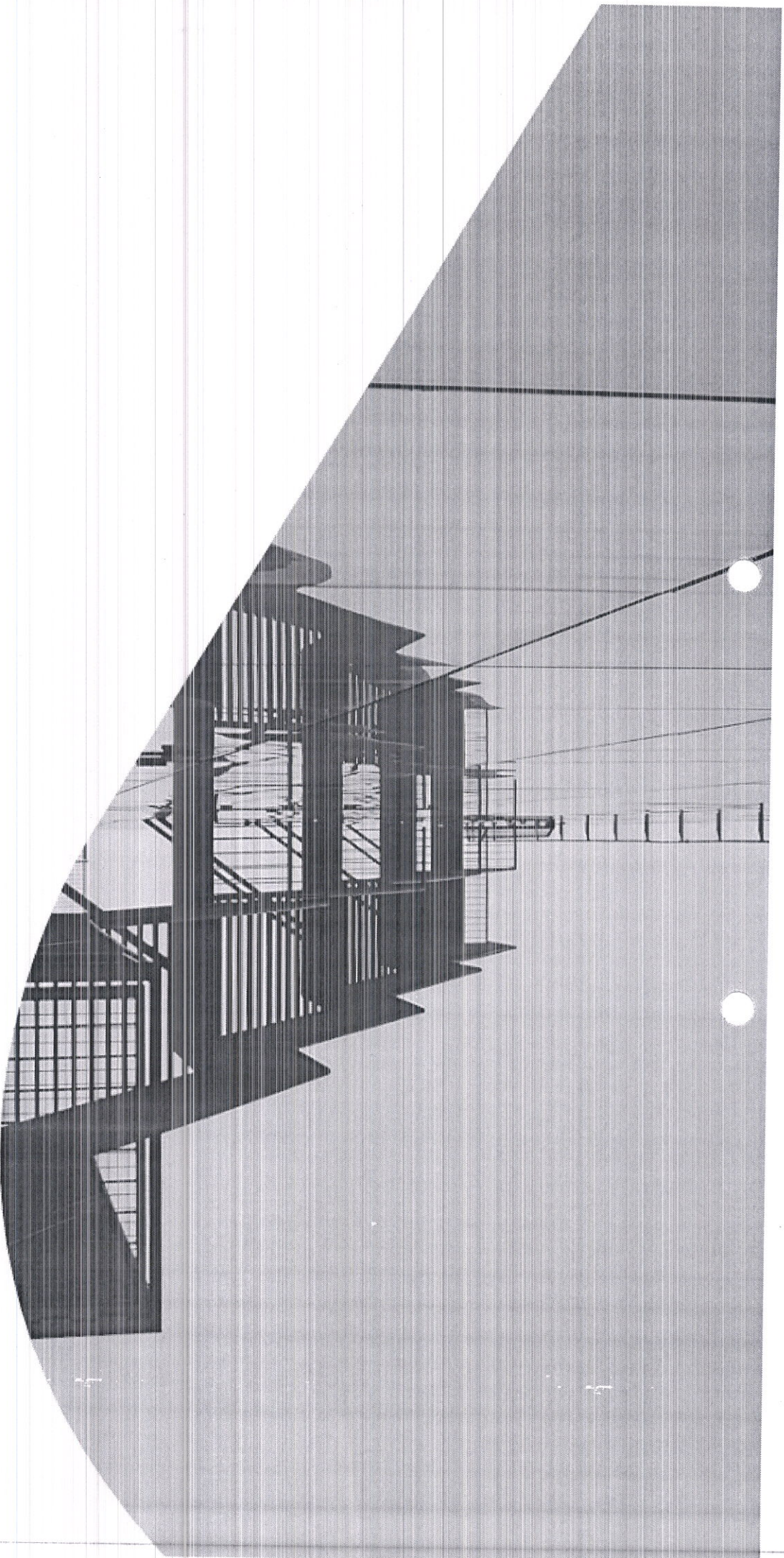
Subsemnatul/a/ții, îmi asum (ne asumăm) răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✔ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✔ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✔ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✔ Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✔ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✔ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✔ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✔ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✔ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind evaluarea;

Cu deosebită considerație

ENACHE VALENTIN – MAA
Evaluator Autorizat EPI, EBM, VE-EPI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII





Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Enache Valentin - Evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR cu leg. nr. 12441, specializările EPI, EBm, VE-EPI Oprița Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBm
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnați	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a terenului în vederea vânzării. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Theodor Aman FN, Nr. cadastral 73761, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către proprietar în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 73761, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 73761. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini. Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadru general. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă 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. Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.
Tipul valorii utilizate	



Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (09.03.2022) este cel afișat de BNR, și anume 4,9492 Lei/Euro.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 09.03.2022, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Martie 2022. Data evaluării este 09.03.2022.
Data raportului	09.03.2022
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	Inspekția a fost efectuată în data de 09.03.2022, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP - identificare conform nr. cadastral. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102 - Documentare și conformare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare
Conformitatea evaluării cu SEV	
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv: ✓ Extras CF; ✓ Contract închiriere teren și act adițional; ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970 și certificat de urbanism valabil; Alte informații, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.



	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și nu fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate; ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării; ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile; ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință; ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi încorectă sau necorespunzătoare la un alt moment; ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobilizată în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
--	--

Ipoteze speciale semnificative

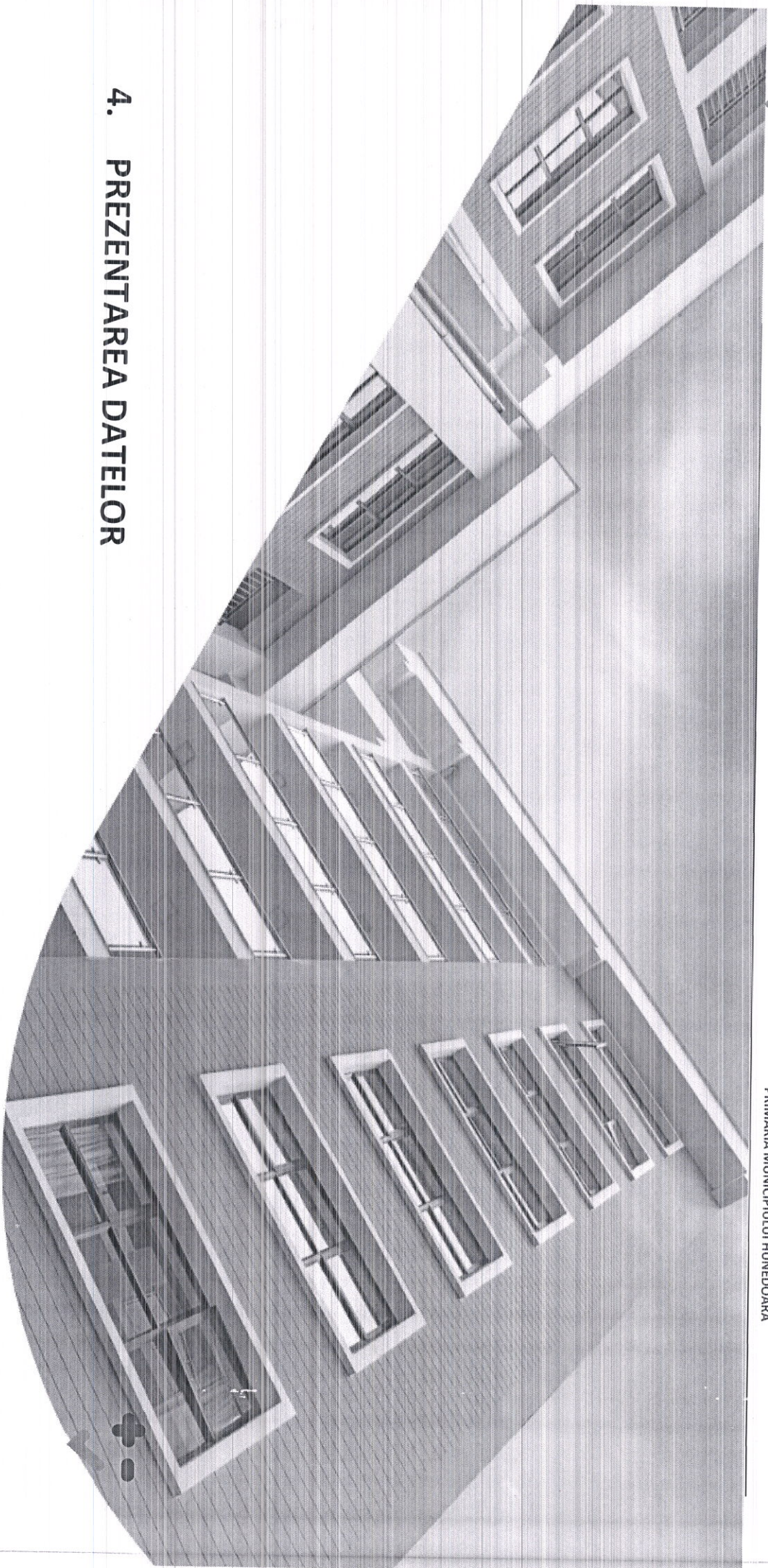
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care sa conțină coordonatele STEREO 1970. Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral.
- ✓ Terenul se află sub o construcție cu destinația de garaj auto, cu Sc = 16 mp. Clădirea nu face obiectul prezentei evaluări.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluări și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Descrierea raportului

- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (nativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR



Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisa astfel: teren intravilan curți-construcții în suprafață de 16 mp, în Hunedoara, Str. Theodor Aman FN, Nr. cadastral 73761, Jud. Hunedoara, Nr. cadastral / Carte Funciara 73761.

Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial, dupa caz) asupra tuturor cailor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona semicentrala
- Accesul în zona se realizeaza cu ajutorul mijloacelor de transport în comun si a autovehiculelor personale.
- Compoziția zonei

Unitati comerciale in agropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	DA	DA	DA	NU	DA

Proprietatea este amplasata în zona semicentrala Hunedoara, Theodor Aman. Identificarea proprietatii subiect a fost realizata în baza adresei postale si a portalului E-TERRA ANCPJ.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

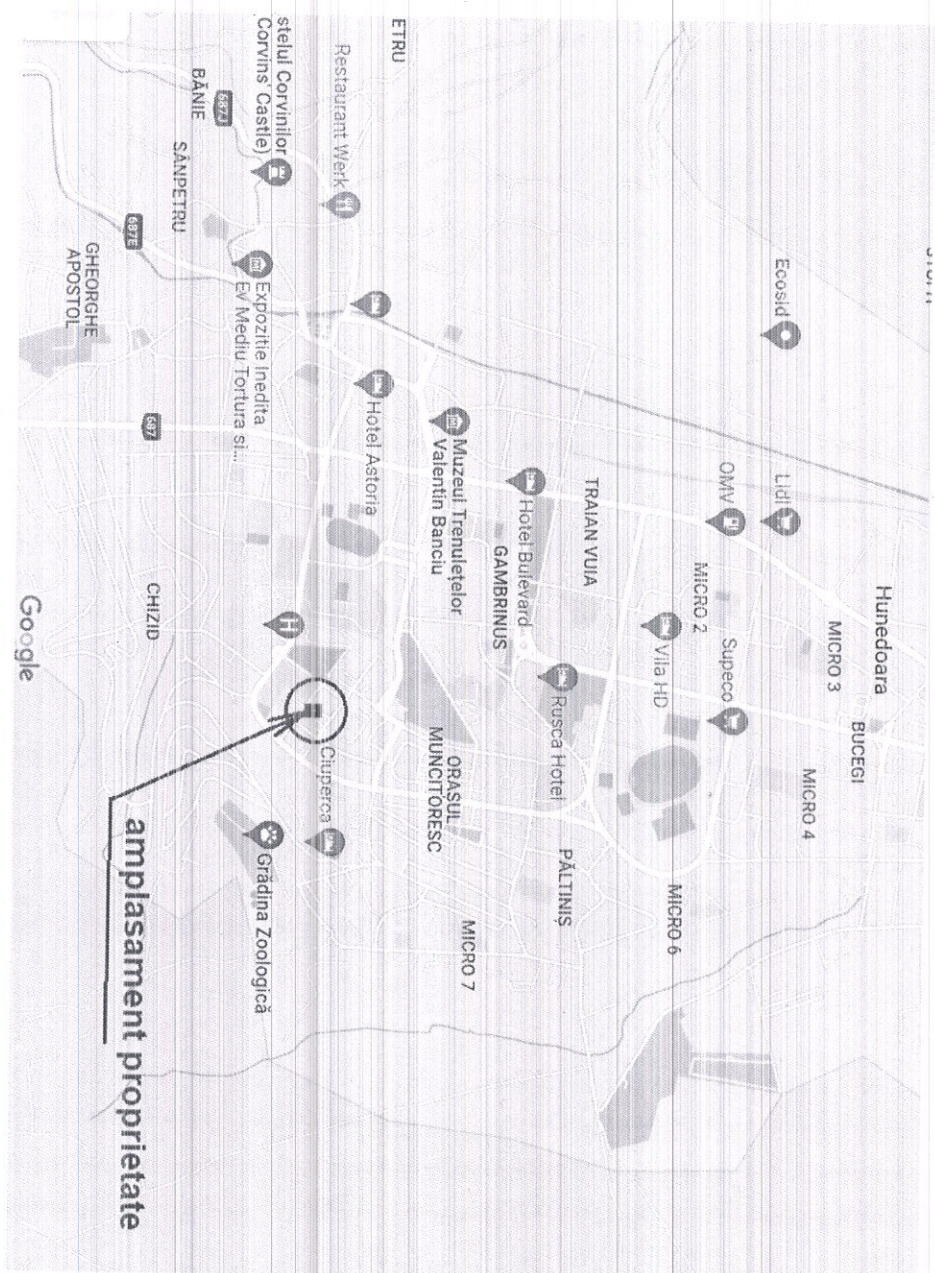
Str. Theodor Aman	Drum asfaltat	Public*
----------------------	---------------	---------

Informații despre amplasament.

*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie stiut ca aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazata pe urmatorul raționament: Întrucat nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigura legătura între drumul public si proprietatea subiect.

Deschidere: la drum de acces asfaltat

Forma – regulata, teren neîmprejmuit, plan, construit integral.



Utilități:

- ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: Rezidențială – Teren construit
- ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul;
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă
- ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;
- ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;
- ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Teren integral construit. Terenul se afla sub o construcție cu destinația de garaj auto, cu Sc = 16 mp. Clădirea nu face obiectul prezentei evaluări.

Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.

5. ANALIZA DATELOR





PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare, în zona semi-centrală a mun. Hunedoara.
- Dotări funcționale, de calitate specifică, specifice utilizării rezidențiale.

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pieței competitive: zona semi-centrală Hunedoara
- Proprietăți substitut disponibile: insuficiente
- Proprietăți complementare: stații auto, show-room-uri, instituții publice, instituții militare, zona rezidențială colectivă, etc

PASUL 3

Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – în creștere
- Cererea pentru închiriere - N/A
- Potențialii cumpărători: persoane fizice și juridice
- Interesul investițional: în creștere
- Preferințele manifestate pe piață: Terenuri pretabile pentru dezvoltări imobiliare imediate, cu acces direct la drum public și utilități disponibile la limită.

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 4

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – suficientă
- oferta de închiriere – N/A
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vânzare: între 5 și 15%
- Oferte vânzare: 20-50 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere afiată în creștere.
- Cu toate că nu au fost identificate informații certe este posibilă o viitoare evoluție negativă pe fondul instituirii stării de urgență / alertă și a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției.

PASUL 6

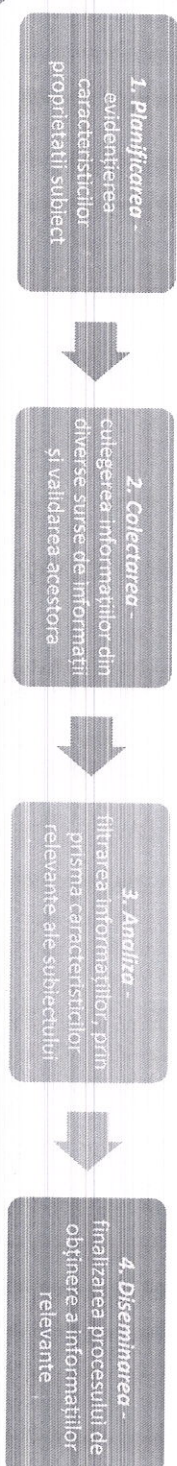
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- Declanșarea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea stării de urgență și alertă, respectiv măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției pot determina o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare etc. Având în vedere că evoluția viitoare a pandemiei și durata acesteia nu pot fi prevăzute, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.



Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETĂȚII DE TIP COMERCIAL

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În aceasta etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
 2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate.
 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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

- Fizic posibilă
- Permisă legal
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber – nu este cazul;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită;
- Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Poșibilită fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	-	-	-
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	da	da	da	da

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare de tip rezidențial – utilizarea actuala. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar și este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

6. EVALUARE



Metode de evaluare

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

Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru 1 metodă dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute în **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparației.

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

Metoda comparației

Comparația este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. În **anexa nr. 2** este prezentată Grila comparațiilor de piață.

V teren = 460 EURO

Criteriile care au stat la baza raportării finale a valorii de piață, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Analiza rezultatelor

În piața specifică proprietății subiect, în marea majoritate a cazurilor, acest tip de imobil este subiectul unor tranzacții - sunt cumparate de către utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai puține cazurile în care acesta sunt închiriate. Ținând cont de toate aceste aspecte, luând în calcul criteriul adecvării, putem trage concluzia ca metoda comparației relative poate fi considerată cea mai adecvată.

Prin prisma criteriului preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai mare o avem în valoarea rezultată în urma aplicării metodei comparației relative. Atunci când datele sunt analizate prin prisma încrederii asupra informațiilor colectate, după al criteriul preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai ridicată o au datele utilizate în cadrul metodei comparației relative.

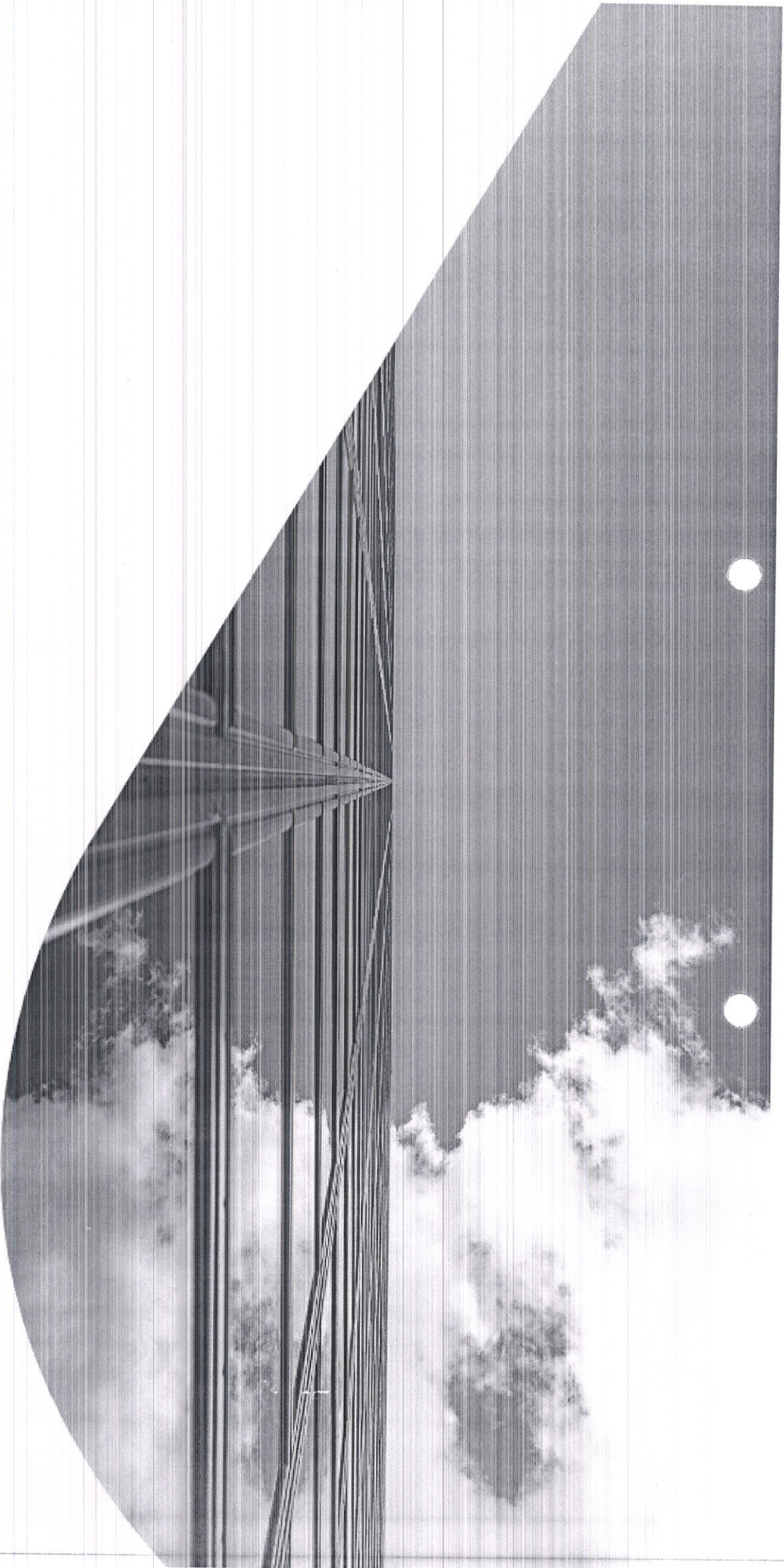
Concluzia asupra valorii

In conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este susținută de metoda comparației relative, aceasta fiind cea mai relevantă, în funcție de calitatea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate. În aceste condiții, rezultatul evaluării, valabil la data de referință a evaluării este:

460 EUR

echivalent

2.290 LEI



7. ANEXE





Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

Prezentă pe piață începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță financiară.

FairValue

Servicii oferite	Evaluare:	✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	În scopul:	✓ tranzacționării ✓ garanțărilor împrumuturilor @ raportărilor financiare ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc
	Printre evaluatorii FairValue sunt:	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MMA) ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA) ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Promptitudine și operativitate: ✓ Sistem privat de comunicații securizat ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic ✓ Peste 15 ani de activitate ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	Certificări	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020) ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	Risc management:			✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro



Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapale sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;
- 5) Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual.

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietății comparabile cu cea mai buna utilizare similară, care concurează pe piete similare cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

Rolul comparației relative este să restrângă intervalul prețurilor pe care piața le recunoaște (la fel, intervalele trebuie să fie rezonabile). În analiza comparației relative, rezultate credibile pot fi obținute prin încadrarea proprietății în cauză între comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare din punctul de vedere al caracteristicilor. În cazul în care comparabilele sunt fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită inferioară sau una superioară.

Dupa identificarea proprietăților comparabile, dintre care unele superioare și altele inferioare proprietății de evaluat, încadrarea proprietății într-un interval cât mai restrâns se realizează prin determinarea corecției globale și aranjarea prețurilor într-un tabel în funcție de semnul corecției globale. Practic, după determinarea corecției globale se ordonează prețurile într-o ordine dată de corecția globală (pozitivă sau negativă) și se poziționează proprietatea de evaluat în acest interval. Astfel, în urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situează între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În aceasta etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.

- Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILA (€/mp)	-	40 €	47 €	34 €	28 €
SUPRAFATA (mp)	16 mp	1020 mp	1850 mp	1471 mp	570 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMP LASAMENT	da (considerat liber)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Semicentral Theodor Aman	Hunedoara - Semicentral Bd. 1848	Hunedoara - Semicentral Bd. 1848	Hunedoara - Median - Micro 4	Hunedoara - Periferic - Micro 4 - Buturi
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, direct strada secundara	Asfaltat, direct bulevard	Asfaltat, direct Str. Carol Davila	Asfaltat - Direct Str. Oltului	Neasfaltat - din drum exploatare
TOPOGRAFIE/RELIEF	Plana	Plana	Usor in panta	Plana	Usor in panta
UTILITATI DISPONIBILE	en pe teren; apa/gaz/canal in	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata	Neregulata
ALTE ELEMENTE		similare	similare	similare	similare
DESTINATIE (utilizarea terenului)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAATA (mp)	16 mp	1020 mp	1850 mp	1471 mp	570 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	40 €/mp	47 €/mp	34 €/mp	28 €/mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
Margia de negociere (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
CONSTRUCTII PE AMPASAMENT	da (considerat liber)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret amblerare ampasament	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pret unitar (€/mp)	-	34 €/mp	40 €/mp	29 €/mp	24 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate	nu sunt	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - Semicentral Theodor Aman	Hunedoara - Semicentral Bd 1848	Hunedoara - Semicentral Bd 1848	Hunedoara - Median - Micro 4 Buturi	Hunedoara - Periferic - Micro 4 - Buturi
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizice					
SUPRAATA	16 mp	1020 mp	1850 mp	1471 mp	570 mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, direct	Asfaltat, direct	Asfaltat, direct Str.	Asfaltat - Direct Str.	Nesăfatat - din drum exploatate
Comparabilitate		bulevard	Carol Davila	Oltului	
TOPOGRAFIE/RELIEF	Plana	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
Comparabilitate		SIMILARĂ	USOR in panta	Plana	USOR in panta
UTILITATI DISPONIBILE	en pe teren; apa/gaz/canal in	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz
Comparabilitate		zona			
Forma in plan & deschidere	Regulata	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
Comparabilitate		Regulata	Regulata	Regulata	Neregulata
Alte elemente	similare	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
Comparabilitate		similare	similare	similare	similare
DESTINATIE (utilizarea terenului)	Residentiala	Residentiala	Residentiala	Residentiala	Residentiala
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	3	3	3	2	1
SIMILARĂ	6	6	5	2	4
INFERIOARĂ	1	1	2	2	5
COMPARABILITATE GLOBALA	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI	COMPARABILITATE GLOBALA				
Comparabila B	40 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	34.0 €/mp	SUPERIOARĂ	VALOARE DE PIATA		
Comparabila C	28.9 €/mp	SIMILARĂ	460 €	echivalent a 2.290 lei	
Comparabila D	23.8 €/mp	INFERIOARĂ	4.992 lei/€ (taxa BNR)		

ANALIZA COMPARATIIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pr a se ajunge la un pret estimat de vânzare s a discutat telefonice cu fiecare dintre ofertanți și s a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila detaliat de plată a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate. - Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de plată), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila detaliat de plată. - Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pe care rezultă faptul că au influențat asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.	- Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 34 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară o suprafață de 1020 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară după al reliefului/topografie, este mai bine echipată după edilărie (en/apa/gaz/canal), iar forma și frontul străzii sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare Residentială, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE DESTINATIE (utilizarea terenului)) • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE,) • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAATA,)
Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mică ca 40 €/mp.	Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mică ca 40 €/mp.
- Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 29 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară o suprafață de 1471 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară după al reliefului/topografie, este mai bine echipată după edilărie (en/apa/gaz/canal), iar forma și frontul străzii sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare Residentială, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE DESTINATIE (utilizarea terenului)) • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE,) • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAATA,)	Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este egala cu 29 €/mp.
- Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară o suprafață de 570 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt inferioare subiectului, este inferioară după al reliefului/topografie, este mai bine echipată după edilărie (en/apa/gaz/canal), iar forma și frontul străzii sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare Residentială, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICII LEGALE (reglem. urbanistică), ALTE ELEMENTE DESTINATIE (utilizarea terenului)) • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (UTILITATI DISPONIBILE,) • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,)	Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mică de 24 €/mp.

Anexa nr. 3 Fotografii

Acces și Perspectivă



Acces și Perspectivă



Acces și Perspectivă

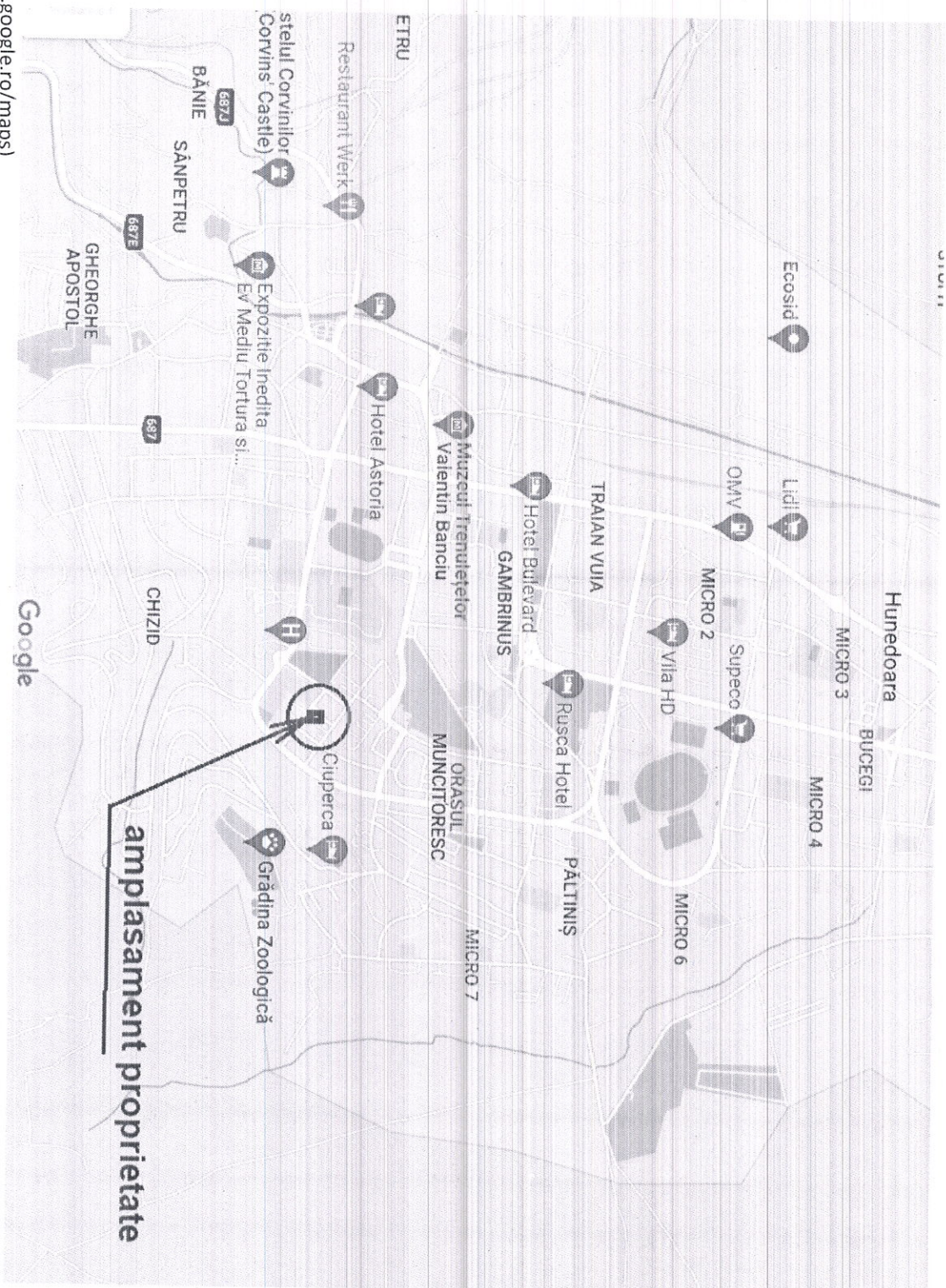


Perspectivă





Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



(sursa: <https://www.google.ro/maps>)





ANCAPI
ANALIZA NAȚIONALĂ
CADASTRALĂ

Adresa: HUNEDOARA

UAT: Hunedoara

Numar carte funciara: 73761

73761

Cautare mobil

Selectare fundal



Ortofoto 2005



Ortofoto 2008



Ortofoto 2009



Ortofoto 2010



Ortofoto 2012



Ortofoto 2015-2017



Ortofoto 2018



Ortofoto 2020



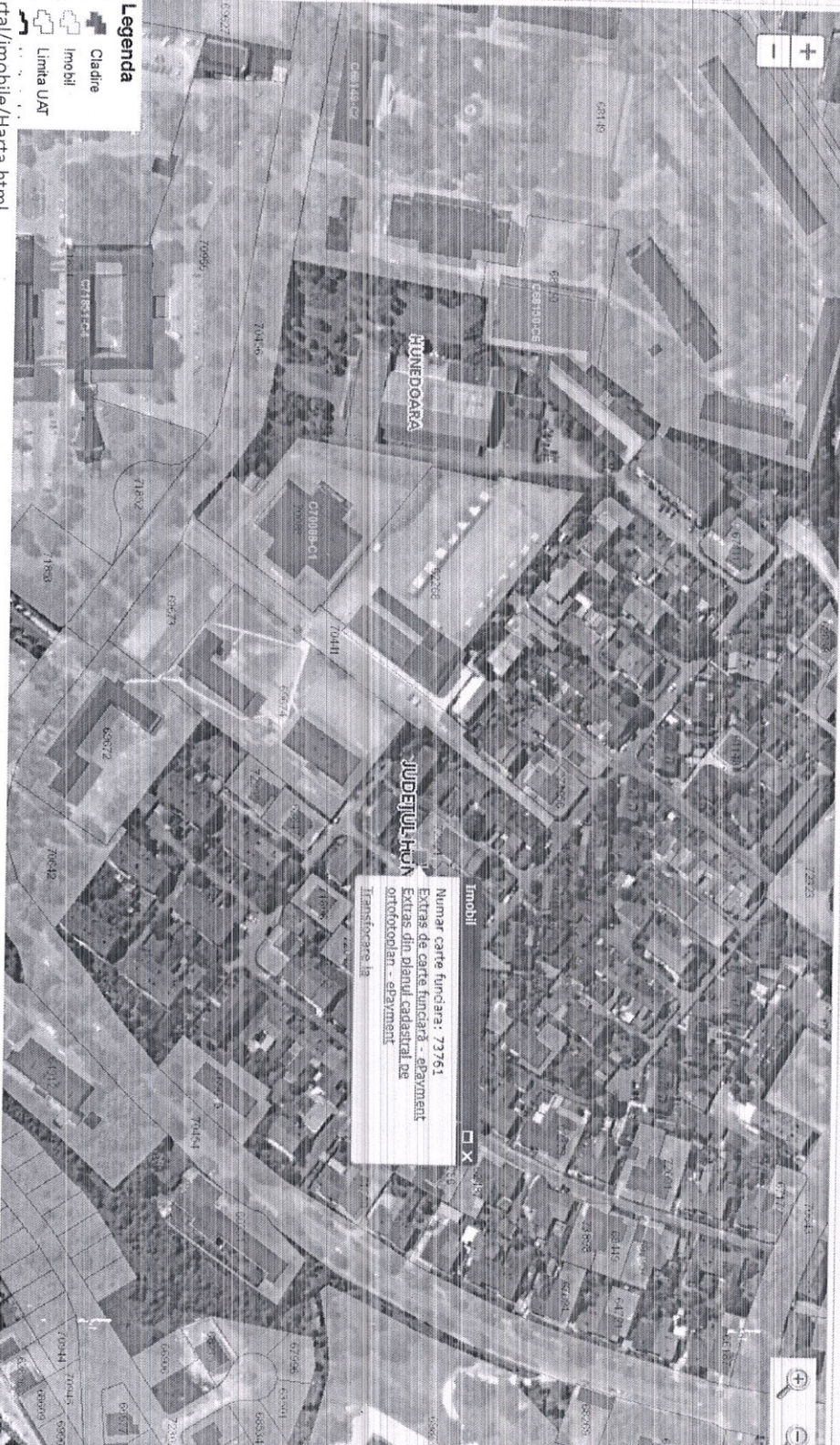
Ortofoto Lda

Surat imobile

Strat imobile

Legenda

- Ciadir
- Imobil
- Limita UAT



Imobil

Numar carte funciara: 73761

Extras de carte funciara - ePayment

Extras din planul cadastral de ortofotoplan - ePayment

Transfocare la

FairValue Complete Valuation Services | Page 28 of 35

Anexa 5 - Documente:



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funcară Nr. 73761 Hunedoara

Nr. carte	1593
Zona	21
Lot	01
Anul	2022
Număr de înregistrare	100146720

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Theodor Aman, Jud. Hunedoara		
Nr. cadastrel Ct	Nr. topografic	Suprafață (mp)
A1	73761	16
Teren împrejmuit		Observații / Referințe

Construcții

Ct	Nr. cadastrel Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	73761-C1	Loc. Hunedoara, Str. Theodor Aman, Jud. Hunedoara	Nr. înregistrare: S. construită la sol 18 mp. S. construcția desfășurată: 16 mp. Garaj auto, p. cu Sc=16 mp. Sc=16 mp. construită în anul 1973.

B. Partea II. Proprietăți și acte

Inscrisul privat	la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
41605 / 26/11/2020		
Act Administrativ nr. 73617-ADRESA, din 25/11/2020 emis de PRIMĂRIA HUNEDOARA, Act Administrativ nr. 33-ABRONU, din 25/11/2020 emis de PASCAL EDUARD.		
81	Se înființează cartea funcară 73761 Hunedoara, cu nr. cadastrel 73761	A1
8319 / 19/03/2021		
Act Administrativ nr. 9275-11636/105-ADRESA, din 02/03/2021 emis de PRIMĂRIA HUNEDOARA, înscris sub semnatura Privata nr. 35-MENORU-COMPLETARE, din 24/03/2021 emis de PASCAL EDUARD; Act Administrativ nr. 605/2013-CONTRACT ÎNCHEIERE TEREN, din 06/03/2013 emis de PRIMĂRIA HUNEDOARA; Act Administrativ nr. 612/2020-ACT ADIȚIONAL, din 22/01/2020 emis de PRIMĂRIA HUNEDOARA;		
B4	reabilitare, drept de PROPRIETATE în baza nr. nr.37, alina 2 din Legea	A1.1
11	CHIRCULESCU AUREL	
21	CHIRCULESCU MONICA, bun comun	
36937 / 17/12/2021		
Act Administrativ nr. HOTĂRÂREA NR.382/2021, din 26/11/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. Adresa nr. 97655, din 14/12/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;		
B5	reabilitare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Căminare, coajă	A1
11	MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF.2127028, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

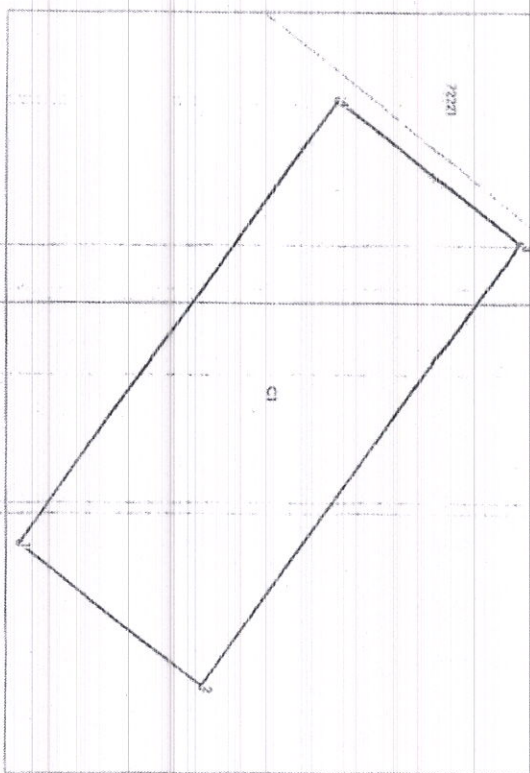
Inscrisul privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale	Referințe
NI SUNT	

Carte Funcară Nr. 73761 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren	Nr. cadastrel	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
73761	16		

Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 76.

DETALII LINIE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Categorie teren	Suprafață	Tarife	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	16				

Date referitoare la construcții

Ct	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	73761-C1	construcții anexa	16	Cu acte de înregistrare la sol 18 mp. S. construcția desfășurată: 16 mp. Garaj auto, p. cu Sc=16 mp. Sc=16 mp. construită în anul 1973.	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din protecție în plan.

Punct	Punct	Lungime segment
1	2	2.64
2	3	6.119
3	4	2.84
4	1	6.119

Carte Funciară Nr. 73761 Comuna/Oraș/Municipiul: Hunedoara

*** Lungimea segmentelor sunt determinată în planul de protecție stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente curbată ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al AITCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în vederea eliberării, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedurii ai instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
21/01/2022, 10:26

CONTRACT ÎNCHIRIERE TEREN

605 / 06.03.2013

CAP. I. PARTILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract de închiriere este încheiat între Municipiul Hunedoara, cu sediul în B-dul Libertății nr. 17, reprezentat prin Viorel Afton, Primar, în calitate de proprietar și CHIRULESCU AUREL, cu adresa STR. PESCARUSULUI NR. 2 BL. 18 SC. D ET. 1 AP. 34, HUNEDOARA JUH HUNEDOARA în calitate de chirias.

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. Obiectul contractului îl constituie folosința terenului în suprafața de 13 mp, situat în zona comercială C la adresa: STR. THEODOR AMAN cu următoarea destinație GARAJ/STR. THEODOR AMAN, NR.4

CAP. III. PLATA

Art. 3. Pentru terenul închiriat, chiriasul va plăti suma de 54 lei, pe perioada încheierii conform tariful stabilit prin H. nr. 283/2012 a Consiliului Local al municipiului Hunedoara, plata taxelor se în numerar la casa de înmărmare a municipiului Hunedoara sau prin OP în contul RO461REZ3671300295XXXXX deschis la Trezoreria Hd
Art. 4. Plata chiriei, așa cum a fost stabilită mai sus, se va face în două rate egale, până la 31.03.2013 respectiv 30.09. iar sumele mai mici de 50 lei se vor achita integral până la 31.03.2013.
Art. 5. În cazul în care chiriasul nu respectă data scadenței pentru plata chiriei va fi obligat să suporte majorarea de interzicere în cuantum de 2 % pentru fiecare zi sau fracțiune de zi de întârziere.

Art. 6. Când întârzierea plății chiriei depășește 30 de zile, chiriasul este obligat să în termen de 5 zile să elibereze și să predea amplasamentul în stare inițială, în caz contrar eliberarea se face de către chirias, fără notificarea chiriasului cheltuielile urmând a fi suportate de către fostul chirias. La data eliberării amplasamentului, contractul se consideră reziliat de drept, fără vreo altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

CAP. IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 7. Perioada pentru care se încheie prezentul contract este: 01.01.2013 - 31.12.2013.

Art. 8. La expirarea termenului contractului de închiriere încetează de drept Prelungirea contractului de închiriere se face numai cu acordul scris al părților semnate, în baza cererii depuse, în acest sens de către chirias.

CAP. V. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 9. Proprietarii se obligă

- a) să predea terenul închiriat cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosință;
- b) să execute toate lucrările aferente care nu cad în sarcina chiriasului;
- c) să asigure folosința terenului închiriat pe toată durata contractului;

Art. 10. Locatarul se obligă:

- a) să folosească terenul conform destinației stabilite în prezentul contract;
- b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce-i revin potrivit legii;
- c) să plătească chiria la termenul stabilit;
- d) la expirarea contractului să restituie terenul închiriat în bune condiții, ținând cont de starea în care l-a primit;
- e) să nu subînchirieze terenul altor persoane fizice sau juridice, fără acordul scris al proprietarului;
- f) să nu facă nici un fel de amenajări fără acordul scris al proprietarului;
- g) să nu modifice destinația prevăzută la art. 2, fără acordul proprietarului;
- h) să achite contravaloarea utilitatilor: apă, energie electrică, gaze naturale, canal, guno, dacă este cazul momentului preluării;

CAP. VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea în culpa va fi sancționată de către cealaltă parte cu privire la rezilierea unilaterală a contractului.

Art. 12. Părțile în culpa va fi obligată la plata daunelor interese până la acoperirea integrală a prejudiciului produs.

soluții de contractare sunt de competența instanțelor judecătorești de drept comun
Art. 15. Actele adresate la o instanță stabilă de comun acord conform art. 14 parțile pot soluționa litigiile
zvonite din executarea prezentei contract, pe cale amiabilă

CAP. VIII. ALTE CLAUSE

Art. 16. Terenul care face obiectul prezentei contract poate fi recuperat de la chirias cu notificare în termen
de 5 zile de la data apariției situației în urmașcările cazuri:
a) realizarea unor obiective de interes public;
b) în cazul modificării ce pot apărea în cadrul Planului Urbanistic General și de sistematizare a
municiplului Hunedoara conform legilor sale teritoriale administrative;

CAP. IX. DISPOZIȚII FINALE

Art. 17. Prezenta contract a fost încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte

PRIMAR,
Vioara Arion
Director Economic,
Valentina Giurgiu

Vizat Control financiar preventiv,
Daniela Lestaru Carmen

Consilier Juridic,

Intocmit,
Alin Boldor

ROMANIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA

Strada 17, nr. 17, județul Hunedoara, Tel. +40724 14123 Fax +40724 14021 E-mail: info@primaria-hunedoara.ro

Sechetele nr. 5
Nr. 50/2014
Sechetele nr. 14
Nr. 50/2014

ACT ADIȚIONAL NR. 7/2021 LA
CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 605/06.03.2013 cu modificările ulterioare

Printre care:
MUNICIPIUL HUNEDOARA, reprezentat de Primar DAN BOBOLȚANU, cu sediul în B-dul Libertății, nr. 17, județul Hunedoara,
2127038, în calitate de proprietar
și
CHIRIAȘUL AI REL, domiciliat cu sediul în STR. PISCARUSULUI NR. 2 BL. 18 SC. D ET. I AP. 34, HUNEDOARA,
HUNEDOARA, CNP-CUI 15811521669 în calitate de chirias,
au convenit asupra următoarelor aspecte:

Art. 1. - Se poartă drept durata contractului de închiriere nr. 605/06.03.2013 cu modificările ulterioare, pe o perioadă de 2 ani, începând
data de 01.01.2021 până la data de 31.12.2023.
Art. 2. - Se modifică în mod corespunzător Cap. IV Durata contractului, art. 7 din contract.
Art. 3. - Se modifică art. 3 din Contractul de închiriere nr. 605/06.03.2013 modificările ulterioare, care va avea următorul cuprins:
"Termenul închirierii, chiriașul va plăti suma de 239.20 lei, pe perioada închirierii, conform Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Hunedoara
pe sume stabilite lunar pentru închirierea spațiilor cu alte destinații decât locuință și a terenurilor aparținând domeniului public și
privat, al Municipiului Hunedoara, afinc în administrarea Consiliului Local și a altor instituții publice situate în subordinea Consiliului Local
Municipiului Hunedoara".
Art. 4. - Se modifică în mod corespunzător Cap. III, "Plata", art. 3 din contract.
Art. 5. - Cădate clauze ale Contractului de închiriere nr. 605/06.03.2013, cu modificările ulterioare, rămân în vigoare.
Art. 6. - Prezenta act adițional a fost redactat în două exemplare.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL HUNEDOARA,
PRIMAR
DAN BOBOLȚANU

CHIRIAȘ
CHIRIAȘUL AI REL

DIRECTOR ECONOMIC,
POPA AURELIANA-ANISOARA

VIZAT CFP
MIȘTEAN AURELIANA MIHAILA
12.03.2021
SEPAV/MS/E/DEB/AN 2021

CONSILIER JURIDIC,
BARABAN ȘTEFAN ILIE
12.03.2021
BIBOI CONȚESCU N. ÎNCHIRIERE,
PRIVATIZARE, PARCARI
INTOCMIT,
Nicoleta Carmen



Anexa 6 – Informatii de piață:

1. Comparabila 1

Sursa : <https://lajumate.ro/teren-in-hunedoara-1020mp-intravilan-zona-bld-1848-13036239.html>



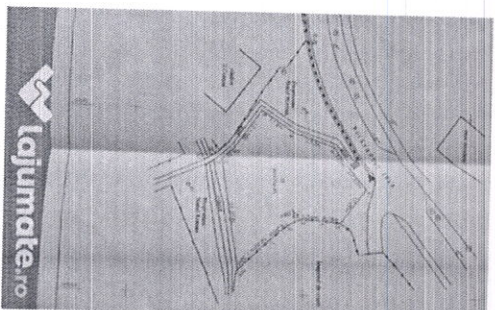
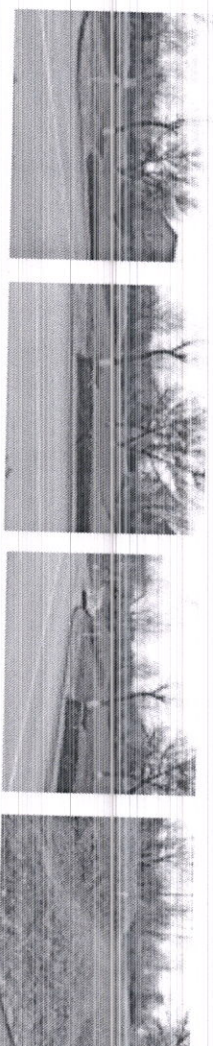
Anunțuri Județul Hunedoara / Anunțuri Hunedoara / Anunțuri imobiliare în Hunedoara / Anunțuri Terenuri în Hunedoara

Teren în Hunedoara, 1020mp, intravilan, zona Bld. 1848

📍 Hunedoara, Hunedoara

🕒 Acum o zi

40 EUR



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1020
Utilități	Nu		

Vând teren în Hunedoara, 1020mp, intravilan, zona Bld. 1848 - 2 Central, drum asfalt, acces ușor cu auto, toate utilitățile.

PREȚ: 40 €/mp negociabil !!

Tel: 0725.511.799.



2. Comparabila 2

Sursa : <https://lajumate.ro/teren-intravilan-in-hunedoara-zona-ciuperca-1850-mp-13709197.html>

Teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp
Hunedoara, Hunedoara
Acum 6 zile
47 EUR
Unik Imobiliare
0725511799
TRIMITE MESAJ
SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1850
Utilități	Nu		

teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp, deschidere 34,5 m, ideal pentru construcție, acces ușor, zona premium, împrejmuit cu gard, asfalt, iluminat stradal.
Posibilitate de parcelare în 2 parcele!!
Terenul dispune de toate utilitățile!!
Acte la zi!!
PREȚ: 47 euro/mp negociabil!!
TEL: 0725.511.799

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).

3. Comparabilia 3

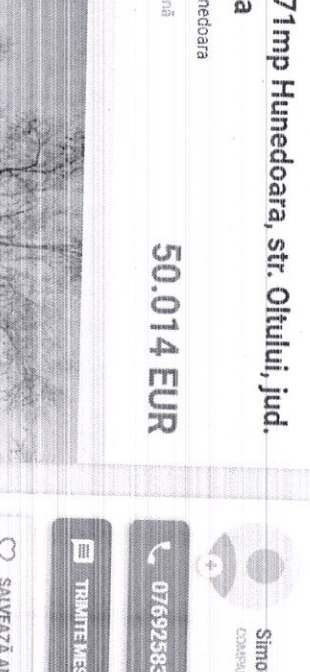
Sursa : <https://iajumat.ro/teren-1471mp-hunedoara-str-oltului-jud-hunedoara-13737278.html>

**Teren 1,471mp Hunedoara, str. Oitului, jud.
Hunedoara**

Hunedoara, Hunedoara

Acum o săptămână

50.014 EUR



Săvează anunțul

TRIMITE MESAJ

Salvează Anunțul

Simon Sinc COMPANIE

0769258332

Zona	Micro 4	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	1471
Front strădal (metri)	50	Utilități	Da

Teren interavilan pentru constructii P+4 etaje situat intr-o zona buna si linistita a municipiului Hunedoara.

Dispune de toate utilitatile gaz,curent,apa,canalizare. Pe teren si sub teren nu trec cabluri de electriceitate si nu sunt canalizari sau conducte de apa.

Se afla in imediata apropiere a Stadionului Corvinu, Supermarket Supeco si Profi. In zona sunt scoli, gradinite, parcuri si spatii verzi.

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).

4. Comparabilia 4

Sursa : <https://iajurnate.ro/eren-intravilan-570mp-in-hunedoara-zona-buituri-13877551.html>

Eren intravilan 570mp în Hunedoara, zona

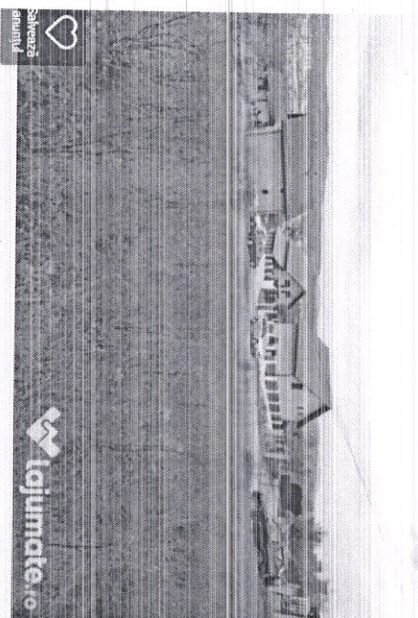
100
 100
 100
 100
 100
 100
 100

Hunedoara, Hunedoara

⑤ Adapt to Society

2005

143



Unik Imobiliare

CONCLUSION

0725511799

TRIMITE MESSAJ

♡ SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Micro 4	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	570
Unități	Nu		

teren intravilan 570mp în Hunedara, zona Buturi, front stradal 25m.

Terenul dispune de toate utilitățile:

PRET: 28 €/mp negociabil !!

Tel: 0725.511.799.

Publicat prin [Home27.ro](https://home27.ro) vezi anunțul complet [aici](#).

Zona	Micro 4	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Săpătură teren (m ²)	570
Utilități	Nu		