



23-36908-PMH Primaria Hunedoara 24.04.2023

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

NR. 681 / 11.04.2023

Imobil cu destinație comercială

Spațiu comercial la parter de bloc

Situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara

str. George Enescu, nr. 7, bl. 129, et. Parter, ap. SPATIU

CF nr. 61780-C1-U6 Hunedoara, Nr. cadastral 61780-C1-U6

Client și Utilizator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al FairValue Evaluări, al clientului și al utilizatorului desemnat

ANEXA NR. 1 LA
HOTĂRÂREA NR. 1223.





Raport de evaluare
681 / 11.04.2023

FairValue

Complete Valuation Services

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Către:

Referitor:

Adresa:

Spațiu comercial la parter de bloc

Hunedoara, str. George Enescu, nr. 7, bl. 129, et. Parter, ap. SPATIU, Jud. Hunedoara

CF nr. 61780-C1-U6 Hunedoara, Nr. cadastral 61780-C1-U6

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea imobilului cu destinație comercială indicată mai sus.
Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață în vederea vânzării a SPAȚIULUI COMERCIAL situat la parterul unui bloc cu regim de înălțime P+3E, în suprafață utilă de 259 mp, împreună cu cota indiviză din terenul pe care este edificată construcția și cota indiviză aferentă din părțile și dependențele comune ale imobilului.

FairValue Evaluari SRL

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

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin **Oprîta Vasile Matei** - membru titular ANEVAR, evaluatorul autorizat - EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, 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 **proprietății evaluate** descrise în acest raport, la 11.04.2023, este:

237.500 EUR

echivalent

1.171.200 LEI

Curs de schimb / 11.04.2023
4,9315 Lei / EUR

(917,0 euro/mp)

(4.522 lei/mp)

- ✓ 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 imobilului 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.

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

T: +40 21 322 71 06
M: +40 746 241 995
E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404
E: matei.oprita@fvalue.ro

Cu deosebită considerație,
Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA	7
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
4. PREZENTAREA DATELOR	14
5. ANALIZA DATELOR	19
6. EVALUARE	30
7. ANEXE	34



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat		PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA			
Data raportului de evaluare		11.04.2023			
Data inspecției		11.04.2023			
Data evaluării		11.04.2023			
Evaluator autorizat		Oprîța Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899			
Compania de evaluare		Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022			
Reprezentant – funcția		Stan Laurentiu Adrian – Director			
Tip proprietate		SPAȚIU COMERCIAL situat la parterul unui bloc			
Adresa proprietății		Hunedoara, Str. George Enescu, nr. 7, bl. 129, et. Parter, ap. SPATIU, jud. Hunedoara			
Cartier /amplasare		Carte Funciara 61780-C1-U6 Hunedoara, Nr. cadastral 61780-C1-U6			
Cod postal		Zonă centrală : Casa de Cultură – Zona Pietonală Corvin			
Anul construirii (data PIF)		331056			
Regim de înălțime		1961			
Utilități		P+3			
Finisaje		Energie electrică, gaz (debransat), apă, canalizare (conform informații furnizate de reprezentant proprietar)			
Suprafețe		Medii			
Construcție		Ac = 317 mp		Au = 259 mp	
Cotă teren indiviz		nespecificată			
Cotă părți comune		nespecificată			
Proprietar		Municipiul Hunedoara, CIF 2127087, Domeniul Privat			
Utilizare existentă		în conservare de cca. 2 ani			
Curs de schimb valutar		4,9315 LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ		237.500 EUR		1.171.200 LEI Pret unitar : 917,0 Eur/mp / 4.522 lei/mp	
Dreptul de proprietate		Considerat deplin			
Sarcini înregistrate		Întăbulare Drept de administrare în favoarea Consiliului Local Hunedoara. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.			

Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. George Enescu Drum asfaltat Public
	*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul 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 că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.
Observații speciale	Proprietatea a funcționat ca sediu de banca (BANK POST S.A.), având compartimentările interioare adecvate acestei utilizări. La data evaluării, spațiul este neutilizat, cu finisaje parțial degradate și utilități parțial dezafectate .
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	Nu se cunosc

OPRIȚA
VASILE MATEI
Legătura Nr. 14809
Valabil 2023
Specializarea: ELI
ASOCIATA NAȚIONALĂ A
EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Institutor autorizat

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării (și certfic), 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;



Raport de evaluare
681 / 11.04.2023

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Identificarea evaluatorului

FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676.
Oprîța Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI

Identificarea clientului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Identificarea utilizatorului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Alți Utilizatori desemnați

-
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.

Responsabilitatea față de terți

Obiectul evaluării. Bunul evaluat

Proprietate imobiliară comercială amplasată de la data PIF la parter de bloc P+3, având Sc = 317mp, Su = 259 mp și compus din 12 camere (încăperi), 6 holuri, 3 băi, 1 spălător, 3 WC-uri.

Adresa proprietății

Hunedoara, Str. George Enescu nr. 7, bl. 129, et. Parter, ap. SPAȚIU, jud. Hunedoara
CF 61780-C1-U6 Hunedoara, Nr. cadastral 61780-C1-U6, Jud. Hunedoara

Proprietar

Municipiul Hunedoara, CIF 2127087, Domeniul Privat (conform extras CF anexat)

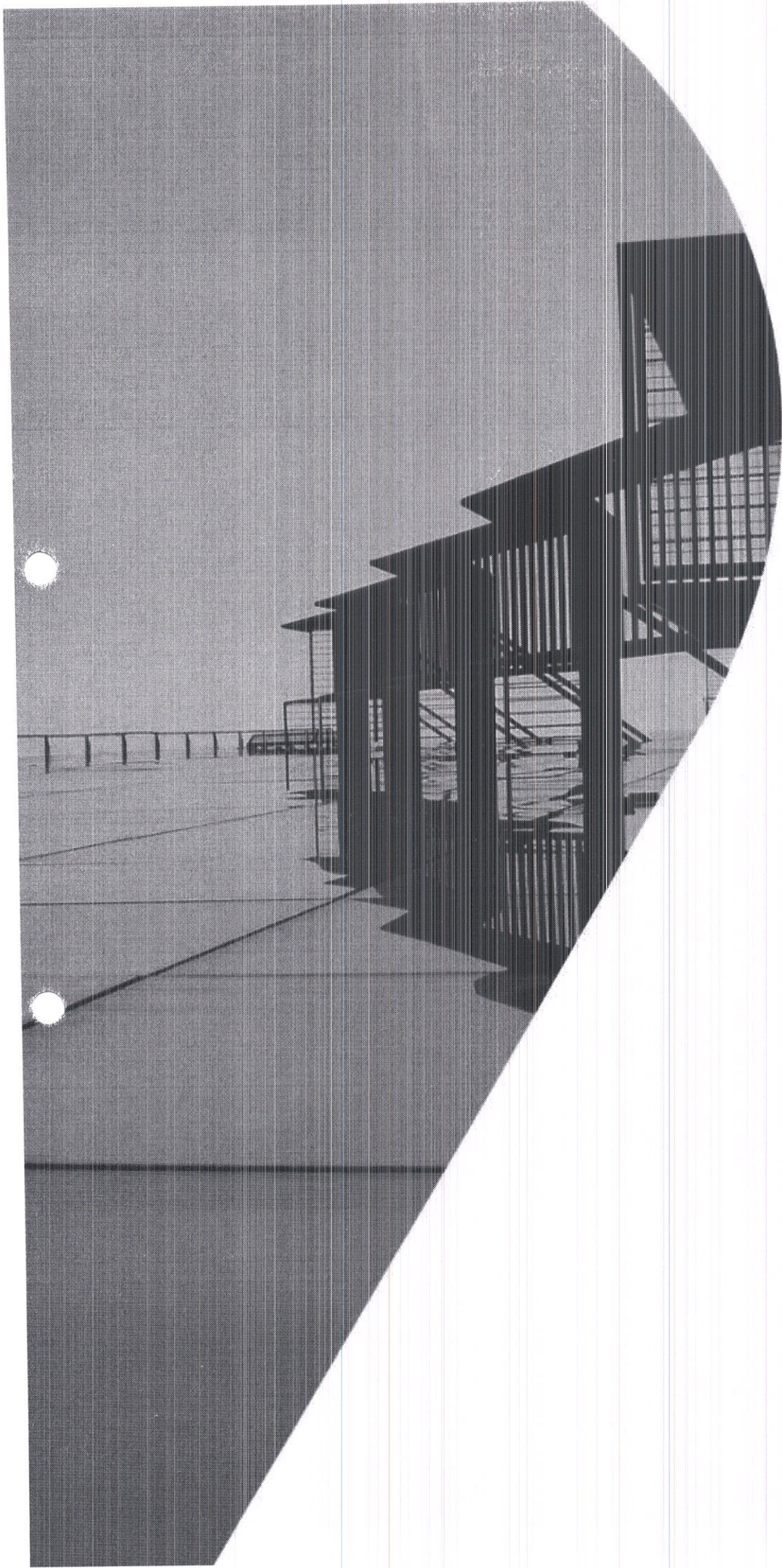
Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, detinut de către proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127087 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispoziție.
Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 61780-C1-U6, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 61780-C1-U6. Dreptul de proprietate este dobândit prin Construire, cota actuală 1/1.
Conform Extras CF 61780-C1-U6, la Partea III Sarcini, este întăbit un Drept de administrare în favoarea Consiliului Local Hunedoara.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin, marketabil și nu este afectat de sarcini.

Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a spațiului comercial menționat mai sus, în vederea vânzării.
Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a spațiului comercial, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 <i>Tipuri ale valorii</i>. 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.
Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (11.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9315 Lei/Euro.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 11.04.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este 11.04.2023.
Data raportului	11.04.2023.
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	Inspecția a fost efectuată în data de 11.04.2023, de către evaluator autorizat Oprea Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza rețetelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP – identificare conform nr. cadastral 61780-C1-U6 și în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – spațiu comercial, istoricul acesteia și modul de exploatare al ei, au fost analizate releveele puse la dispoziție și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu au fost identificate modificări ale compartimentărilor interioare față de relevul pus la dispoziție și evaluatorul a formulat ipoteza că toate modificările / amenajările interioare au fost făcute cu respectarea reglementărilor privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare . Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale proprietății sau amplasamentelor învecinate.
Conformitatea evaluării cu SEV	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 imobile



Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv:

- ✓ Extras CF 61780-C1-U6, Relevu spațiu comercial
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Articole din presă
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar 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 au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este deplin și marketabil;

✓ 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 amplasamentului : solului sau structurii clădirii (părților ascunse ale blocului / spațiului comercial) care să influențeze valoarea. Evaluatorii nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

✓ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și reglementările sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

✓ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

✓ 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;

Ipoteze semnificative



- ✓ 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. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă 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 imobiliară 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.
- ✓ Identificarea proprietății și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral 61780-C1-U6, a adresei poștale, a informațiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.
- ✓ La data inspecției, evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății, o situație exactă putând fi obținută în urma unei ridicări topo realizată de un topograf autorizat ANCPI.
- ✓ Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din Extrasul CF 61780-C1-U6 și cele precizate în releveu spațiu comercial. Evaluatorul formulează ipoteza ca sunt conforme cu suprafața reală.
- ✓ **Nota specială:**
In prezent în apropierea României se desfasoara în prezent un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent.
Sanctiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă.
Economile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.
Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate

Ipoteze speciale semnificative



Descrierea raportului

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

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 Evaluari 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.



4. PREZENTAREA DATELOR



✓ Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel :

SPAȚIU COMERCIAL situat la parter de bloc P+3, amplasat în Hunedoara, Str. George Enescu, nr. 7, bl. 129, et. Parter, ap. SPAȚIU, jud. Hunedoara, Carte Funciara 61780-C1-U6 Hunedoara, nr. cadastral 61780-C1-U6.
Spațiul comercial are Sc = 317 mp, Su = 259 mp și este compus din 12 camere (incăperi), 6 holuri, 3 băi, 1 spățător, 3 WC-uri. Nu sunt specificate date cu privire la cota indiviză de teren , respectiv cota din părțile comune ale blocului.

✓ SPAȚIUL evaluat face parte din **Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara (CIF 2127028)**. Dreptul de proprietate a fost dobândit prin Construire, cota actuală 1/1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
830 / 14/01/2013 Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE NR.47098, din 05/11/2006 emis de PRIMARIA HUNEDOARA (act administrativ nr. HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR.289/30-11-2005 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; act administrativ nr. HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR.116/31-05-2006 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; act administrativ nr. ADEVERINTA NR.63194/4/11-01-2013 emis de PRIMARIA HUNEDOARA); Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT	A1

✓ Conform Extras CF 61780-C1-U6 , la Partea III Sarcini, este întăbulat un Drept de administrare în favoarea Consiliului Local Hunedoara.

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
830 / 14/01/2013 Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE NR.47098, din 05/11/2006 emis de PRIMARIA HUNEDOARA (act administrativ nr. HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR.289/30-11-2005 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; act administrativ nr. HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR.116/31-05-2006 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; act administrativ nr. ADEVERINTA NR.63194/4/11-01-2013 emis de PRIMARIA HUNEDOARA); Asupra imobilului înscris în Partea I-a, se intabulează Drept de administrare în favoarea: 1) CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA	A1

✓ Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin , marketabil și nu este afectat de sarcini.

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietății subiect. În vederea determinării valorii de piață, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice.

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate



- Proprietatea evaluată este amplasată în zona centrală a municipiului, zonă identificată ca zona Casa de Cultură – Zona Pietonală Corvin. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zonă mixtă rezidențială – comercială - administrativă compusă în principal din :
 - zona adiacentă zonei pietonale sau str. G. Enescu : blocuri de locuințe P + 3, cu spații comerciale amplasate la parterul blocurilor de la data PIF (este și cazul proprietății evaluate, bănci comerciale, instituții publice - ANAF) sau cu spații comerciale / birouri / cabinete medicale amplasate la parter / etaj 1, rezultate din conversia, după 1989, a proprietăților rezidențiale în proprietăți comerciale. Se mai regăsesc și spații comerciale edificate între blocuri sau în imediata apropiere a zonei
 - zona extinsă a zonei centrale , până la limitele definite de bld.Dacia – Parcul Corvin – str. Victoriei – str. Aurel Vlaicu – bld. Republicii – blocuri de locuințe cu spații comerciale mai reduse ca număr sau spații administrative Școala generală nr. 6 + gradiniță)
 - alte spații de interes public : Casa de Cultură, Administrația Financiară, zona Pietonală Corvin, Centrul de recreere pentru persoanele vârstnice, Galeria de Artă, stadionul Constructorul (în renovare), Colegiul Tehnic Matei Corvin, etc.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun, a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face direct din str. G. Enescu – de pe drum asfaltat și trotuare asfaltate , până la proprietate. Nu sunt disponibile locuri de parcare, cele mai accesibile fiind limitate la cele stradale sau în parcare amenajată în spatele blocului. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.
- Compoziția zonei

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

Unități comerciale în apropiere	Unități de invatamant	Unități medicale	Instituiții cult	Sedii de banci	Instituiții interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA

Proprietatea este amplasată în zona Casa de Cultură, la intersecția str. George Enescu cu Pietonala Corvin. Strada G. Enescu este una din arterele principale ale orașului și face legătura între bld. 1848 și DJ 687 (str. Aurel Vlaicu – bld. Republicii).

Din str. George Enescu se ramifică străzi importante pentru legătura cu celelalte cartiere sau obiective ale orașului:

- str. Ciprian Porumbescu – se face legătura cu zona str. Victoriei
- str. Gh. Barițiu – se face legătura cu str. Aurel Vlaicu – Facultatea de Inginerie Hunedoara
- Bld. Libertății – se face legătura cu zona Centru Vechi – Castelul Corvinilor
- Str. Ion Creangă – se face legătura cu bld. Dacia – Centrul Civic
- Obiective adiacente str. George Enescu : Spitalul Municipal Dr. Alexandru Simionescu, Colegiul National de Informatică Traian Lalescu, Colegiul National Iancu de Hunedoara, Colegiul Tehnic Matei Corvin, Hala OBOR, Clubul și Popicăria Siderurgistul, Stadionul Constructorul, Facultatea de Inginerie Hunedoara, spații comerciale, instituții de cult, alte instituții.

Informații despre amplasament.



Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale , a portalului E-Terra – nr. Cadastral 61780-C1-U6, a adresei poștale, a informatiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. George Enescu	Drum asfaltat	Public
--------------------	---------------	--------

*Nota: 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 informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatatorul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiliata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.

Caracteristici fizice ale terenului:

- ✓ Suprafata terenului în cotă indiviză : neprecizată
- ✓ Deschiderea la stradă: nu este cazul
- ✓ Dimensiuni: nu este cazul
- ✓ Topografie/relief: drept
- ✓ Formă: nu este cazul
- ✓ Acces: din drum public asfaltat – str. G. Enescu
- ✓ Utilități publice disponibile:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă (bransat)
 - Rețea urbană de apă: existentă (bransat);
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă (nebransat) – nu dispune de sursă de încălzire
 - Rețea urbană de gaze: existentă (debransat);
 - Rețea urbană de canalizare: existentă (bransat);
 - Rețea urbană de iluminat stradal: existentă;
- ✓ Alte observații: Amplasamentul beneficiaza de utilitati (conform informatii furnizate de utilizator)

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală:
 - Proprietate comercială – SPAȚIU COMERCIAL amplasat la parter de bloc
 - Actual : Neutilizată
- ✓ Servituți de trecere: Nu se cunosc
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: Inscrisiere sarcină – Drept de administrare în favoarea Consiliului Local Hunedoara. Pentru evaluare – ipoteza că dreptul de proprietate este deplin

Caracteristici economice:

- ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;
- ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;
- ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.

Imobilul a fost edificat în anul 1961 (conform informatiilor furnizate de proprietar).

Regim de înălțime: P+3E

Număr apartamente bloc : 24

Risc seismic: Nu cunoaște

Suprafețele construcției:

- Suprafața construită Sc = 399 mp ;
- Suprafața desfășurată Sd = 1.569 mp ;
- Suprafața utilă Su = 1.114 mp ;
- Suprafața locuibilă Sloc = 708 mp ;
- Suprafața dependențe Sdep = 406 mp ;

Ciădirea - are următorul sistem constructiv: (conform informatiilor furnizate de reprezentant proprietar)

- Fundații realizate din beton armat;
- Structura de rezistență este realizată din cadre și elemente structurale beton armat;
- Pereți de compartimentare sunt din zidărie cărămidă și rigips;
- Pereți de închidere perimetrală sunt realizați din zidărie cărămidă;
- Planșee din beton armat;
- Acoperiș din structură de lemn în 2 ape cu învelitoare din țiglă;
- **Finisaje exterioare:**
 - Fațadă și lateral : placare cu cărămidă aparentă, vitrina sticlă pe zona activă a spațiului
 - Spate bloc : tencuieli decorative de exterior peste sistem termoizolant (mai puțin la spațiul evaluat)
- Instalații electrice, sanitare (apă), gaz, canalizare, iluminat public, etc.
- Utilizare actuală: spațiu neutilizat
- CMBU : spațiu comercial

Finisaje interioare :

- Tavan fals casetat : da
- Pardoseli din gresie / mochetă - uzată;
- Tămplărie ferestre: realizate din PVC cu geam termopan;
- Tămplărie uși: PVC + termopan (la intrare) și uși lemn standard (interior);
- Finisaje pereți interiori: zugrăveli lavabile, tavan fals casetat, spoturi
- Calitatea finisajelor: materialele folosite la realizarea finisajelor sunt de calitate medie . La data evaluării sunt afectate de uzură, trebuind să fie refăcute sau înlocuite.

Descrierea amenajărilor și
construcțiilor



Instalatii interioare:

- Instalatii si dotari electrice partial functionale, mediu intretinute:
 - ✓ corpuri de iluminat;
 - ✓ aparate electrice.
- Instalatii si dotari termice : centrala termică nefunctionala
 - ✓ Corpuri radiante existente, stare tehnică medie.
- Instalatii si dotari sanitare partial functionale, unele lipsă, mediu intretinute;
- Instalatii de alimentare cu gaze functionale – existentă rețeaua de alimentare cu gaze, sistem debranșat.

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

Date privind impozitele și taxele

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în Contractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziție:

- ✓ Data : -
- ✓ Vânzător : -
- ✓ Preț vânzare : -

5. ANALIZA DATELOR





Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Analiza pieței imobiliare

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este de tip comercial, amplasată la parterul unui bloc.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Administrativ/Office
- Spațiu comercial/Street Retail.

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea comercială- la parter de bloc.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietre imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietre mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una comerciala - la parter de bloc.

Pasul 2. Delimitarea pietei specifice (aria pietei si aria competitivă)

Segmentarea pietei se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pietei specifice presupune cercetarea condițiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pietei imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** comercial – amplasată la parterul unui bloc;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ✓ **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de un singur utilizator;
 - ✓ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele juridice, in general companii mici/mijlocii care au nevoie de spatii administrative/doresc sa-si extinda activitatea;
 - ✓ **Calitatea construcției:** buna (nu au fost identificate informatii care sa indice existenta unor probleme ale structurii de rezidenta);
 - ✓ **Caracteristicile dotarilor: dotari inferioare**
 - ✓ **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate acestui tip de utilizare;
- **Aria pietei:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substituit, oferite spre vanzare/inchiriere in **Zona ultracentrala a Mun. Bucuresti, cartier Unirii, zona Piata Unirii, Splaiul Independentei - Curtea de Apel Bucuresti;**
- **Proprietăți substituit disponibile:** au fost identificate insuficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. Acestea fie sunt ocupate de proprietar/chirias dar pot eliberate intr-un timp relativ scurt, fie sunt libere in vederea inchirierii;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: unitati comerciale (magazine), parcuri, proprietati rezidentiale;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de **comercială - la parter de bloc**, amplasate la parter de bloc, situate in **Zona mediana, Inel de Circulație Mihai Bravu, Sos. Mihai Bravu stradal, subzona spre lancelui.**

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea

În ciuda faptului ca nivelul vânzărilor cu amănuntul (atât produse alimentare, cât și nealimentare) a ajuns confortabil peste nivelul pre-pandemic, acest lucru nu înseamnă că recuperarea este deja efectuată și că unele sectoare nu se luptă încă. Coșul de cheltuieli al consumatorului având o mare pondere reprezentată de vânzări online și cumpărături axate pe anumite sectoare ca articole sportive, magazinelor de tip outlet-discount, în detrimentul altor segmente, cum ar fi moda în general.

Un alt aspect provocator al consumului este recenta creștere a inflației, impactând puterea consumatorului. Deci, în timp ce în prima parte a anului 2021 s-au înregistrat văzut majorări decente a salariilor nete, lucrurile au început să fie diferite în al doilea semestru. Începând cu T4 2021, creșterea salarială reală (adică creșterea nominală ajustată) inflația a intrat în teritoriu negativ și este probabil că va rămâne aici pentru câteva trimestre, în ciuda un posibil răgaz la începutul anului 2022, cu 11% creștere în salariul minim. Asta ar fi o prima astfel de perioadă de scădere a puterii medii de cumpărare preconizată în anii ce vor urma și, probabil, va duce la o abordare mai prudentială a consumatorului (acesta va raționaliza mult mai mult în ceea ce privește nevoile sale); asta de asemenea înseamnă că este un moment bun pentru magazinele de tip outlet/discount.

Vânzările cu amănuntul au fost stimulate în T2 2022 după ce toate restricțiile pandemice au fost ridicate pe 9 martie. Chiar dacă activitatea din sectorul de retail este încă sub nivelurile dinainte de pandemie, cifrele de afaceri lunare pentru chiriași a atins sau, în unele cazuri, chiar depășit nivelul de dinainte de pandemie. În mai 2022, vânzările cu amănuntul au crescut cu 6,2%, conform statisticilor oficiale.

Livrarea de unități/spații comerciale noi este încă limitată. În T2 2022, doar 16.800 m² erau finalizati. Aceasta cifra este totuși cu 40% peste livrări modeste în T2 2021. Per total, în S1 2022 un total de 33.300 m² au fost livrați la nivel național, cu aproximativ 15% mai mult față de semestrul I 2021.

Chiriile din centrele de shopping au crescut în perioada T2 2022, dar acest lucru se datorează în principal indexării. Având în vedere creșterea inflației, creșterea energiei prețurilor și costurile taxelor de serviciu, acest lucru va afecta capacitatea și disponibilitatea comercianților de a plăti chirii mai mari. Prin urmare, estimăm o creștere limitată pentru chirii în 2022, iar cererea estimată să se consolideze în 2023.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este scăzută și vine din partea firmelor care doresc să-și extindă activitatea.

La capitoul criterii de selecție a unei proprietăți de acest tip, în vederea vânzării / închirierii, **amplasamentul** este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de **importanța chiriei**. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează **confortul imobilului** și **vechimea** acestuia.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut și inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă.
Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile.
- **Cererea pentru închiriere** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă.
Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile.
- **Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori**: cererea solvabilă vine în principal din partea companiilor private.
- **Interesul investițional**: există și este în ușoară creștere. Clientul investițional este interesat de imobile ușor închiriable, localizate în lungul arterelor principale, pentru care cheltuielile de exploatare înregistrează un cuantum cât mai mic;
- **Preferințele manifestate pe piață**: în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, amplasate în zone centrale sau semicentrale, o cerere mult mai mică existând pentru spațiile cu suprafețe excedentare și cele situate la marginea localității. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietăți îl reprezintă existența sau lipsa locurilor de parcare.
- **Standarde de calitate**: în principal sunt cautate spațiile amenajate/modernizate, în detrimentul celor care necesită investiții importante imediat ce au fost achiziționate/inchiriate;
- **Dimensiunea proprietății**: în general sunt solicitate unități cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, o cerere mult mai mică existând pentru spațiile cu suprafețe excedentare.

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. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/inchiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/inchiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru închiriere intrucat proprietarii achiziționează asemenea imobile pentru veniturile viitoare, provenite din chirie.

COMERCIAL

Majoritatea livrarilor asteapta a 2 a jumatate a anului 2022

Urmand volumul redus de noi livrări în primul semestru 2022, se așteaptă o creștere a ofertei pe parcursul celei de-a doua jumătăți a anului, adăugând peste 150.000 m² la stocul modern. Per total, s-ar putea atinge volumul de noi livrări de 184.100 m², cu 73% mai mult față de 2021, concentrat în principal în parcuri de vanzare cu amănuntul din orase medii și mici.

Bucuresti

Doar 13.000 m² se preconizează că vor fi livrați în București în semestrul al doilea 2022 în două retail parcuri adiacente dezvoltărilor rezidențiale: Greenfield Plaza, dezvoltat de Impact Dezvoltator & Antreprenor în Baneasa și Lemon Park, dezvoltat de Synergy Construct în cartierul Damaroiaia.

Figure 5: Retail Projects in Bucharest by size*

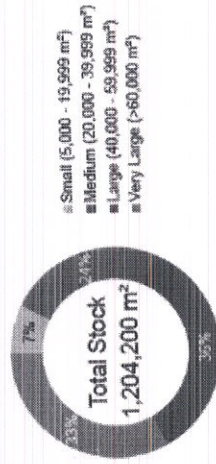
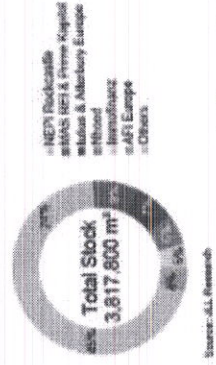


Figure 6: Largest Owners of Retail Spaces* in Romania



Source: A.L. Research

În orașele regionale, activitatea previzionată pentru 2022 este reprezentată aproape în întregime de parcuri de retail mici și mijlocii. O excepție notabilă ar fi mall-ul Alba Iulia cu 28.900 m² ce vor fi livrați de Prime Capital și MAS Real Estate.

Gradul de neocupare și chiriiile

În ciuda contextului provocator, gradul de neocupare a rămas blocat într-un număr cu o singură cifră în cele mai multe cazuri; centrele comerciale au reușit să umple în mare măsură orice locuri vacante care ar fi putut apărea ca urmare a pandemiei.

Pe frontul chiriiilor, în timp ce chiriiile de bază au rămas neschimbate, proprietarii au trebuit să ofere unele reduceri (în special în 2020, dar și în 2021) pentru a ajuta chiriașii să facă față condițiilor nefavorabile; în timp ce în 2020, aceste reduceri au variat de la 10 la 15% în cele mai multe cazuri, în 2021 au fost mult mai mici cel puțin în prima parte a anului.

Cu toate acestea, având în vedere restricțiile induse de pandemie adoptate către sfârșitul anului, reducerile vor ajunge probabil la un nivel undeva între 7 și 10%.

Perspective pentru 2023

În ceea ce privește anul 2023, rămânem oarecum preocupati de impactul incert al problemelor lanțului de aprovizionare și impactul acestora în inflație. În consecință, având în vedere scăderea puterii de cumpărare, este probabil ca consumatorii să fie obligați să aleagă mai cu grijă ce vor cumpăra, fapt ce va duce la o scădere în nivelurile generale de consum.

În timp ce acest lucru va impacta cu siguranță retailerii, păstrăm un pic o abordare optimistă, având în vedere ceea ce am menționat anterior: comercianții cu amănuntul din România au unele dintre cele mai mari marje de profit din Europa. Astfel, câțiva ani mai săraci care este posibil să vina după unii foarte buni nu ar trebui să conteze atât de mult în imaginea pe termen lung, unde rezultatele medii și ratele de creștere sunt încă peste media europeană.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vanzare** – suficientă, așezată pe un trend de stagnare. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
- **oferta de închiriere** – moderată, ușoare semne ale creșterii;
- **stocul total disponibil** – suficient, aflat în stagnare;
- **volumul de livrări așteptate**: nu sunt așteptate;
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): între **5 și 15%**
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – între **4 - 9 euro/mp/lună**;
- **gradul de ocupare** – în cazul închirierii este de **aprox. 90-95%**
- **oferta de vanzare**: – între **600 – 1.150 euro/mp**

* *variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, finisaje si dotari;*

Nr.crt	Localizare	Chirie lunara (eur)	Suprafata (mp)	Chirie unitara piata
1	B-dul Libertatii (fosta banca PIRAEUS)	1,250	148	8.4 €/mp
2	str. George Enescu (langă fosta banca BCR)	2,490	415	6.0 €/mp
3	Str. Piata Florilor (aproape de Pietonala Corvin)	1,300	200	6.5 €/mp
4	B-dul Libertatii (UNIBET)	1,750	200	8.8 €/mp
5	Str. Gradiniilor (Lipscani)	500	100	5.0 €/mp
6	Piata Obor	500	70	7.1 €/mp
7	str. Mihai Viteazul (zona SUPECO)	350	40	8.8 €/mp
8	Str. Avram Iancu	399	70	5.7 €/mp
9	Bld. Dacia, M5, (langă Cantina Denis)	700	130	5.4 €/mp
10	Bld. Dacia, M5	450	114	3.9 €/mp
11	Bld. Dacia, M5	600	166	3.6 €/mp
12	bld. Dacia (fosta Dacia Service)	5,000	564	8.9 €/mp
13	str. N. Balcescu nr. 1 (policlinica cu piata)	175	40	4.4 €/mp
14	str. Avram Iancu (aproape de Kaufland)	380	31	12.3 €/mp
15	str. 22 Decembrie , M1	300	45	6.7 €/mp
16	str. 22 Decembrie , M1, CM4	150	30	5.0 €/mp
Subiect				8.0 €/mp



În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare, respectiv de închiriere) colectate din piata specifica proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „împune” pretul).
- În ce privește **închirierea** putem spune ca nr solicitatorilor inregistreaza uşoare creşteri, existand indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel, în privinta inchirierii, putem remarca o piata a proprietarilor.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Nota speciala:

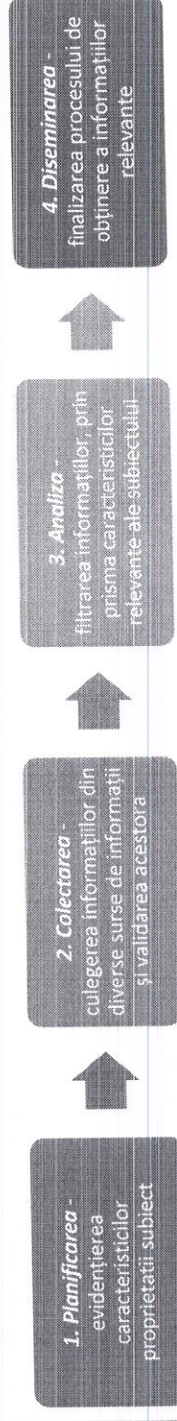
În prezent în apropierea României se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă.

Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

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 încrucșate.

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 - oferite 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).



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

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care 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 implicate. Astfel, CMBU trebuie să fie:



Cea mai bună utilizare

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.

A. Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber - nu este cazul, teren în diviziune;

B. Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

- 1) demolarea construcției existente și red dezvoltarea terenului;
- 2) schimbarea utilizării actuale, din comercial în altă utilizare (administrativ);
- 3) păstrarea utilizării actuale.

Variantă 1 - demolarea construcției existente și red dezvoltarea terenului:

- Intrucat, pe de o parte, durata de viața economică a clădirii este departe de a fi expirată iar pe de altă parte costurile de demolare sunt substantiale, considerăm ca o asemenea variantă nu este fezabilă;

Variantă 2 - schimbarea utilizării actuale:

- Schimbarea utilizării actuale nu este maxim fezabilă intrucat în urma analizei de piață a rezultat că cea mai mare cerere



este pentru spații comerciale; suplimentar, costurile de reconversie pot fi ridicate.

Varianța 3 - păstrarea utilizării actuale

- Cererea actuală identificată precum și prețurile în creștere pentru acest tip de proprietate susțin păstrarea utilizării comerciale.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Administrativ	da	da	da	nu
Industrial (industrie ușoară)	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	da

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea de **tip comercial, la parter de bloc**.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, **cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită**, este cea actuală, de – **tip comercial la parter de bloc**.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII





Valoarea de piață a 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.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

Având în vedere ca suprafața de teren aferentă spațiului comercial este reprezentată de cota indiviză, nu a fost adecvată aplicarea metodei comparației de piață sau a oricărei alte tehnici alternative de evaluare.

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvate se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare.

Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății (**spațiu comercial la parter de bloc**) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-au aplicat abordarea prin piață și abordarea prin venit.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre tehnicile calitative din cadrul abordării - **analiza comparațiilor relative**.

În anexa nr. 5 sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 2 este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grila comparațiilor de piață. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

230.500 EUR

echivalent

1.136.800 LEI



Abordare prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

În cadrul acestui raport a fost aplicată **metoda capitalizării directe**.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În anexa sunt prezentate datele despre închirieri sau cotații de închiriere ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa este prezentată aplicarea metodei capitalizării directe. În urma capitalizării venitului net din exploatare generat de proprietate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

237.500 EUR echivalent **1.171.200 LEI**

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piață - analiza comparatiilor relative : **230.500 EUR**

Abordarea prin venit - capitalizarea directă : **237.500 EUR**

Abordarea prin cost : **Nu s-a aplicat**

Analiza rezultatelor și
concluzia asupra valorii



Analiza rezultatelor

Concluzia asupra valorii

HUNEDOARA, LA 05.04.2023
PREȘINTE DE ȘEMINȚĂ
ANOREI-IONUȚ FETIȚA

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.

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constatat că preponderent acest tip de proprietate se închiriază în detrimentul tranzacționării, fiind achiziționat preponderent în scopul utilizării comerciale de către chiriași. Dpdr al criteriului adecvării abordarea selectată este abordarea prin venit – capitalizarea veniturilor.

Luând în calcul **criteriul preciziei și al cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin venit conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este **capitalizarea veniturilor** din cadrul abordării prin venit. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor**.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este **abordarea prin venit**, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

237.500 EUR

echivalent

1.171.200 LEI

CONTRASEM ÎN
SECRETAR GENERAL
MILITON-DĂNEȘ, LASLAU.

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 11.04.2023 : 4,9315 LEI / EUR.



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

FairValue

	Evaluare:	În scopul:
Servicii oferite	✓ Proprietăți imobiliare	✓ tranzacționării
	✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri	✓ garantării împrumuturilor □ raportării financiare
	✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi	✓ impozitării
	✓ Instrumente financiare	✓ fuziunii/divizării
	✓ Active necorporale	✓ delistării de la bursă etc
60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara		
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	Certificări
	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
	✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)	✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)
	✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
		✓ firmă ”regulated by RICS” (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	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	Risc management:
	✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietari imobiliare	✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro
	✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro

Anexa nr. 2 – Abordarea prin piața – Analiza comparațiilor relative

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 proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piața similară 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.

După 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 INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA UNUI SP. COM.

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

- Planificarea – În această 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.
 - Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
 - Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 - Diseminarea – Presupunere 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 INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - SP.COM

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILĂ (€)		183.500 €	167.000 €	222.000 €	132.800 €
SUPRAFATA UTILA (mp)	259 mp	148 mp	200 mp	200 mp	166 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
COMPONENTE NON-IMOBILIARE	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
LOCALIZARE	Zona ultracentrală, zona Casa de Cultură intersecție cu Pionala Corvin, str. G. Enescu nr. 7, bl. 129 Parter	Zona centrală, zona sens giratoriu str. G. Enescu - DJ 687-str. Libertății, amplasat pe str. Libertății	Zona ultracentrală, zona adiacentă cu Pionala Corvin, str. Piața Florilor	Zona centrală, zona sens giratoriu str. G. Enescu - DJ 687-str. Libertății, amplasat pe str. Libertății	Zona Micro 5, amplasament la Bld. Dacia
ANUL PIF / VECHIME	1964	mai nou	mai nou	mai nou	mai nou
RATA DE OCUPARE	92%	92%	92%	92%	92%
FINISAJE	medii	medii / superioare	medii / superioare	superioare	superioare
DISPUNERE VERTICALA	P+3E	P+4E	P+3E+M	P+4E	P+8E
RATA SPATII DE PARCARE	redușă	mai bună	redușă	mai bună	redușă
CHIRIE UNITARA MEDIE	8	8.4	6.5	8.75	3.6
RATA CHELTUIELILOR	la nivelul pietei	similare	similare	similare	similare
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial



GRILA DATELOR DE PIATA					
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€)	-	183,500 €	167,000 €	222,000 €	132,800 €
SUPRAFATA UTILA (mp)	259.00 mp	148 mp	200 mp	200 mp	166 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-10%	-5%	-15%	-5%
COMPONENTE NON-IMOBILIARE	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Valoare comp. non-imobiliara		0 €	0 €	0 €	0 €
PRET UNITAR (€/mp)		1116 €/mp	793 €/mp	944 €/mp	760 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Zona ultracentrală, zona sens giratoriu str. G. Enescu - DJ 687 - str. Pieta Florilor nr. 7, bl. 129 Parter	Zona centrală, zona sens giratoriu str. G. Enescu - DJ 687 - str. Libertății, amplasat pe str. Libertății	Zona ultracentrală, zona adiacentă cu Pieta Florilor	Zona centrală, zona sens giratoriu str. G. Enescu - DJ 687 - str. Libertății, amplasat pe str. Libertății	Zona Micro S, amplasament la Bld. Dacia
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizici					
ANUL PIF / VECHIME	1964	mai nou	mai nou	mai nou	mai nou
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
SUPRAFATA UTILA	259.00	148 mp	200 mp	200 mp	166 mp
Raport Suprafata/Sinchizabila	100%	100%	100%	100%	100%
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RATA DE OCUPARE	92%	92%	92%	92%	92%
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FINISAJE	medii	medii / superioare	medii / superioare	superioare	superioare
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
DISPUNERE VERTICALA	P+3E	P+4E	P+3E+M	P+4E	P+8E
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
RATA SPATII DE PARCARE	redusa	mai bună	redusă	mai bună	redusă
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
CHIRIE UNITARA MEDIE	8.00 €/mp	8.40 €/mp	6.50 €/mp	8.75 €/mp	3.60 €/mp
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
RATA CHELTUIELILOR	la nivelul pietei	similare	similare	similare	similare
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILIZARE	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	4	4	4	4	2
SIMILARĂ	6	7	6	7	7
INFERIOARĂ	2	3	2	3	3
COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA	COMPARABILITATE GLOBALA		
Comparabila A	1116 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ		
Comparabila C	944 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	VALOARE DE PIATA	
Proprietatea subiect	890 €/mp		230,500 €	1,136,800 lei	
Comparabila B	793 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ		
Comparabila D	760 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	curs BNR:	4.9315 lei/€



ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt. a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
 - Au fost reținute în analiza unsprezece 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 cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILA A

- Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 1116 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, construcția din care face parte are o vechime mai mică, are o suprafață de 148 mp (similară), are o rată de ocupare similară cu cea a subiectului (92%), finisajele sunt superioare, dispunerea verticală în cadrul clădirii este INFERIOARĂ, este superioară în ceea ce privește rata spațiilor de parcare, comparativ cu subiectul are o chirie medie anuală mai mare, iar rata cheltuielilor este SIMILARĂ. Astfel:
- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, SUPRAFATA UTILA, RATA DE OCUPARE, RATA CHELTUIELILOR, ALTE ELEMENTE, UTILIZARE).
 - în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (ANUL PIF / VECHIME, FINISAJE, RATA SPATII DE PARCARE, CHIRIE UNITARA MEDIE,).
 - în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, DISPUNERE VERTICALA,).
- Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 1116 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

- Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 793 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, construcția din care face parte are o vechime mai mică, are o suprafață de 200 mp (similară), are o rată de ocupare similară cu cea a subiectului (97%), finisajele sunt superioare, dispunerea verticală în cadrul clădirii este INFERIOARĂ, este similară în ceea ce privește rata spațiilor de parcare, comparativ cu subiectul are o chirie medie anuală mai mică, iar rata cheltuielilor este SIMILARĂ. Astfel:
- în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, SUPRAFATA UTILA, RATA DE OCUPARE, RATA SPATII DE PARCARE, RATA CHELTUIELILOR, ALTE ELEMENTE, UTILIZARE).
 - în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (ANUL PIF / VECHIME, FINISAJE,).
 - în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, DISPUNERE VERTICALA, CHIRIE UNITARA MEDIE,).
- Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 793 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

- Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 944 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, construcția din care face parte are o vechime mai mică, are o suprafață de 200 mp (similară), are o rată de ocupare similară cu cea a subiectului (92%), finisajele sunt superioare, dispunerea verticală în cadrul clădirii este INFERIOARĂ, este superioară în ceea ce privește rata spațiilor de parcare, comparativ cu subiectul are o chirie medie anuală mai mare, iar rata cheltuielilor este SIMILARĂ. Astfel:
- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, SUPRAFATA UTILA, RATA DE OCUPARE, RATA CHELTUIELILOR, ALTE ELEMENTE, UTILIZARE).
 - în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (ANUL PIF / VECHIME, FINISAJE, RATA SPATII DE PARCARE, CHIRIE UNITARA MEDIE,).
 - în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, DISPUNERE VERTICALA,).
- 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 piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 944 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

- Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 760 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, construcția din care face parte are o vechime mai mică, are o suprafață de 166 mp (similară), are o rată de ocupare similară cu cea a subiectului (92%), finisajele sunt superioare, dispunerea verticală în cadrul clădirii este INFERIOARĂ, este similară în ceea ce privește rata spațiilor de parcare, comparativ cu subiectul are o chirie medie anuală mai mică, iar rata cheltuielilor este SIMILARĂ. Astfel:
- în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, SUPRAFATA UTILA, RATA DE OCUPARE, RATA SPATII DE PARCARE, RATA CHELTUIELILOR, ALTE ELEMENTE, UTILIZARE).
 - în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (ANUL PIF / VECHIME, FINISAJE,).
 - în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, DISPUNERE VERTICALA, CHIRIE UNITARA MEDIE,).
- 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 piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 760 €/mp.



Anexa 3 - Abordarea prin venit – Capitalizarea venitului generat de proprietate

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin **metoda capitalizarii directe**.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

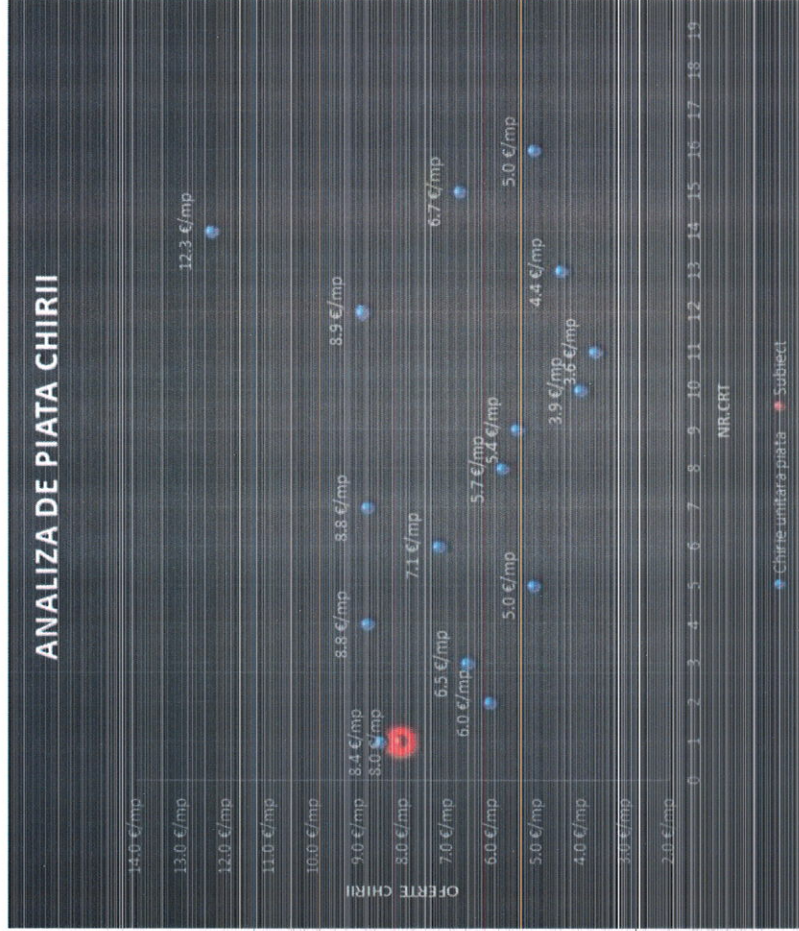
Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potential (**VBP**) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriiile practicate pe piata imobiliara specifica pentru spatii comerciale in zona sunt la un nivel mediu de **04 - 09 EUR/mp**. Efectuand corectiile pentru suprafata, localizare, finisaje, rezulta un nivel al chiriei obtinabile pentru proprietatea evaluata, de **8 EUR/mp/luna**.
- Venitul brut efectiv (**VBE**) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- Venitul net efectiv (**VNE**) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.).

Nr.crt	Localizare	Chirie lunara (eur)	Suprafata (mp)	Chirie unitara piata
1	B-dul Libertatii (fosta banca PIRAEUS)	1,250	148	8.4 €/mp
2	str. George Enescu (langa fosta banca BCR)	2,490	415	6.0 €/mp
3	Str. Piata Florilor (aproape de Piata Corvin)	1,300	200	6.5 €/mp
4	B-dul Libertatii (UNIBET)	1,750	200	8.8 €/mp
5	Str. Gradinitor (Lipsani)	500	100	5.0 €/mp
6	Piata Obor	500	70	7.1 €/mp
7	str. Mihai Viteazul (zona SUPECO)	350	40	8.8 €/mp
8	Str. Avram Iancu	399	70	5.7 €/mp
9	Bld. Dacia, M5 (langa Cantina Denis)	700	130	5.4 €/mp
10	Bld. Dacia, M5	450	114	3.9 €/mp
11	Bld. Dacia, M5	600	166	3.6 €/mp
12	bld. Dacia (fosta Dacia Service)	5,000	564	8.9 €/mp
13	str. N. Balescu nr. 1 (policlinica cu piata)	175	40	4.4 €/mp
14	str. Avram Iancu (aproape de Kaufland)	380	31	12.3 €/mp
15	str. 22 Decembrie, M1	300	45	6.7 €/mp
16	str. 22 Decembrie, M1, CM4	150	30	5.0 €/mp
Subiect				8.0 €/mp





Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

În analiza pieței studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează între **7,4% - 9,1%** pentru tipul de proprietate evaluat. În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului crescător al pieții imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextul rentabilității solicitate pe piața specifică.

Rata de capitalizare utilizată pentru a fost estimată ținând seama de informațiile avute despre chirii și oferte de vânzare pentru proprietăți cu caracteristici asemănătoare din zona în care se află imobilul evaluat, dar și de informațiile comunicate de **marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS)**, astfel s-a selectat rata de capitalizare **8.5%**.

OBTINEREA RATEI DE CAPITALIZARE DIN DATE PRIVIND OFERTE/VANZĂRI COMPARABILE:

Anexa 3

Nr. Crt.	Comparabile	Chirie de piață*		Arie utilă	VBP	Neocupare Necollectare		VBE	Cheltuieli de exploatare		VNE	Pret oferta	Rata de capit.**	
		unitara	totala			(%)	(%)		(%)	(%)				
		€/mp	€/luna	mp	€	(%)	(%)	€	(%)	(%)	€	€	€	%
Zona centrală, zona sens giratoriu str. G. Enescu - DJ 687-str. Libertății, amplasat pe str. Libertății														
1.		8.40	1,243	148.0	14,918	8.33%	11%	13,675	11%	11%	1,504	12,171	165,150	7.4%
Zona ultracentrală, zona adiacentă cu Pietonala Corvin, str. Piața Florilor														
2.		6.50	1,300	200.0	15,600	8.33%	11%	14,300	11%	11%	1,573	12,727	158,650	8.0%
Zona centrală, zona sens giratoriu str. G. Enescu - DJ 687-str. Libertății, amplasat pe str. Libertății														
3.		8.75	1,750	200.0	21,000	8.33%	11%	19,250	11%	11%	2,118	17,133	188,700	9.1%
Zona centrală, str. G. Enescu (lângă fosta bancă BCR)														
4.		6.00	2,490	415.0	29,880	8.33%	11%	27,390	11%	11%	3,013	24,377	297,500	8.2%

Procesul de selectare a unei rate de capitalizare corespunzătoare și recunoscută de piața rezultă din luarea în considerare a caracteristicilor fizice, de

localizare, de finanțare și tranzacționare pentru fiecare proprietate, în comparație cu proprietatea subiect, rezultând astfel o rată egală cu:

* Chiriile utilizate în vederea determinării ratei de capitalizare au fost stabilite în baza ofertei pertinente identificate în piața specifică proprietății subiect, decotate în prealabil cu marja de negociere aferenta ofertei.

** Intrucat informațiile disponibile pe piață nu se referă la tranzacții efective, ci la oferte curente de vânzare, înainte de a fi introduse în formula de calcul a ratei de capitalizare, prețurile de ofertă au fost decotate cu marja de negociere indicată de piață specifică. Astfel, $Rc = VNE / (Pret \text{ oferta } 0\%)$.



1. SPATII COMERCIALE

Pentru estimarea de chirii si rate de capitalizare au fost luate in considerare centrele comerciale care ofera o galerie comerciala de cel putin 5.000 mp si o ancora alimentara (supermarket sau hypermarket).

✓ **COLLIERS** : Atat pentru Bucuresti, cat si pentru orasele principale din tara centrele comerciale au fost impartite in doua categorii (produse primare si secundare) in functie de performanta acestora.

✓ **JLL** : Atat pentru Bucuresti, cat si pentru orasele principale din tara s-au luat in considerare doar produsele primare.

✓ **DTZ** : Pentru Bucuresti si orasele principale din tara s-au luat in considerare dar produsele modern (minim 5000 mp suprafata inchiriabila, unde suprafata supermarketului/hipermarketului nu depaseste suprafata galeriei comerciale)

➢ **Chiriile** estimate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias. Acestea pot fi platite de catre proprietar, dar sunt refacturate prin “service charge”.

➢ **Chiriile** raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar (luni de chirie gratuita, contributia proprietarului la amenajarea spatiului).

➢ **Chiriile** estimate pentru centre comerciale reprezinta chirii medii pentru spatii de 100 mp amplasate la parter, ocupate de magazine de moda. Aceste valori nu sunt suficiente pentru a estima chiria medie pentru un centru comercial.

➢ De asemenea, este important sa se tina cont de faptul ca aceste **chirii** variaza mult de la oras la oras in functie de puterea de cumparare existent, competitia si vadul comercial pentru fiecare centru comercial in parte.

✓ **Ratele de capitalizare** raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchirata la nivelul chiriei de piata, cu chiriiasi de prima clasa

✓ **Ratele de capitalizare** raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit aferent, ci reflecta pretul raportat

✓ **Rata de capitalizare** este estimata ca fiind raportul dintre VNE (Venitul Net din Exploatare)/(dupa deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare/preturi negociate.

✓ Pentru Bucuresti, dat fiind ca nu au fost tranzactii clasice de investitii cu produse primare, **ratele de capitalizare** au fost estimate luand in calcul atat asteptarile vanzatorilor, cat si cele ale investitorilor care ar fi interesati sa cumpere un astfel de produs, precum si tranzactii din regiune (Europa Centrala si de Est), in orase comparabile.

Atat pentru orasele primare, cat si pentru orasele secundare, ratele de capitalizare au fost estimate pornind de la tranzactiile inchise in ultimii ani, precum si avand in vedere asteptarile





CBRE România			
Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Patești, Arad)
Spatii de birouri			
Chirie contractuale clădire clasa A (eur/mp/laia)	Prime rent: 19 central: 14-18,5 semi-central: 12,5-16 penthouse: 8-10	11 - 15	7 - 10
Rata medie de recuperare (%)	14%	Iasi: 7,5% Cluj Napoca: 9,2% Brasov: 12,5% Timisoara: 13%	9%-11%
Rata de capitalizare (%) *	6,75%	7,75% - 8,25%	8,75%-9,25%
Centre comerciale			
Chirie contractuale pentru un spatiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/laia)	75	25 - 30	15 - 18
Rata de capitalizare (%) *	7,0%	8,0%-8,5%	9,0%-10,0%
Industrial			
Chirie contractuale clădire clasa A (eur/mp/laia)	3,9 pentru suprafață < 10.000 mp 3,10 - 3,70 pentru suprafațe în funcție de suprafață > 10.000 mp	3,20 - 4,0	2,60 - 3,50
Rata medie de recuperare (%)	5,4%	6,8%	1,9%
Rata de capitalizare (%) *	7,25%	7,75% - 8,75%	8,25% - 10,25%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

Colliers International									
Segment de piață	Indicator	Scurturi	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)			Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Arad)			
Spatii de birouri	Chirie contractuale clădire clasa A (eur/mp/laia)	Central	16-18	12-15	8-12				
		Semi-central	14-16						
		Penthouse	8-13						
	Rata medie de recuperare (%)	medie pe piață	16,50%	13,50%	n.a.				
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6,50%	7,25-8,00%	n.a.				
Centre comerciale	Chirie contractuale pentru un spatiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/laia)	produse primare	70-80	40-50	15-30				
		produse secundare	40-50	15-20					
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6,75 - 7,50%	7,50% - 8,25%	8,50-10,00%				
		produse secundare	8,00-9,00%						
	Chirie contractuale mediu clasa A (eur/mp/laia)	< 3.000 mp	4,5 - 5,5	4,0 - 5,5	Sibiu, Craiova, Targu Mures				
Spatii industriale	Rata medie de recuperare (%)	> 3.000 mp	3,75 - 4,5	4,0 - 5,5	n.a.				
		medie pe piață	4,0%						
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7,5%	8,25-9,00%	8,25-9,00%				
		produse secundare							

Dorian DRS				
Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Patești, Arad)	
Spatii de birouri				
Chirie contractuale clădire clasa A (eur/mp/laia)	ultra-central: 15-19 central: 13-17 semi-central: 11-15	Iasi: 10-15 Cluj Napoca: 12-16 Brasov: 10-15 Timisoara: 12-16 Constanta: 7-13	Sibiu: 8-13 Craiova: 10-14 Targu Mures: 7-10 Ploiesti: 8-12 Patești: 8-11 Arad: 7-9,5	
Rata medie de recuperare (%)	15%	Iasi: 5% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brasov: 10% - 15% Timisoara: 5% - 15% Constanta: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Targu Mures: 15% Ploiesti: 15% Patești: 15% Arad: 10%-15%	
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7-8% clasa B: 8-9%	clasa A: 7,50 - 8,50% clasa B: 8,50 - 9,50%	clasa A: 8,50 - 9,50% clasa B: 8 - 10%	
Centre comerciale				
Chirie contractuale pentru un spatiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/laia)	ultra-central: 20-55 central: 20-40 mediu a parter: 15-25	Iasi: 12-25 Cluj Napoca: 15-40 Brasov: 15-35 Timisoara: 15-25 Constanta: 10-25	Sibiu: 12-25 Craiova: 15-25 Targu Mures: 7-14 Ploiesti: 10-25 Patești: 10-20 Arad: 12-18	
Rata de capitalizare (%)	Ariene comerciale principale: 7-8% Ariene comerciale secundare: 8-9%	Ariene comerciale principale: 7,5-9% Ariene comerciale secundare: 8,5-10%	Ariene comerciale principale: 8,50 - 9,50% Ariene comerciale secundare: 9 - 10%	
Industrial				
Chirie medie clasa A (eur/mp/laia)	3,5 - 5,5	Iasi: 3-5 Cluj Napoca: 3-4,5 Brasov: 3,5-5 Timisoara: 3,5-4,5 Constanta: 3-5	Sibiu: 2,5-5 Craiova: 3-5 Targu Mures: 2,5-4 Ploiesti: 3-5 Patești: 3-4,5 Arad: 2,5-4	
Rata medie de recuperare (%)	5%	Iasi: 10% Cluj Napoca: 10% Brasov: 10-15% Timisoara: 10-15% Constanta: 5-10%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Targu Mures: 10-15% Ploiesti: 10% Patești: 15% Arad: 10-15%	
Rata de capitalizare (%)	8-9%	8,5% - 10%	9% - 10,5%	
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Netă Estructur				



Cushman & Wakefield Echinox				Orase primare (Iug, Cluj, Nagocsa, Brasov, Timisoara)		Orase secundare (Sibiu, Cluj Napoca, Bistrita, Ploiesti, Arad)	
Segment de piata		Bucuresti					
Spatii de birouri							
Chirie contractuale clasice de casa A (eur/mp/luna)	central: 18 - 19,5 semicentral: 13 - 16,5 periferie: 9 - 12	11 - 15	9 - 12				
Rata medie de recuperare (%)	14,4%	laici: 6% Cluj Napoca: 6% Brasov: 9% Timisoara: 9%	n/a				
Rata de capitalizare (%)	6,50%	7,75 - 8,25%	9,00%				
Centre comerciale							
Chirie central, pentru un spatiu de 100 mp la parter, moduri (eur/mp/luna)	75 - 80	45 - 55	27 - 32				
Rata de capitalizare (%)	6,50%	7,25 - 7,50%	7,75 - 8,50%				
Industrial							
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	4,20 - 4,50 pentru suprafete < 5,000 mp; 3,85 - 4,10 pentru suprafete > 5,000 mp	3,85 - 4,50 in functie de suprafata	3,75 - 4,00 in functie de suprafata				
Rata medie de recuperare (%)	4%	6%	n/a				
Rata de capitalizare (%)	7,00%	7,50 - 8,00%	8,00 - 9,00%				

Jones Lang LaSalle		Orase Primare (Iug, Cluj, Timisoara, Brasov, Constanta)		Orase secundare	
Segment de piata		Bucuresti			
Spatii de birouri					
Chirie contractuale clasice de clasa A (eur/mp/luna)	Central: 19	Cluj: 11 - 15 Iug: 11 - 14,5 Brasov: 11 - 13,5 Timisoara: 11 - 14	9 - 12		
Rata medie de recuperare (%)	Semicentral: 14 - 16	Cluj: 6,1% Iug: 0,8% Brasov: 8,1% Timisoara: 13,8%	n/a		
Rata de capitalizare	Periferie: 7 - 12	Cluj: 11 - 15	8,50 - 10,00%		
Spatii comerciale					
Chirie central pentru un spatiu de 100 mp la parter, moduri (eur/mp/luna)	64-73,5	29-34	18-23		
Rata de capitalizare	7,25%	8,00 - 8,50%	8,50 - 9,50%		
Industria					
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	3,85 - 4,25 (suprafata < 10.000) 3,55 - 4,00 (suprafata > 10.000)	3,55 - 4,25 in functie de suprafata	3,55 - 4,25 in functie de suprafata		
Rata medie de recuperare	4,2%	Cluj: 2,5% Iug: 0% Brasov: 0,9% Timisoara: 7,9%	3,6%		
Rata de capitalizare	7,55%	8,00 - 9,00% Iug: 0% Brasov: 0,9% Timisoara: 7,9%	9,00 - 10,00%		

Knight Frank		Orase primare Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta		Orase secundare Sibiu, Cluj Napoca, Bistrita, Ploiesti, Pitești, Arad	
Segment de piata		Bucuresti			
Spatii de birouri					
Chirie contractuale (clădire clasa A (eur/mp/lună))	prima buclina: 18,5	11-14,5	8 - 12	n.a.	9,25-10,25%
	central: 15-17				
	semicentral: 12-15				
	periferic: 8-11				
Rata medie de recuperare (%), media pe piata	14%	5-10%			
Rata de capitalizare (%), produse primare	7,00%	8,25-8,75%			
Centre comerciale					
Chirie contractuale, pentru un spatiu de 100 mp la parter, modi (eur/mp/lună)	70-80	35-45	15-25		
Rata de capitalizare (%), produse primare	7%	7,5%-8,5%	8,5%-10%		
Spatii industriale					
Chirie contractuale clasa A (eur/mp/lună)	4-4,5	3,7-4,0	3 - 4		
Rata medie de recuperare (%), media pe piata	5%	6%	n.a.		
Rata de capitalizare (%), produse primare	4,00%	8,5%-9,0%	9,5%-10,0%		

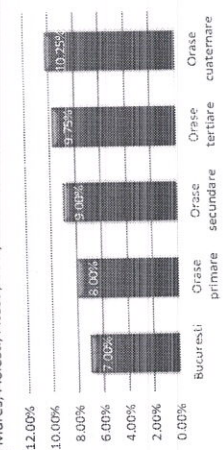


Calculul efectuat pentru determinarea valorii de piata a proprietatii este prezentat in tabelul urmator:

Anexa 2

ABORDAREA PRIN VENIT (metoda capit. directe)			TOTAL	Parter
Suprafata utila (mp)			259.00 mp	259.00 mp
Chiria unitara lunara (€/mp/luna)				8.0 €/mp
Chiria lunara (€/luna)			2.070 €	2,070 €
Venituri brute potentionale VBP (€/an)			24,840 €	24,840 €
Pierderi din neocupare și necolectarea de chirii (%)			8.33%	8.33%
Venituri brute efective din chirie (€/an)			22,770 €	22,770 €
Alte venituri (AV)			0 €	0 €
Total VBE (€/an)			22,770 €	22,770 €
CHELTUIELI DE EXPLOATARE				
- FIXE	- Taxe proprietate		3,256 lei	660 €
	- Asigurare		501 lei	102 €
	- Altele		0 lei	0 €
	- Subtotal cheltuieli fixe			762
- VARIABLE	- Management	1.0%		228 €
	- Administrator	1.0%		228 €
	- Salarii personal intretinere	1.0%		228 €
	- Utilitati spatii comune	1.0%		228 €
	- Reparatii-intretinere	2.0%		455 €
	- Altele	2.0%		455 €
	- Subtotal cheltuieli variabile			1,822 €
Total cheltuieli de exploatare (€/an)			11%	2,583 €
Venit Net din Exploatare VNE (€/an)				20,187 €
Total VNE (€/an)				20,187 €
Rata de capitalizare				8.50%
Valoare (€)				237,489 €
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie			€/mp Su	€/mp
- amenajare			€/Spatiu	0 €
VALOARE ESTIMATA				237,500 €
			(€/mp Su)	1,171,200 lei
			mp	917 €/mp
Teren in exces				0 €
VALOARE DE PIATA			1,171,200 lei	237,500 €
(Metoda capitalizari veniturii)				
			Curs Valutar BNR: 4.9315 lei/€	

JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT	
CHIRIA DE PIATA	Au fost analizate informatiile din piata specifica, referitoare la chiriile solicitate de catre proprietari pentru imobile similare proprietatii subiect. In paralel au fost analizate si informatii publicate in studiile intocmite de mari companii specializate in domeniul imobiliar - CBRE, Colliers, Knight Frank, JLL, Cushman & Wakefield. Aceste chirii sunt de tip triplu net, ceea ce inseamna ca toate cheltuielile sunt suportate de catre chiriasi. In urma analizarii acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect, au fost estimate chiriile utilizate in cadrul prezentei abordari.
	Avand in vedere ca suprafata inchiriala a imobilului, folosinta si utilizata in mod exclusiv de catre chiriasi, este egala cu intreaga suprafata utila a proprietatii subiect, consideram obtenabila o chirie de 2070 Eur/luna/proprietate.
	Conform informatiilor preluate de la proprietari si reprezentantii acestora, chiriile practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietatii (taxele aferente cladirii, asigurările cladirii, alocari precum si eventualele cheltuieli aferente spațiilor comune)."
PIERDERILE DIN NEOCUPAREA SI NECOLECTAREA DE CHIRII	Gradul de neocupare si necolectare a chiriei a fost estimat in functie de informatiile de pe piata specifica; analize de piata publicate de companii de profil, precum si informatii istorice concrete referitoare la gradele de neocupare si necolectare a chiriei, ale unor proprietati similare.
	Avand in vedere aceste informatii si tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectate a chiriei de 8.33 %.
RATA DE CAPITALIZARE	Rata de capit. (8.5%) a fost estimata functie de tipul proprietatii si piata specifica. Rezultatul este coerent cu studiile realizate de catre CBRE, Colliers, Knight Frank, JLL, Cushman & Wakefield. In studiile publicate exista informatii concrete despre ratele de capitalizare din Bucuresti, Orasele Primare (e.g.: Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta) si Orase Secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad). Ratele de capitalizare pentru localitatile mici au fost estimate de catre evaluator prin ajustarea ratelor preluate din studiile de piata, in functie de tipul fiecarei localitati si piata specifica tipului de proprietate analizat. In fapt, din aceste studii se poate observa o crestere aproximativ liniara a ratei de capitalizare, in functie de tipul localitatii (primara, secundara s.a.m.d.).
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	Conform uzantelor de pe piata specifica in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele de proprietate (1.3% din valoarea impozabila) si taxele pentru asigurare (care in mod uzual reprezinta un cost anual de cca. 0.2% din costul de nou, fizic deprecial). La acestea au mai fost adaugate cheltuieli legate de management, mentenanta si alte mici cheltuieli periodice.
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie	-





Anexa 3 Aspecte din zona casa de Cultură Fotografii

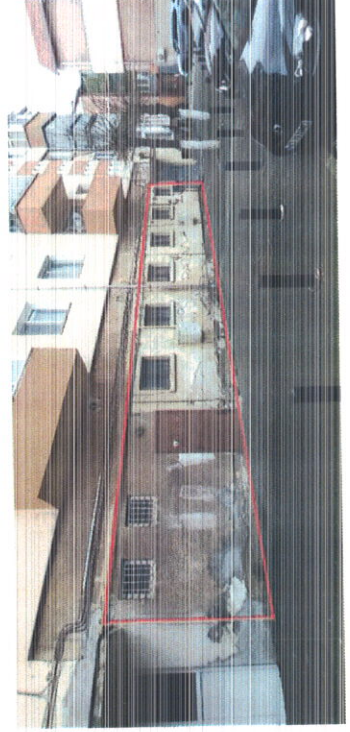




Localizare proprietate evaluată

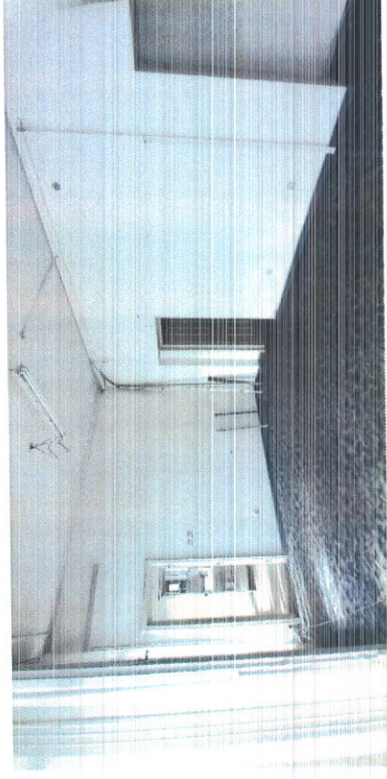


Aspecte din spatele blocului



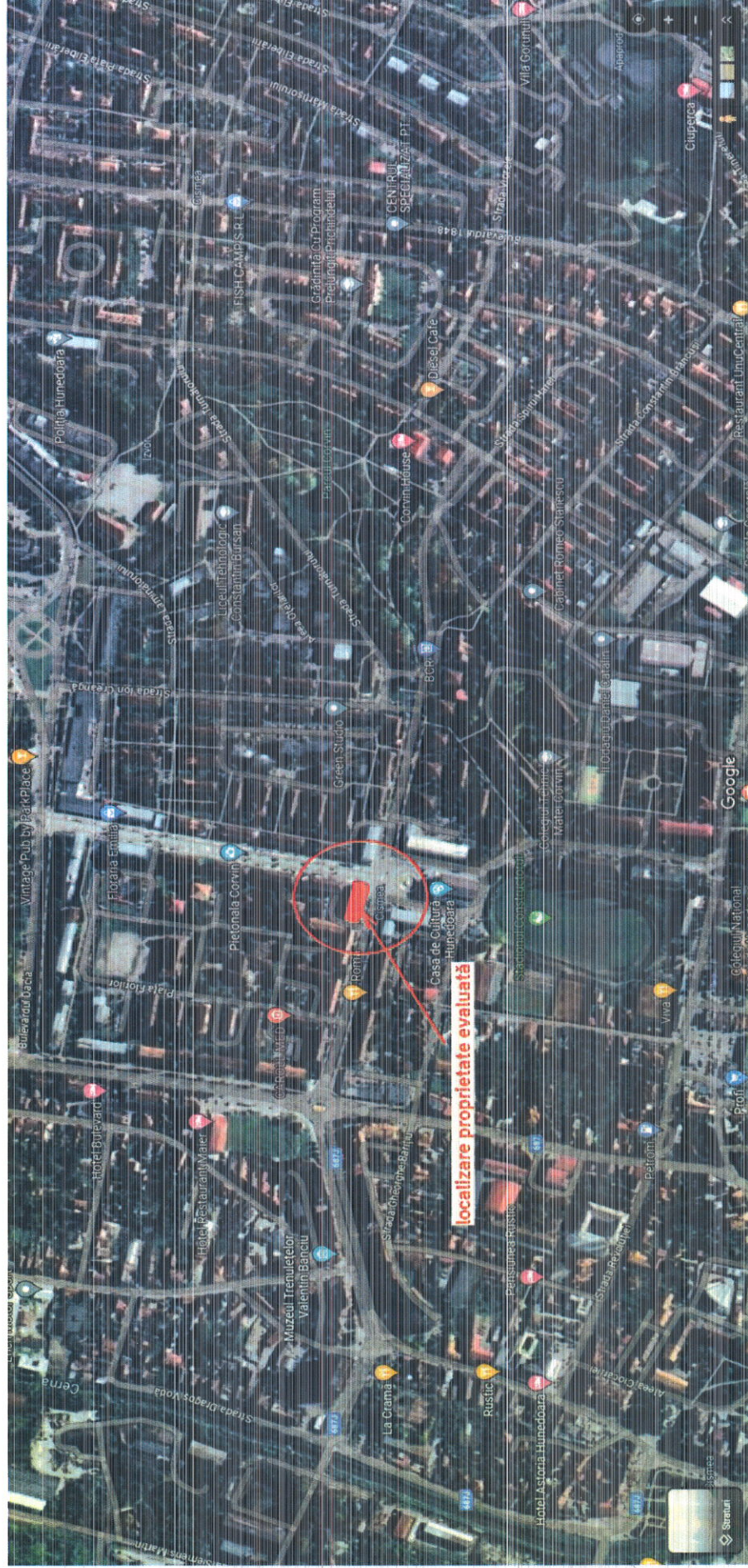


Vederi interioare





[illegible]



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

Anexa 5 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI, VANZĂRI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr.17 telefon 718322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L**
Str. Sfântul Spiridon, Nr. 7, Sector: 2, Loc. București,
CIF: 38632748

Conform referat nr. 25537/17.03.2023
DA32843977

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		147	22	3	2023

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE E-LEI-TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
								Zi	Lună	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - în vederea vânzării spațiului în suprafața construită de 317 mp și suprafața utilă 239 mp, înscris în CF nr. 61780-C1-U6, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, situat în municipiul Hunedoara, str. George Enescu, nr. 7, bl. 129, parter, județul Hunedoara Validare patrimoniu prin vânzare. - întocmire raport de evaluare : max. 30 zile de la semnarea comenzii de către prestator.	buc.		1	800,00	800,00	152,00			
Total							952,00			

PLATA ÎN TERMEN DE MAX. 30 ZILE CALENDARISTICE, DE LA PRIMĂRIA FACTURII, CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

PRIMAR: BOBOLITANU DAN
VIZA CFP: DIRECTOR ECONOMIC: POPA AURELIA ALEXANDRA
FEREȘTELENA
22.04.2023
DIRECTOR EXECUTIV: DIRECTIA PATRIMONIULUI: ALBU MARINELA MARGARETA
BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI, VANZĂRI, PRIVATIZARE: ROSU SINTIA IONELA
Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61780-C1-U6 Hunedoara

Nr. cerere 8059
Zila 03
Luna 03
Anul 2023
Cod scuterie
100067000000



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. George Eșescu, Nr. 7, Bl. 129, Et. PATER, Ap. SPATIU, jud. Hunedoara

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	61780-C1-U6	317	259		SPATIU SITUAT LA PARTERUL BLOCULUI COMPUS (INCAPERI) 6 HOLURI, 3 BAI, 1 SPALATOR, 3 WC-URI

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
830 / 14/01/2013		
Act administrativ nr. PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE NR.47098, din 05/11/2006 emis de PRIMARIA HUNEDOARA (act administrativ nr. HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR.289/30-11-2005 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; act administrativ nr. HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR.116/31-05-2006 emis de PRIMARIA CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; act administrativ nr. ADEVERINTA NR.63194/4/11-01-2013 emis de PRIMARIA CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA);		A1
HUNEDOARA);		
81		
Inscriere drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota		
ACORD 1/1		
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF-2127028, -DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
830 / 14/01/2013		
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE NR.47098, din 05/11/2006 emis de PRIMARIA HUNEDOARA (act administrativ nr. HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR.289/30-11-2005 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; act administrativ nr. HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR.116/31-05-2006 emis de PRIMARIA CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; act administrativ nr. ADEVERINTA NR.63194/4/11-01-2013 emis de PRIMARIA CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA);		A1
C1	Asupra imobilului înscris în Partea I-a se întabulează Drept de administrare în favoarea:	
1) CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA		

Carte Funciară Nr. 61780-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Hunedoara, Str. George Eșescu, Nr. 7, Bl. 129, Et. PATER, Ap. SPATIU, jud. Hunedoara

Părți comune: nu sunt specificate					
Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observatii / Referințe
41	61780-C1-U6	317	259	-	SPATIU SITUAT LA PARTERUL BLOCULUI COMPUS (INCAPERI) 6 CAMERE DIN-17 HOLURI 3 BAI 1 SPALATOR 3 WC-101

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCH 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 mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Institutului public ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

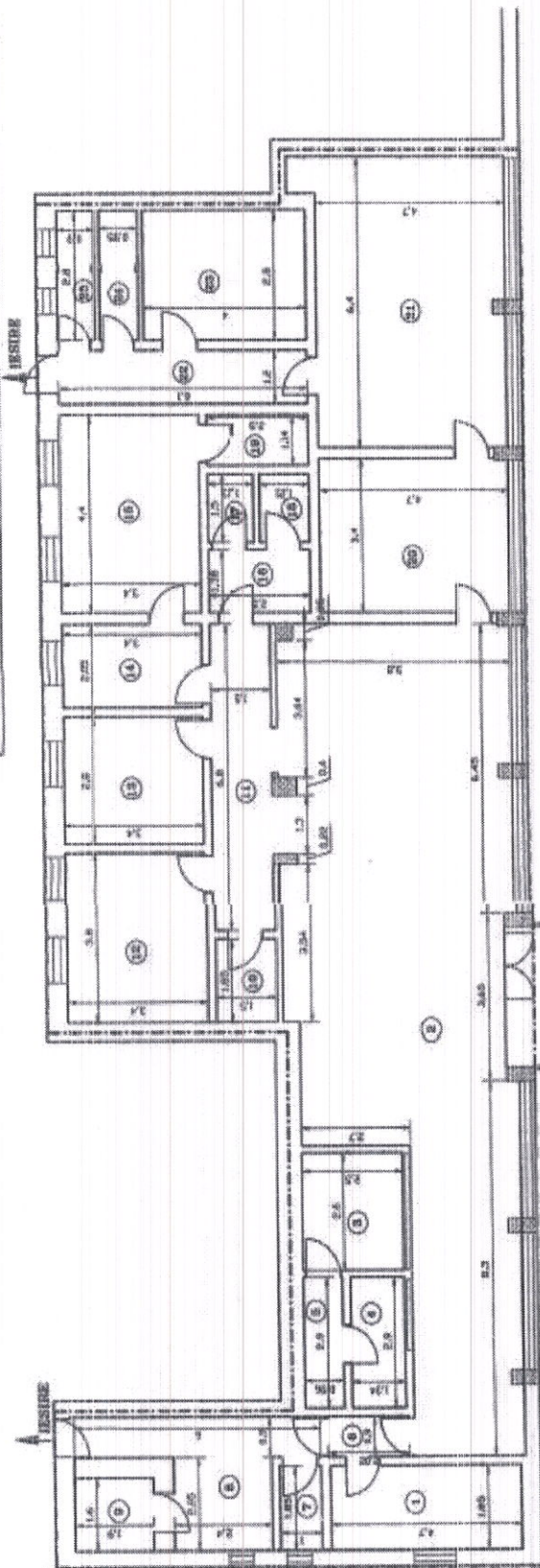
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.anch.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/03/2023, 09:44



RELEVU APARTAMENT			
Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
61790	501	Str. G. Enescu nr.7.BI.129-Hunedoara	
Cartea Funciara nr.	61790 Hunedoara	UAT	Hunedoara
Cod unit. individuala		CF individuala	



20	Camera	13.98
21	Camera	20.54
22	Hol	7.35
23	Camera	11.30
24	Bain	2.40
25	Bain	2.02
Suprafata Utila: 208.81 mp		
Reception: _____ Data: _____ Loc: _____		

Nr. Inregistrare	Descriere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	9.78
2	Hol	12.52
3	Camera	9.90
4	Camera	3.80
5	Hol	2.78
6	Hol WC	1.05
7	Hol	1.87
8	Hol	15.32
9	Camera	9.04
10	Camera	9.78
11	Hol	13.90
12	Camera	12.52
13	Camera	9.90
14	Camera	6.97
15	Camera	14.98
16	Bucatarie	9.48
17	WC	1.70
18	WC	1.05
19	Bain	8.09



Raport de evaluare
681 / 11.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Anexa 6 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE / INCHIRIERE

Comparabila 1

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/vand-inchiriez-spatiu-comercial/8eh7iee30g47703f1e8g425900f068.html>

publi24.ro

0748677077

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatii comerciale

Vând / Inchiriez spatiu comercial

Hunedoara, Hunedoara

Vezi pe harta

8 EUR negociabil

Valabil din 10.04.2023 16:19:00



Specificatii

Clasa energetica	B	Suprafata utila	182.0 m ²
Numar camere	3	Stadiul constructiei	Finalizat
Incalzire	centrala proprie	Destinatie anterioara	BANCA
Coridor	Interior	Stare imobil	Modernizat
Structura rezistenta	Beton		

Descriere

Vând / Inchiriez spatiu comercial situat in Hunedoara, B-dul Libertatii, nr.2, Bl.9, Parter--fosta Banca Pirseus compus din 2 spatii comerciale primul in suprafata de 148 m2.
Facilitati:
-Centrala termica proprie +calorifere
-instalatie clima industriala
-bucatarie +2 wc +grup sanitar
-current (220V)
-acces rampa pers. handicap
-usa relativa

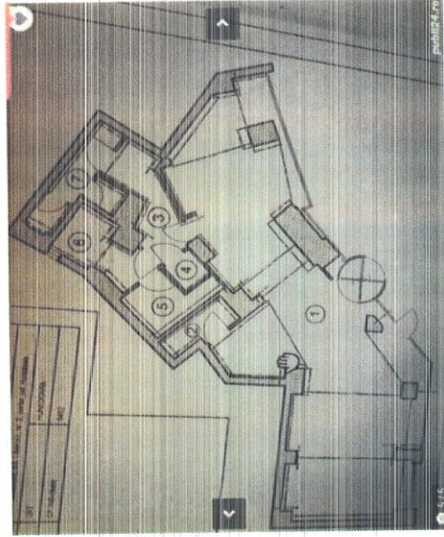
Spatiul se poate folosi pentru farmacie,clinica,cabinet medical,panouri sportive,alimentatie,etc.

Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :

Spatiu disponibil pentru vanzare / inchiriere la data evaluarii : Spațiul de 148 mp cu Pret vanzare negociabil : 183.500 EUR, marja de negociere – 10%

Chirie lunară : 1.250 Eur/ lună, 8,40 Eur/mp/lună

Pret de vanzare spațiu de 34 mp (separate de primul) : 30.000 Eur. Este inchiriat cu 8 EUR/mp/lună.





Comparabila 2

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-ultracentral-hunedoara-pietonala/8h08dig11dei75362389h3542i21e013.html>

publi24.ro

0720534760

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchinat / Spatii de inchinat / Spatiu comercial

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchinat / Spatii de inchinat / Spatiu comercial

Spatiu comercial ultracentral Hunedoara , Pietonala

167 000 EUR negociabil

Hunedoara, Hunedoara Ultracentral [Vezi pe harta](#)

Chirie : 1300 Eur/lună

6.5 Eur/mp/lună

835 Eur/mp

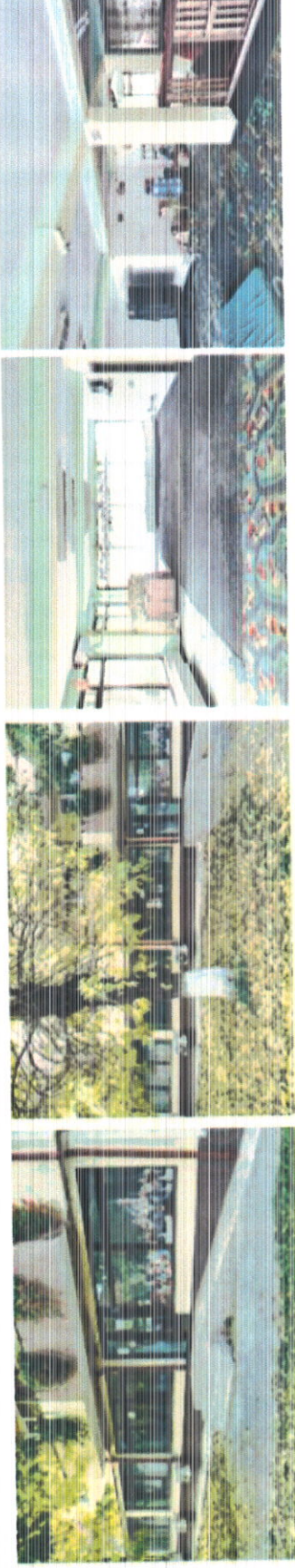
Suprafata utila 200.0 m²

Specificatii

Descriere

Vand spatiu comercial ultracentral , Hunedoara , str Piata Florilor nr 8 , situat la 30 m de Pietonala , parter , supraf utila 200 mp , pretabil pt foarte multe activitati , certif energetic categ B , centrala termica pe gaz , aer conditionat , supraveghere video , alarma Are 2 intrari separate Pret 167000 euro negociabil (+TVA taxare inversa) Se poate prelua si chinasul daca se doreste

Vezi detalii pe www.romimo.ro





Comparabila 3

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/vand-spatiu-comercial/eg45199e02gg7ed221d533912h6i775g.html>

publi24.ro

0734061824

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Spatii de vanzare / Spatiu comercial

Vând spațiu comercial

222 000 EUR 1 110€/m²

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

Valabil din 15.03.2023

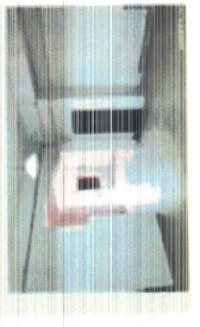
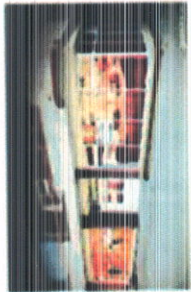
Specificatii

Suprafata utila 200.0 m²

Descriere

Vând spațiu comercial în Hunedoara. 200 mp. construcție cărămidă, 3 grupuri sanitare, spațiu depozitare. Spațiul comercial se află la parterul unui bloc cu 3 etaje. Este amenajat cu tâmplărie PVC, cu geamuri mari termopan, uși acces PVC cu geam termopan și dispune de curent 220 - gaz - apă - canal, iluminat stradal, beneficiază de centrală termică pe gaz. Accesul se poate face și din fața și din spate (pentru aprovizionare). Suprafata mare în fața spațiului (în vederea extinderii). PREȚ: 222 000 EURO

Vezi detalii pe www.tomino.ro



Spațiu închiriat la data evaluării :

Chirie : 1.750 Eur/lună
8,75 Eur/mp/lună

Comparabila 4

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-vanzare-sau-inchiriere-bv-dacia-hunedoara/e32hd40g6i85730de93ig806g615f6.html>

Sursa 2 : <https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-vanzare-sau-inchiriere-bv-dacia-hunedoara-IDshLa.html>

publi24.ro

0727143813

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatii comerciale

Spatiu comercial - vanzare sau inchiriere - Bv. Dacia,
Hunedoara  Hunedoara, Hunedoara Central

600 EUR

Vizitat de 25.04.2023 de 36.11

Spațiu comercial - vanzare sau inchiriere - Bv. Dacia, Hunedoara

132 800 €

 Hunedoara (judet), Strada Buzurii noi, Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet),

Hunedoara

759 €/m²



Specificatii

Suprafata utila	166.0 m ²	Suprafata construita	175.0 m ²
Numar camere	4	Anul constructiei	1975
Numar niveluri	4	Particularitati	Comodități: conductă de gaze naturale, vitrina (magazin la parter)
Descriere	Infrastructură: canalizare, apă curentă Tip ofertă: negociabil		

Oferim spre vanzare sau inchiriere spatiu comercial suprafata 166 mp. impartit in doua compartimentari cu intrari separate. Fiecare compartiment are sala principala destinata activitatii economice, grup sanitar, spatii pentru depozitare. Se poate vinde/ inchiria in totalitate sau pe compartimente. Spatiul poate fi utilizat ca : magazin de orice fel, birou, cabinet medical, sedii de firma, etc.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Comparabila 5

Sursa : https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/hunedoara/birou-de-vanzare-X4MH0400E?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-spatii-comerciale-hunedoara



0757 240 124

Apelează acum

Anunțuri imobiliare > Spații comerciale de vânzare > Birouri de vânzare în Hunedoara

Birou de vânzare

185.000 €

Hunedoara, zona Centrală > Vezi hartă

Specificații

ID Anunț: X4MH0400E

Tip imobil:

Clădire mixtă

Actualizat în 23.03.2023

233 mp

Clasa birouri:

B

RECOMANDARE

pentru investiție

ALTE DETALII

De vânzare spațiu comercial/birouri situat pe Bdul Republicii, parter de bloc, cu o suprafață utilă de 213 mp

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: C





Comparabila 6

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-posibil-rate-hunedoara/5147568gff42766dee5762g778e3530i.html>

publi24.ro

07222277143

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Spatii de vanzare / Spatiu comercial

Spațiu comercial posibil rate, Hunedoara.

120 000 EUR 1 053€/m²

Hunedoara, Hunedoara [Vezi pe harta](#)

Valabil din 10.04.2023

Vezi detalii pe www.romimo.ro

114,0 m²

Suprafata utila

Specificatii

Descriere

Vand spațiu comercial in Hunedoara, bdul Dacia, zona micro 5, suprafata construita 114 mp, vitrina termopan... PREȚ 120000 euro sau posibilitate r
cu avans 80000 euro si diferenta in rate (42rate x 1000eur sau 90 rate x 500 eur). Spatiul se vinde cu preluare chirias TEL .



Spațiu închiriat la data evaluării :

Chirie : 450 Eur/lună

4,0 Eur/mp/lună



Raport de evaluare
681 / 11.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Comparabila 7

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/vand-sau-inchiriez-spatiu-comercial/57fi9h85i3ig75d3e9iig6hg987735f8.html>

publi24.ro

0721153865

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Spatii de vanzare / Spatiu comercial

Vand sau inchiriez spatiu comercial

Chirie : 700 Eur/lună
5,40 Eur/mp/lună

80 000 EUR negociabil

Valabil din 04.04.2023 615€/m²

Hunedoara, Hunedoara

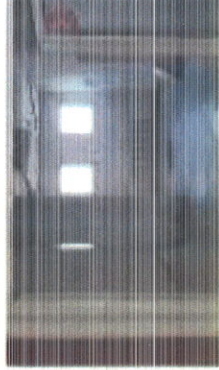
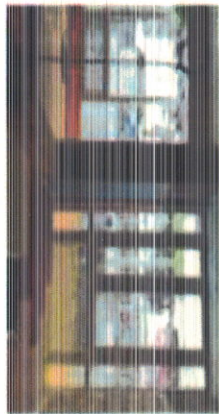
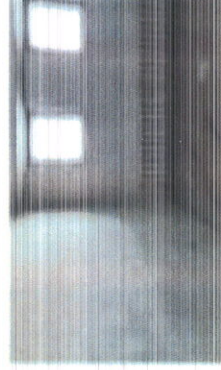
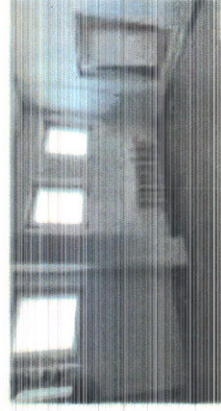
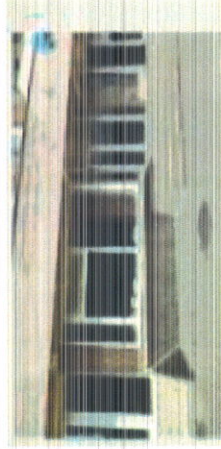
Specificatii

Suprafata utila 130.0 m²

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Descriere

Vand sau inchiriez spatiu comercial in hunedoara, d-dul dacia, langa cantina denis.S.T.= 151mp.pret 80.000 negociabil.chirie 700 negociabil.telefon





Raport de evaluare
681 / 11.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Comparabila 8

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-nchiriez-cldire-birouri-spaui-comercial-n-hunedoara-p-2-IDmHls>

Agentia imobiliara Unik

Tiberiu Feler
Agenție 0725 511 799

Spatiu Comercial de inchiriat > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Vând/închiriez clădire/birouri/spațiu comercial în Hunedoara

Vând/închiriez clădire/birouri/spațiu comercial în Hunedoara, P+2

Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet)

Pret : 350.000 Eur negociabil

833 Eur/mp

Chirie : 2.500 EUR/lună

6 Eur/mp/lună

Descriere

Vând/închiriez clădire/birouri/spațiu comercial în Hunedoara, P+2, ultracentral, suprafață utilă totală 115 mp.

Clădirea este amenajată cu perete tip cortină - tâmplărie aluminiu, zidărie cărămidă Porotherm, scară interioară placată cu granit, acoperiș din panouri tip sandwich, granit, parchet laminat, gresie, faldană și beneficiază de centrală termică pe gaz cu contorizare separată pe fiecare nivel, sistem de climatizare pe fiecare nivel, fiind compartimentată astfel:

Etajul 1 dispune de 105 mp utili amenajat tip open space = birou + oficiu + grup sanitar.

Etajul 2 dispune de 107 mp utili, amenajat similar cu celelalte nivele.

Clădirea beneficiază de toate utilitățile și se vinde/închiriază cum se vede în fotografii.

Clădirea și terenul sunt proprietate privată, cu acte la zi

Particularitati

Locație	centru, zone comerciale, farmacii, școli, transport public
Securitate	sistem de alarma
Comodități	fibra optica, conductă de gaze naturale, baie privata, vitrina (magazin la parter)
Caracteristici	facilitati pentru persoane cu handicap, spatiu depozitare
Infrastructură	canalizare, depozit, apa curenta





Raport de evaluare
681 / 11.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Comparabila 9

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-spaiau-comercial-n-hunedoara-zona-centrul-vechi-159-mp-IDu330>



Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

Spațiu Comercial de vânzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Centrul Vechi > Vând spațiu comercial în Hunedoara,
Vând spațiu comercial în Hunedoara, zona Centrul Vechi, 159 mp 159 000 €
Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet) 803 €/m²

Descriere

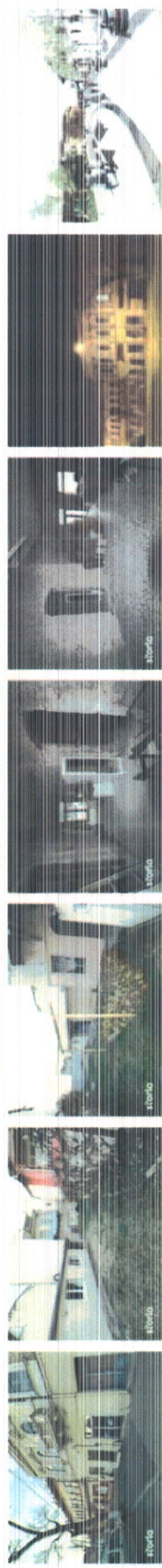
Vând spațiu comercial în Hunedoara, zona Centrul Vechi, 159 mp, construcție cărămidă, baci, curte, grup sanitar, spațiu depozitare.
Spațiul comercial se află într-o clădire istorică având regim de înălțime de aproximativ 4.5 m, este amenajat cu tâmplărie PVC cu geamuri mari termopan, uși acces PVC cu geam termopan și dispune de curent 220/380, gaze apă, canal, iluminat stradal, acces asfalt de pe două străzi etc.
Accesul în curte se poate face atât pietonal cât și cu autoturismul.
Zona este inclusă într-un amplu proces de renovare, spațiul comercial fiind ideal pentru orice tip de activitate comercială.
PREȚ: 159.000 EURO NEGOCIABIL!
TEL: 0725.511.799

Prezentare generală

Suprafață utilă	159 m²
Suprafață construită	198 m²
Suprafață teren (m²)	400 m²
Tip vânzător	agenție

Particularități

centru, zone comerciale, restaurante și facilitati de agrement, farmacie, scoli, transport public
fibra optica, conductă de gaze naturale, baie privata, vitrina (magazin la parter)
spațiu depozitare
canalizare, depozit, apa curenta
negociabil





Comparabila 10

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-p-2e-869-mp-teren-324-mp-bd-dacia-hunedoara-IDtpAs.html?utm_source=criteo&utm_medium=display&utm_campaign=WebConversion_CustomAudiences

storia



Sorin 0799 524 799
Agentie

Spatiu Comercial de vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Micro 5 > Spatiu Comercial P+2E : 869 mp + Teren 324 mp -

Spatiu Comercial P+2E : 869 mp + Teren 324 mp - Bd. Dacia /
Hunedoara

[Hunedoara \(judet\), Micro 5, Hunedoara \(judet\), Hunedoara, Hunedoara \(judet\)](#)

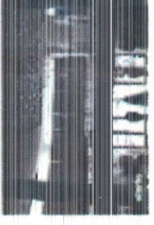
856 €/m²

Prezentare generală

	Suprafață utilă	869 m ²		Tip vânzător	agenție
	Suprafață construită	324 m ²			

Descriere

Spatiu comercial- confecții și încălțăminte P+2E, sc = 279 mp, sd = 869 mp, loc. Hunedoara. Teren intravilan, curți-constructii, în suprafață de 324 mp .





Comparabila 11

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-100mp-de-inchiriat-hunedoara-jud-hunedoara/h0g32fddf5g87g4d24h56565224f2ie.html>

publi24.ro

0745354623



Publi24 : Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatii comerciale

Spatiu comercial de 100mp de inchiriat, Hunedoara, jud. Hunedoara **500 EUR**
Valabil din 05.04.2023 - 30.12.2023

5 Eur/mp/lună

Specificatii

Suprafata utila	100,0 m ²	Suprafata terenului	268,0 m ²
Suprafata construita	100,0 m ²	Numar camere	2
Anul constructiei	2010	Numar niveluri	1

Spatiu comercial situat in Hunedoara zona Lipscei in suprafata de 100 mp, grup sanitar propriu.

Descriere

Vezi detalii pe www.tomtom.ro



Comparabila 12

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-fostul-sediu-provident-hunedoara/e226hfe1099371efeg4e43d38151gh63.html>

publi24.ro

0749194978

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatii comerciale

Închiriez fostul sediu PROVIDENT Hunedoara

399 EUR negoc

📍 Hunedoara, Hunedoara Buituri 📍 Vezi pe harta

5,70 Eur/mp/lună

Valabil din 04.04.2023-07

Specificatii

Suprafata utila	70,0 m ²	Numar camere	3
Incalzire	centrala proprie	Numar niveluri	3

Descriere

inchiriez fostul sediu PROVIDENT Hunedoara, str Avram Iancu Nr 7, Bl 139,70mp.incalzire centrala,birouri,grup sanitar, aer conditionat, zona centrala.Este su posibilitatea inchirierii partiale,pretul este negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Comparabila 13

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/nchiriez-spaiu-comercial-n-hundoara-zona-piaa-obor-70mp-IDtLe3>

Agentia Imobiliara Unik

Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

Spatiu Comercial de inchiriat > Hunedoara (judetul) > Spatiu Comercial de inchiriat > Hunedoara (judetul) > Hunedoara

Închiriez spațiu comercial în Hunedoara, zona Piața Obor, 70mp **500 €**

7 €/mp

Hunedoara (judet), Orasul Muncitoresc, Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet)

Prezentare generală

Suprafață utilă	70 m²	Suprafață construită	87 m²
-----------------	-------	----------------------	-------

Descriere

Închiriez spațiu comercial în Hunedoara, zona Piața Obor, 70mp.

Spațiul se află într-o zonă cu tranzit, este compus dintr-o încăpere, 2 grupuri sanitare, 2 spații de depozitare, este amenajată și dispune de centrală termică pe gaz, tâmplărie PVC cu geam termopan, uși acces PVC, instalație termică PPF

Spațiul dispune de locuri de parcare!!

Se pretează la orice tip de activitate comercială!!

PREȚ: 500 EURO/NEGOCIABIL, garanție + comision agenție o singură dată!

TEL: 0725.511.799

Particularități

Locație	centru, zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, scoli, transport public
Comodități	fibra optica, conductă de gaze naturale, baie privata
Caracteristici	spatiu de depozitare
Infrastructură	canalizare, depozit, apa curenta

Comparabila 14

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/nchiriez-spaiu-comercial-n-hunedoara-central-bd-dacia-IDuuPg.html>

storia



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier

Agentie 0725 511 799

Spatiu Comercial de inchiriat > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Inchiriez spatiu comercial in Hunedoara, Central-Bd. Dacia

Inchiriez spatiu comercial in Hunedoara, Central-Bd. Dacia 9 Eur/mp/lună
Hunedoara (judet), Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet)

Chirie : 5.000 Eur/lună

Prezentare generală

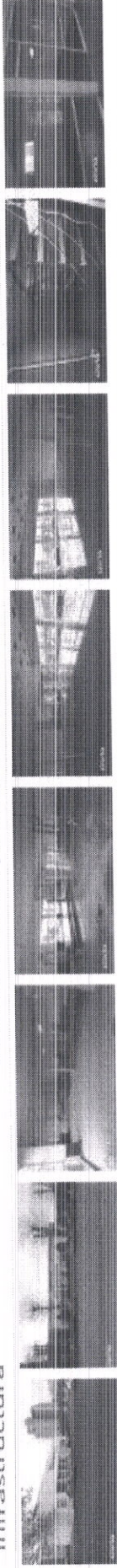
Suprafață utilă	564 m²	Suprafață construită	699 m²
Tip proprietate	showroom	Suprafață teren (m²)	750 m²
Stare	bună	Tip vânzător	agenție

Descriere

inchiriez spatiu comercial in Hunedoara, Central-Bd. Dacia, teren aferent-parcare 750 mp. 2 grupuri sanitare, birouri, spatiu depozitare, spatiu show room, spatiu service auto etc.
Spatiul comercial are suprafata utilă de 564 mp, este amenajat cu gresie, parchet laminat, falanță și dispune de 2 centrale termice, tâmplărie PVC cu geam termopan, uși interioare tâmplărie PVC cu geam termopan, uși acces PVC, barieră acces parcare, sistem alarmă, sistem supraveghere video, elevator etc.
Se inchiriază cum se vede în fotografiile sau se poate adapta în funcție de specificul activității comerciale.
Spatiul comercial beneficiază de apă rețea, canalizare, gaz, curent 220v și 380v, acces asfalt, parcare asfaltată, iluminat stradal.
PREȚ: 9 EURO/MP!

Particularități

Locatie	centru, zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, farmacie, scoli, transport public
Securitate	sistem de alarma, supraveghere video
Comodități	aer conditionat, fibra optica, conductă de gaze naturale, baie privata, vitrina (magazin la parter)
Caracteristici	facilitati pentru persoane cu handicap, spatiu depozitare
Infrastructură	canalizare, depozit, apa curenta



Comparabila 16 - 20

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatii-de-inchiriat/4f5e0d3g36i1714id4251697di1i4ge5.html>

str. Mihai Viteazu (zona SUPECO) , Su = 40 mp, Chirie = 350 EUR Chirie unitara : 8,75 EUR/mp Su

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spatiu-40-mp/3f895d5h6i8f7451e1dh17i61974055h.html>

Str. Nicolae Balcescu nr. 1 (Policlinica cu plata) , Su = 40 mp, Chirie = 175 EUR/lună, Chirie unitara : 4,40 Eur/mp/lună

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-31-mp-central-foarte-aproape-de-kaufland/7f0gf6fef3d7df32d5641d4967g9033.html>

Str. Avram Iancu, foarte aproape de KAUFLAND, Su = 31 mp, Chirie = 380 EUR/lună, Chirie unitara : 12,30 Eur/mp/lună

Sursa : <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/ofere-spre-inchiriere-spatiu-zona-ultracentrala/678ih5227g6e7d64106gd03dgid62d28.html>

Str. 22 Decembrie, M1, zonă centrală, Su = 45 mp, Chirie = 300 EUR/lună, Chirie unitara : 6,70 Eur/mp/lună

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-urgent-spatiu-comercial/h4f14h8i95e77f95dg6f1ei7f1f41419.html>

Str. 22 Decembrie, M1, bl. CM4, Su = 30 mp, Chirie = 150 EUR/lună, Chirie unitara : 5,00 Eur/mp/lună