

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

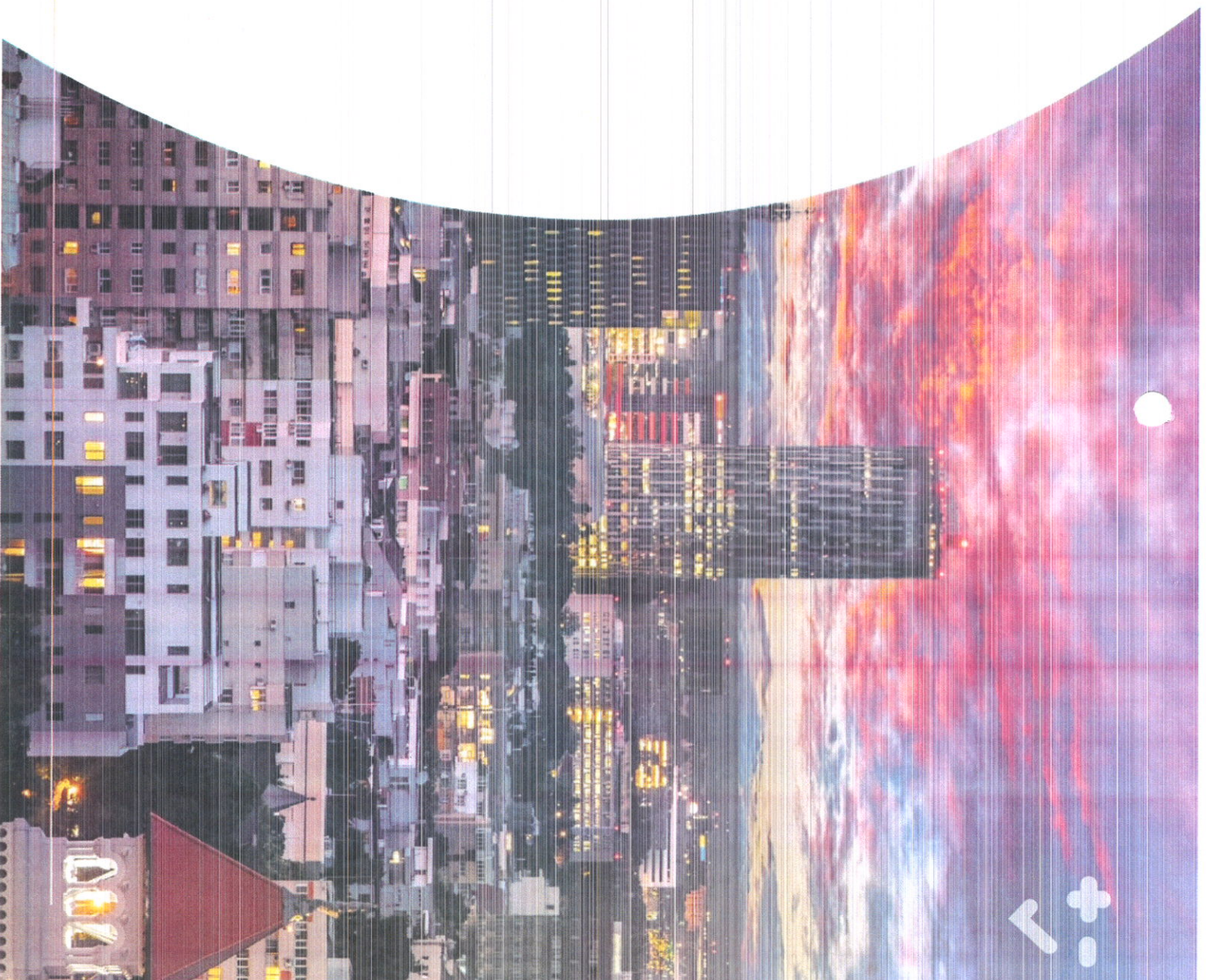
NR. 412 / 09.03.2022

Teren intravilan în suprafață de 184 mp

Hunedoara, Str. George Enescu FN, Nr. cadastral 70768, Jud. Hunedoara

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 Evaluari, al clientului și al utilizatorului desemnat





Fair Value

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor:

Teren intravilan în suprafață de 184 mp

Adresa:

Hunedoara, Str. George Enescu FN, Nr. cadastral 70768, Jud. Hunedoara

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

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

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

8.300 EUR

echivalent

41.000 LEI

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

Stan Laurențiu Adrian
Director FairValue Evaluari

T: +40 21 322 71 06

M: +40 746 241 995

E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Enache Valentin
Senior Manager

M: +40 751 093 207

E: valentin.enache@fvalue.ro

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

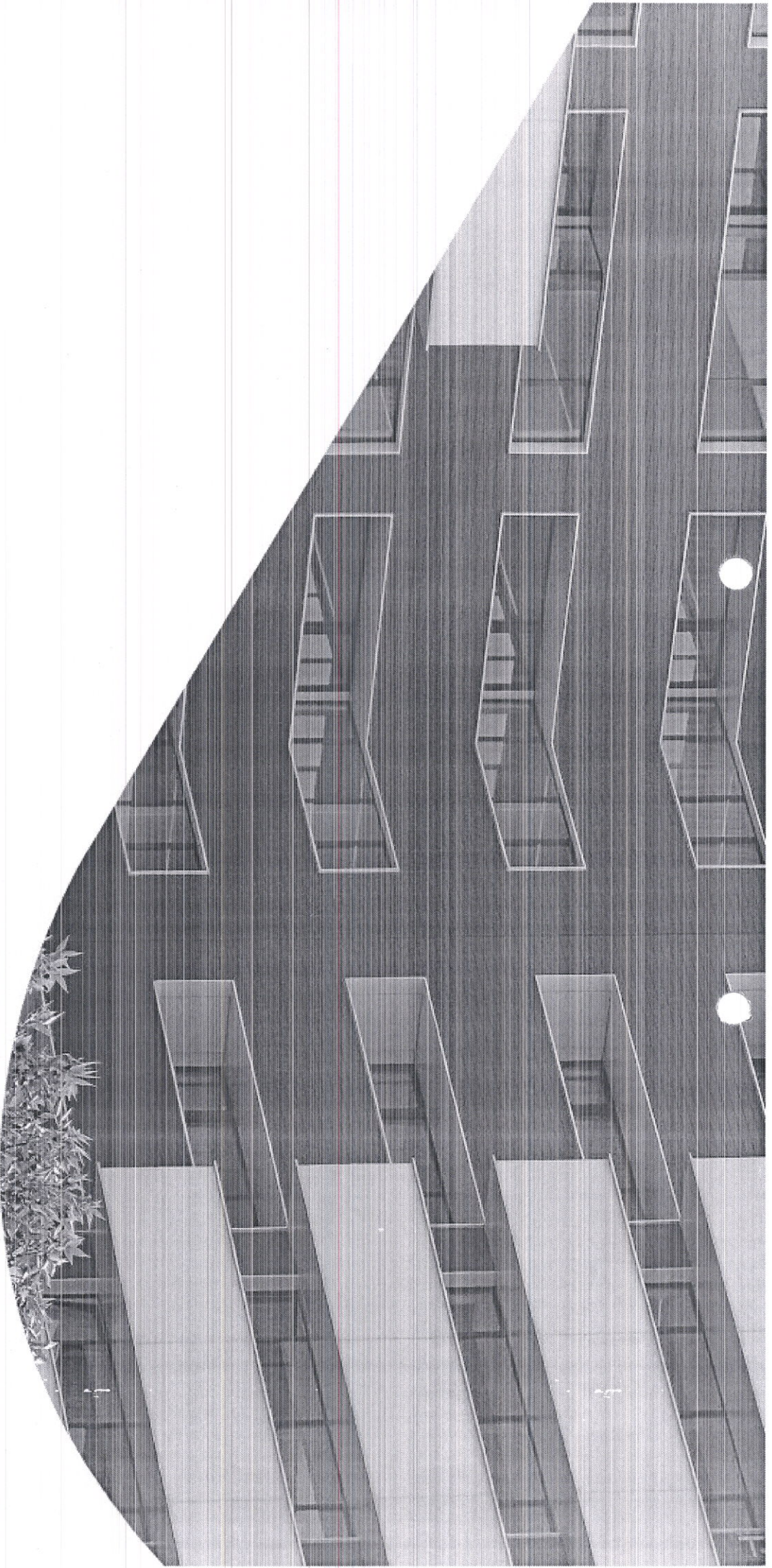


Stan Laurențiu Adrian
Director FairValue Evaluari



Cuprins

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



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA			
Data raportului de evaluare	09.03.2022			
Data inspecției	09.03.2022			
Data evaluării	09.03.2022			
Evaluator autorizat	Enache Valentin, Evaluator Autorizat EPI, EBM, VE-EPI, Legitimăție 12441			
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676, Polita de asigurare de raspundere profesionala 39226 / 23.12.2021			
Reprezentant – funcția	Stan Laurențiu Adrian – Director			
Tip proprietate	Teren intravilan			
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. George Enescu FN, Nr. cadastral 70768, Jud. Hunedoara			
Suprafețe	184 mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat			
Curs de schimb valutar	4,9492 LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ	8.300	EUR	41.000	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc			
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: Str. George Enescu Drum asfaltat Public*			
Observații speciale	*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazată pe următorul raționament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre terenul 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 calilor de acces care asigura legătura între drumul public si proprietatea subiect. • Teren intravilan neîmprejmuit, construit, categoria de folosință: curți-construcții • Terenul se afla sub o construcție D+P cu Sc = 184 mp si Sd = 368 mp cu destinație comerciala, aflată în conservare – în curs de amenajare. Clădirea nu face obiectul prezentei evaluări.			



2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA

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

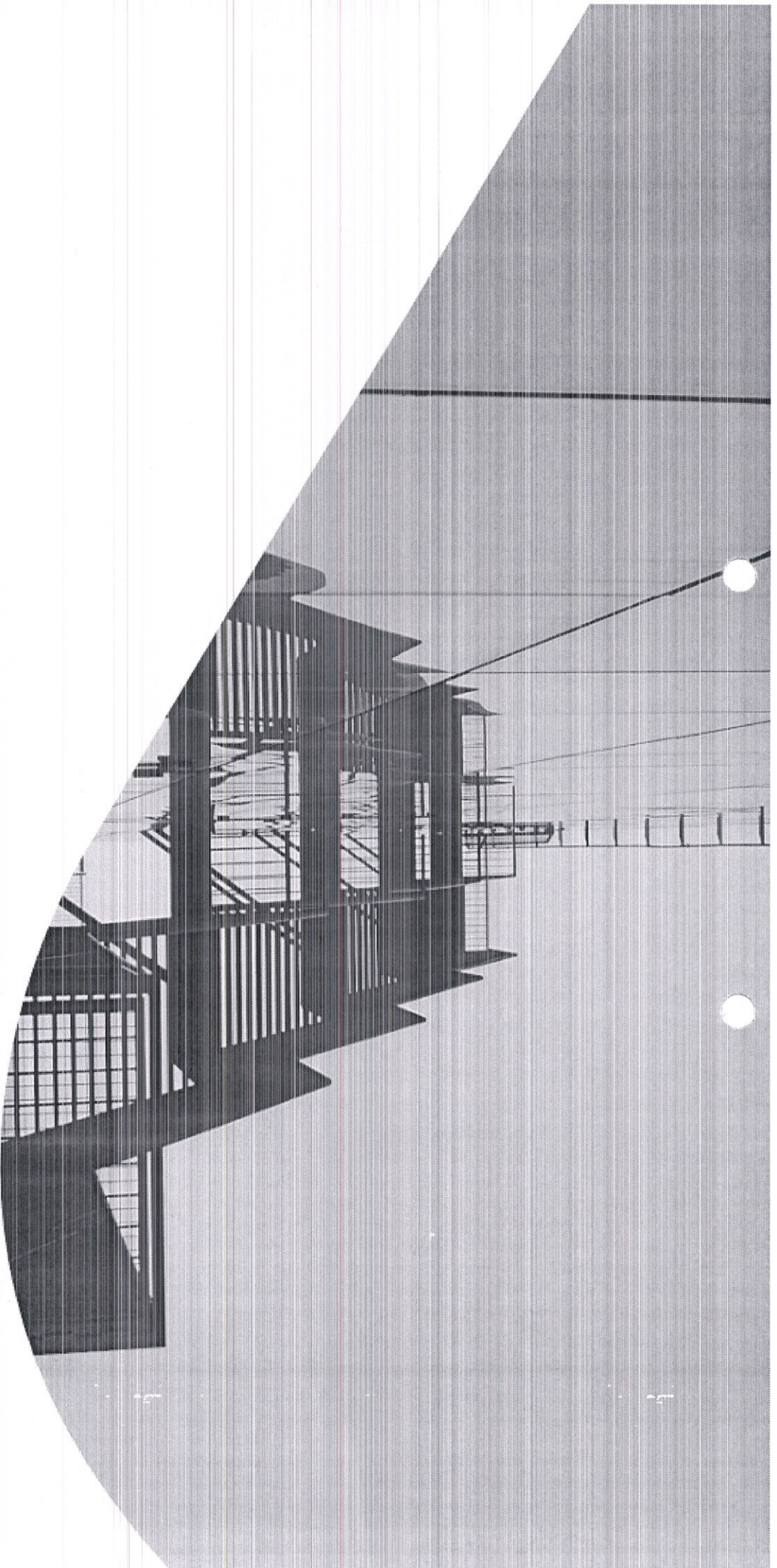
- ✧ Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✧ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă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

Cu deosebită considerație

ENACHE VALENTIN – MAA

Evaluator Autorizat EPI, EBM, VE-EPI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII





Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Enache Valentin - Evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR cu leg. nr. 12441, specializările EPI, EBM, VE-EPI Oprîa Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnați	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a terenului în vederea vânzării. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. George Enescu FN, Nr. cadastral 70768, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat (conform extras Cf anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către proprietar în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 70768, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 70768. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini. Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărțitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.
Tipul valorii utilizate	

Monedă evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (09.03.2022) este cel afișat de BNR, și anume 4,9492 Lei/Euro.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 09.03.2022, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Martie 2022. Data evaluării este 09.03.2022.
Data raportului	09.03.2022
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	Inspecția a fost efectuată în data de 09.03.2022, de către evaluator autorizat Oprîta Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP - identificare conform nr. cadastral. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
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 ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care sa conțină coordonatele STEREO 1970 și certificat de urbanism valabil; Alte informații, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	

- ✓ 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 bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi 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.

Ipoteze semnificative



Ipozeze speciale semnificative

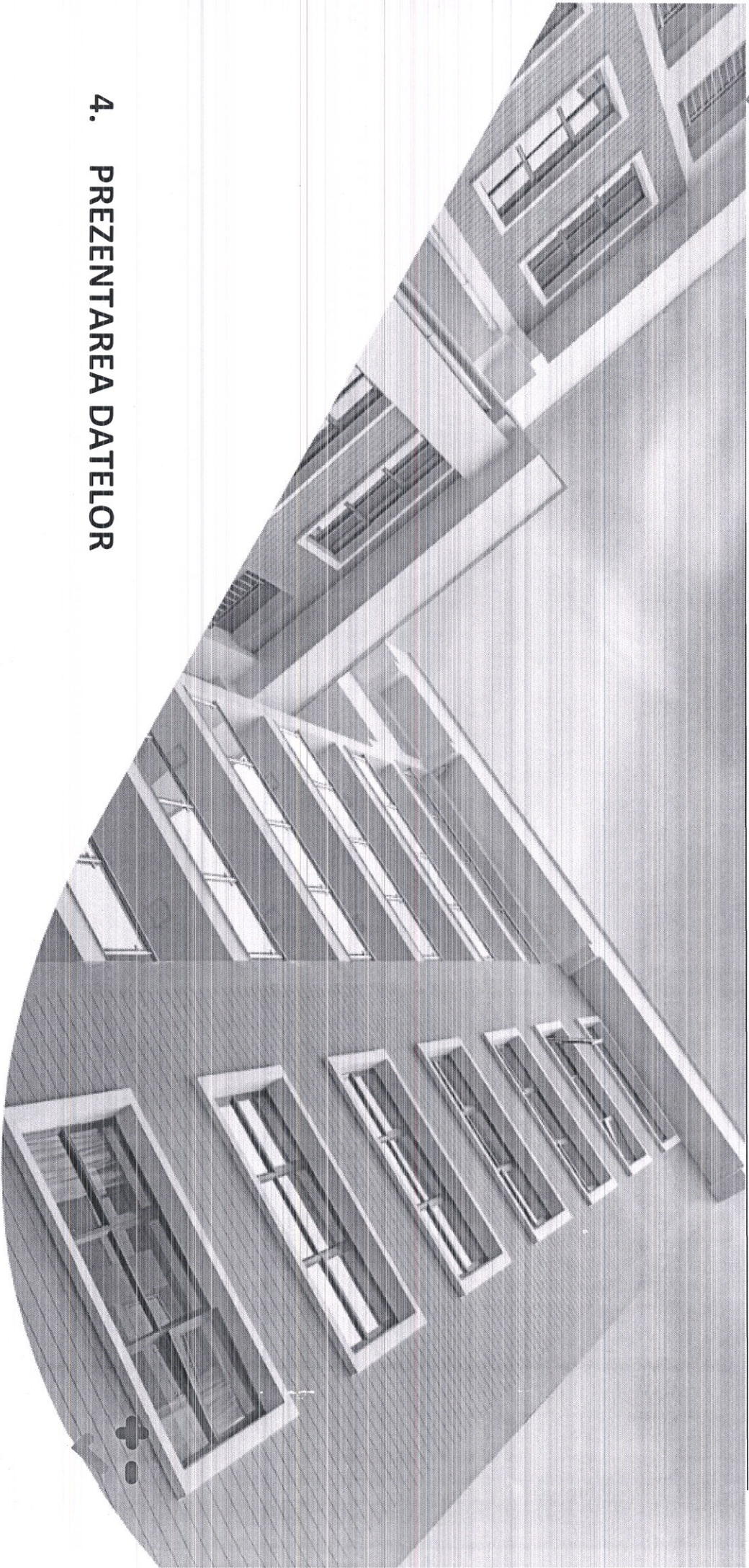
- ✓ Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului documentatia cadastrala care sa contina coordonatele STEREO 1970. Identificarea amplasamentului si a limitelor a fost efectuata in baza portalului E-Terra – nr. Cadastral.
- ✓ Terenul se afla sub o constructie D+P cu Sc = 184 mp si Sd = 368 mp cu destinatie comerciala, aflata in conservare – in curs de amenajare. Cladirea nu face obiectul prezentei evaluari.

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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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.

Descrierea raportului

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



4. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisa astfel: teren intravilan curti-construcții în suprafață de 184 mp, în Hunedoara, Str. George Enescu FN, Nr. cadastral 70768, Jud: Hunedoara, Nr. cadastral / Carte Funciara 70768.

Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

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

Unitati comerciale apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Instituti cult	de Sedii de banci	Instituti de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	DA	DA	DA	NU	DA

Proprietatea este amplasată în zona semi-centrală Hunedoara, Gambrinus – George Enescu. Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei postale și a portalului E-TERRA ANCP.

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

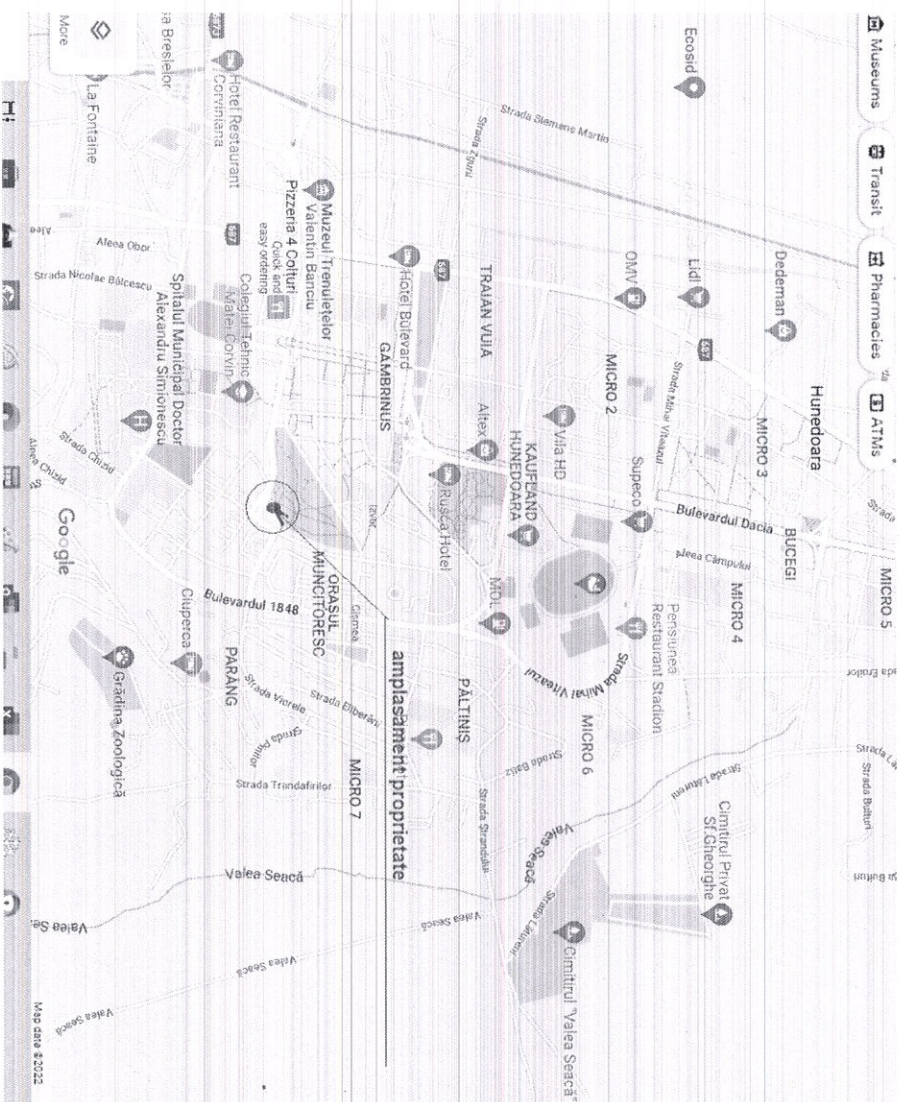
Str. George Enescu	Drum asfaltat	Public*
--------------------	---------------	---------

Informații despre amplasament.

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

Deschidere: la drum de acces asfaltat

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



Utilități:

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

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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



Descrierea amenajărilor și construcțiilor	Teren integral construit. Terenul se afla sub o construcție D+P cu Sc = 184 mp și Sd = 368 mp cu destinație comercială, aflată în conservare – în curs de amenajare. Clădirea nu face obiectul prezentei evaluări.
Date privind impozitele și taxele	Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.

5. ANALIZA DATELOR





PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

PASUL 3

Analiza cererii

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

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 4

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – suficientă
- oferta de închiriere – N/A
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vânzare: între 5 și 15%
- Oferte vânzare: 40-65 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

PASUL 6

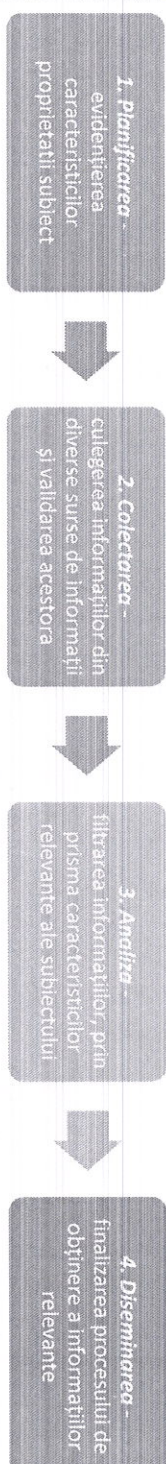
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

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



Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

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



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

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

1. Planificarea – În 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.

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

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

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

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).



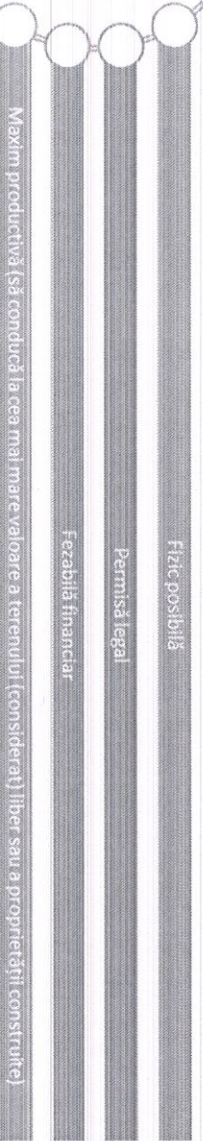
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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



Cea mai bună utilizare

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

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

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

6. EVALUARE





Metode de evaluare	Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă. Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru 1 metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației.
Metoda comparației	Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă. Comparația este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. În anexa nr. 2 este prezentată Grila comparațiilor de piață. V teren = 8.300 EURO Criteriile care au stat la baza raportării finale a valorii de piață, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații. Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței. Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. În piața specifică proprietății subiect, în marea majoritate a cazurilor, acest tip de imobil este subiectul unor tranzacții - sunt cumparate de către utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai puțin cazurile în care acesta sunt închiriate. Ținând cont de toate aceste aspecte, luând în calcul criteriul adecvarii, putem trage concluzia ca metoda comparației relative poate fi considerată cea mai adecvată.

Analiza rezultatelor



Prin prisma criteriului preciziei si al cantitati de informatii, increderea cea mai mare o avem in valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiei relative. Atunci cand datele sunt analizate prin prisma increderii asupra informatiilor colectate, dpdv al criteriul preciziei si al cantitatii de informatii, increderea cea mai ridicata o au datele utilizate in cadrul metodei comparatiei relative.

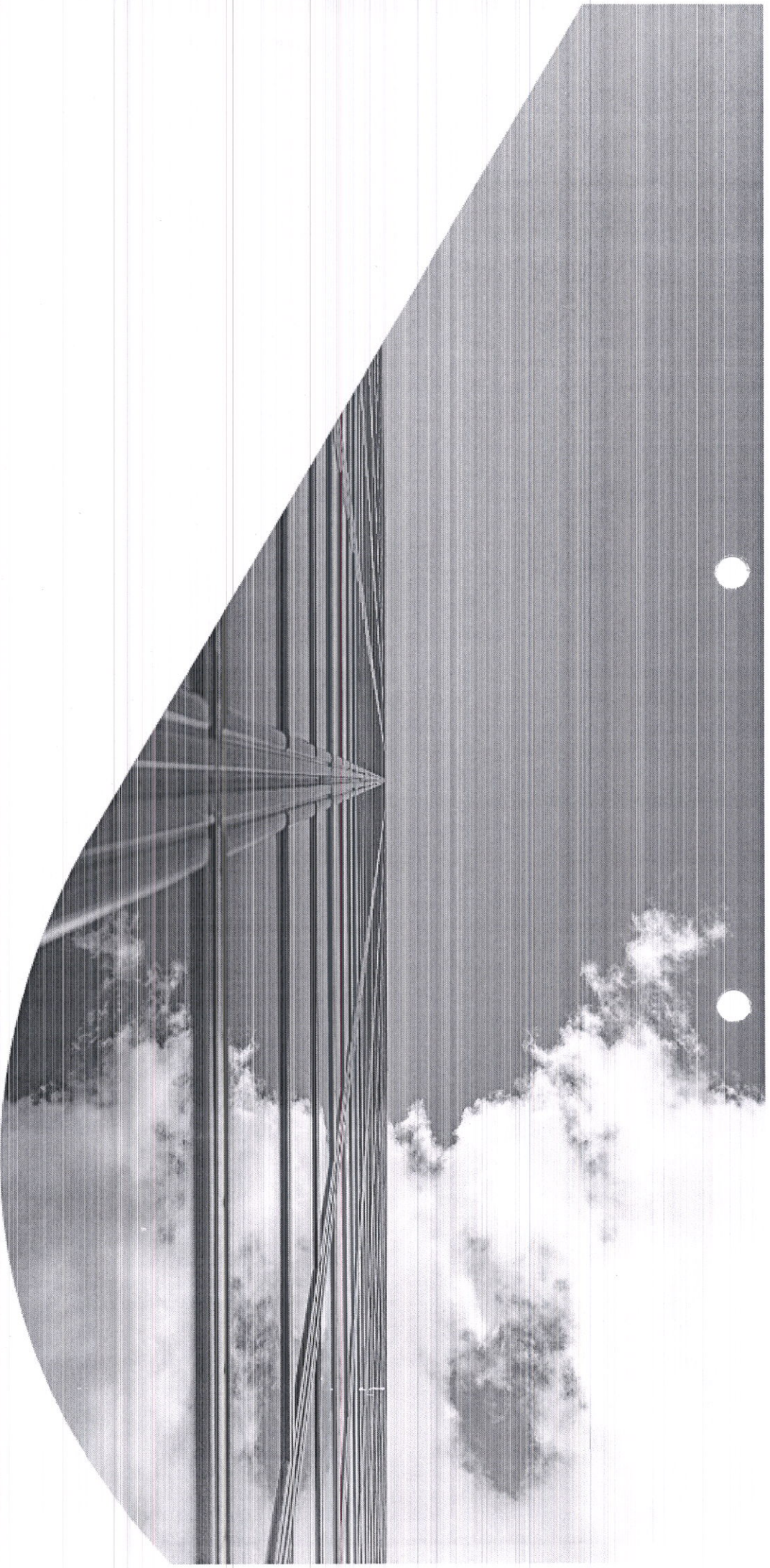
Concluzia asupra valorii

In conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este sustinuta de metoda comparatiei relative, aceasta fiind cea mai relevanta, in functie de calitatea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate. In aceste conditii, rezultatul evaluarii, valabil la data de referinta a evaluarii este:

8.300 EUR

echivalent

41.000 LEI



7. ANEXE





Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului



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

Servicii oferite	Evaluare:	✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporate	În scopul:	✓ tranzacționării ✓ garantării împrumuturilor și raportării financiare ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc
	60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara			
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA) ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGOVA) ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	Certificări	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020) ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
	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	Risc management:	✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro
Experiență		✓ Peste 15 ani de activitate ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri		



Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzații 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 piețe similare cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzație 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 TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	65 €	53 €	60 €	40 €
SUPRAFAȚA (mp)	184 mp	2025 mp	570 mp	200 mp	2907 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	da (considerat liber)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Semicentral George Enescu	Hunedoara - Ultracentral - Parc Tineretului	Hunedoara - Semicentral - Munteniei	Hunedoara - Median - Piata Dunarea	Hunedoara - Periferic - Hotel Tiffany
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, direct bulevard	Asfaltat, direct bulevard, front	Asfaltat, direct Str. Munteniei	Asfaltat - Direct Str. Cerbului	Asfaltat - din Bd. Dacia, pe alee
TOPOGRAFIE/RELIEF	Ușor în panta	Ușor în panta	Pana	Pana	Ușor în panta
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal in apropiere	en/apa/gaz/canal in apropiere	en/apa/gaz/canal
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata	Neregulata	Neregulata	Neregulata	Neregulata
ALTE ELEMENTE		similare	similare	similare	similare
DESTINATIE (utilizarea terenului)	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala

GRILA DATELOR DE PIATA

ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFAȚA (mp)	184 mp	2025 mp	570 mp	200 mp	2907 mp
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	65 €/mp	53 €/mp	60 €/mp	40 €/mp
TITLUL COMPARABILEI	oferța	oferța	oferța	oferța	oferța
Maria de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	da (considerat liber)	nu este cazul	0 €	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament	0 €	52 €/mp	42 €/mp	0 €	32 €/mp
Pret unitar (€/mp)	52 €/mp	52 €/mp	48 €/mp	48 €/mp	32 €/mp
Elemente specifice tranzacției	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICȚII LEGALE (regim. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Elemente specifice proprietății	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
LOCALIZARE	Hunedoara - Semicentrală - George Enescu	Hunedoara - Semicentrală - Tineretului	Hunedoara - Semicentrală - Muntei	Hunedoara - Median - Piaza Dunării	Hunedoara - Periferic - Hotel Tiffany
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizici	184 mp	2025 mp	570 mp	200 mp	2907 mp
SUPRAFAȚA	184 mp	2025 mp	570 mp	200 mp	2907 mp
Comparabilitate	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, direct	Asfaltat, direct	Asfaltat, direct	Asfaltat, direct	Asfaltat - din Bd. Muntelui
Comparabilitate	bulevard mare	bulevard, front mare	Muntelui	Cerbului	Dacă, pe alee
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă/gaz/canal	en/apă/gaz/canal	en/apă/gaz/canal	en/apă/gaz/canal	en/apă/gaz/canal
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
Comparabilitate	Neregulată	Neregulată	Neregulată	Regulată	Neregulată
ALTE ELEMENTE	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilitatea terenului)	Comercială	Comercială	Comercială	Comercială	Comercială
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	2	1	2	0	0
SIMILARĂ	7	7	7	7	7
INFERIOARĂ	1	2	1	3	3
ANALIZA CLASAMENTULUI	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
Comparabila A	52 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
Comparabila C	48,0 €/mp	SUPERIOARĂ	VALOARE DE PIATA	VALOARE DE PIATA	VALOARE DE PIATA
Comparabila B	42,4 €/mp	INFERIOARĂ	8.300 €	echivalent a	41.000 lei
Comparabila D	32,0 €/mp	INFERIOARĂ	4.942 lei/€ (curs BNR)		

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, p1 a alege la un preț estimat de vânzare s a discuta telefonic cu ofertant 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 analiză acele elemente de comparație diferite proprietății și un element de comparație diferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și 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 p1 care rezultă faptul că au influențat asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 52 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 2025 mp (mai mare), amenajări exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară după al. relieful/topografia, este la fel de bine echipată după edilii (en/apă/gaz/canal), iar forma și frontul străzii sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilitate Comercială, similară cu cea a subiectului iar efector la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel, în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICȚII LEGALE (regim. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).

- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)).
- În cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA,).

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 52 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 42 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 570 mp (mai mare), amenajări exterioare comparabile sunt similare subiectului, este superioară după al. relieful/topografia, este mai slab echipată după edilii (en/apă/gaz/canal) în apropiere, iar forma și frontul străzii sunt mai nedeservite prop. subiect. Comparabilă are o utilitate Comercială, similară cu cea a subiectului iar efector la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel, în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICȚII LEGALE (regim. urbanistică), LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).

- În cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF,).
- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (SUPRAFAȚA, UTILITATI DISPONIBILE,).
- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)).

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 mai mare de 42 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 48 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 200 mp (similă), amenajări exterioare comparabile sunt similare subiectului, este superioară după al. relieful/topografia, este la fel de bine echipată după edilii (en/apă/gaz/canal), iar forma și frontul străzii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilitate Comercială, similară cu cea a subiectului iar efector la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel, în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICȚII LEGALE (regim. urbanistică), SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).

- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- În cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE,).

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 48 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 2907 mp (mai mare), amenajări exterioare comparabile sunt inferioare subiectului, este similară după al. relieful/topografia, este la fel de bine echipată după edilii (en/apă/gaz/canal), iar forma și frontul străzii sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilitate Comercială, similară cu cea a subiectului iar efector la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel, în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICȚII LEGALE (regim. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).

- În cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)).
- În cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)).

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 mai mică de 32 €/mp.

Anexa nr. 3
Fotografii

Acces



Acces



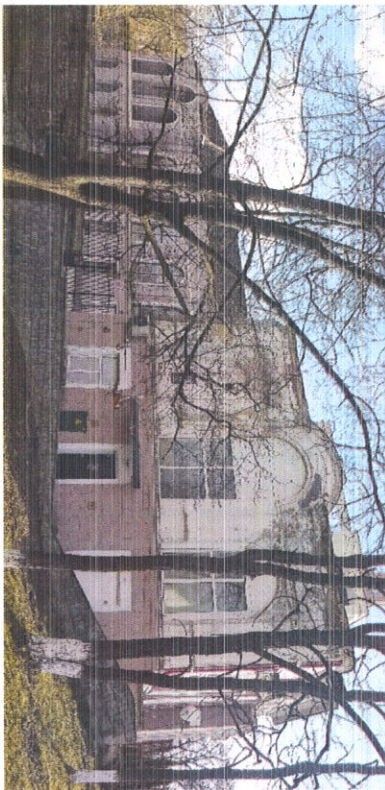
Perspectiva



Perspectiva



Perspectiva



Acces si Perspectiva



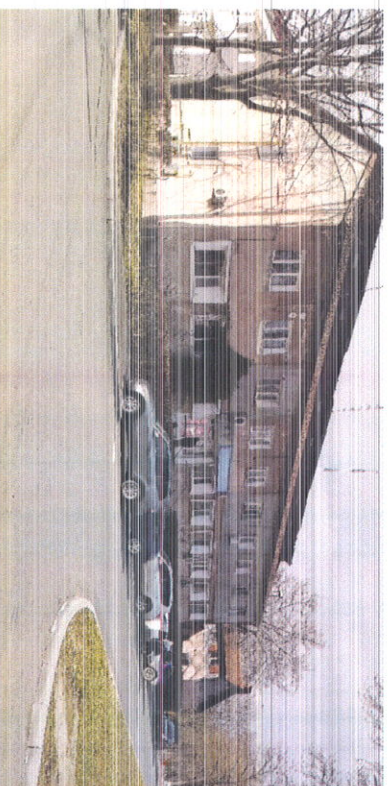
Perspectiva



Vecinatate



Vecinatate

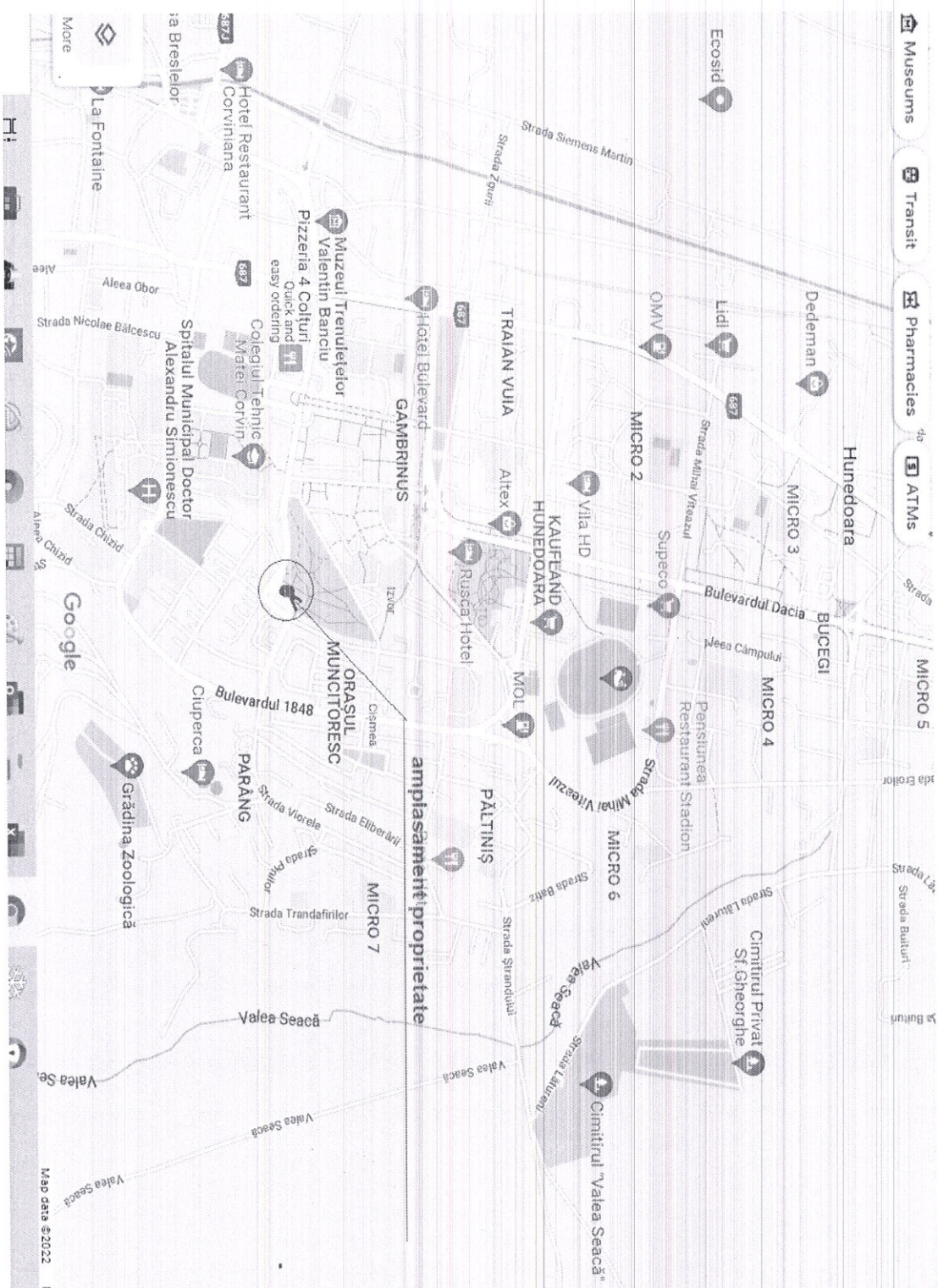


Vecinatate





Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



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



ANCPI
AGENCIILE NAȚIONALE DE CĂUTĂRI ȘI EVALUARE A IMOBILITĂȚII

Județ: HUNEDOARA
UAT: Hunedoara
Număr carte funciară:
70768

Centru mobil

Selecție fundal

Ortodox 2003 Ortodox 2008
Ortodox 2009 Ortodox 2010
Ortodox 2012 Ortodox 2015-2017
Ortodox 2018 Ortodox 2020
Ortodox Lid

Strat imobil

Legenda

- Cădru
- Imobil
- Limita UAT
- Limita județ

Imobil

Număr carte funciară: 70768
Extras de carte funciară - apartament
EXTRAS DIN BUDUL CADASTRAL DE
ORTODOXIANI - APARTAMENT
Transferat la

Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/Imobile/Harta.html>

Anexa 5 - Documente:

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

ANCP
EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funcară Nr. 70768 Hunedoara

Nr. cerere 1892
Ziua 21
Luna 01
Anul 2022
Cod valutar 100144310

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
AI 70768	184	teren intravilan neamplasat si constructie CI

Construcții

Ct Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
AI1 70768-C1	Loc. Hunedoara, Str. George Enescu, Jud. Hunedoara	5. Construcția la sol 184 mp. Clădire cu D+P construită din beton armat, D+P, suprafață construită=366mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscripții privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11762 / 03/04/2019	
Act Notarial nr. 637 - Act de alipire, din 28/03/2019 emis de Birou Constantin, Se înființează ct. 70768 a imobilului cu nr. cad. 70768/Hunedoara ca ultimare a alipirii următoarelor 2 imobile:	AI
B1 -- nr. cad. 69158/ct. 69168;	
-- nr. cad. 70618/ct. 70618;	
Act Notarial nr. Contract de vânzare aut. 1405, din 20/09/2019 emis de NP Moraru Viad:	AI1
B2 intrabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin cumpărare, actuale 1/1	
1) S.C. GRUP EUROPEAN PROD S.R.L., CIF: 18411348	
25240 / 26/08/2019	
Observații: poartă transcripția din CF 69158/Hunedoara, inscripția prin încheierea nr. 27667 din 21/09/2016.	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 23/7/2019, din 28/06/2019 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA, intrabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, coa actuală 1/1	AI
B5 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF: 2127028, DOMENIU PRIVAT	
C. Partea III. SARCINI	
Inscripții privind dezbaterile dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

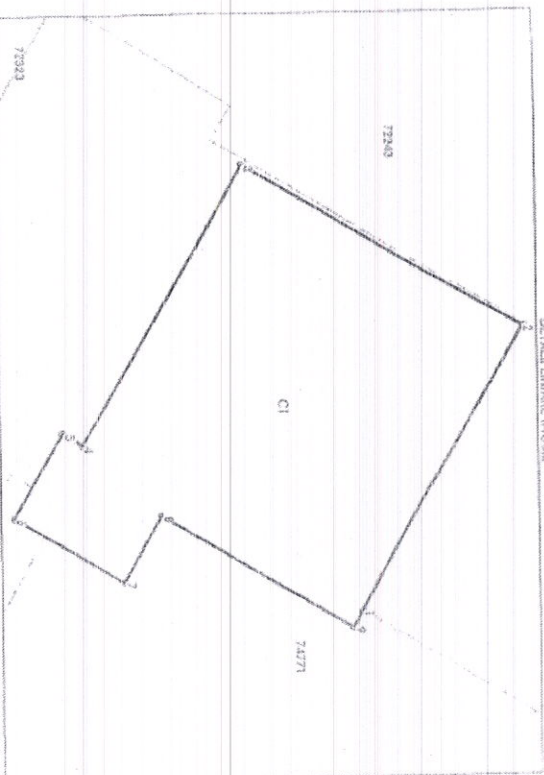
Scopul cărții este informativ și nu are caracter legal.

Carte Funcară Nr. 70768 Comuna/Oraș/Municipiu, Hunedoara
Anexa Nr. 1 la Partea I

Nr. cadastral	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
70768	184	teren intravilan neamplasat si constructie CI

* Suprafața este determinată în planul de protecție Sferic 70.

DETALII LIMITE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Categorie	Inta	Suprafață (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
CI	folosind	184	-	-	-	teren intravilan neamplasat si constructie CI

Date referitoare la construcții

Ct	Număr	Destinație	Supraf. (mp)	Situație	Observații / Referințe
AI1	70768-C1	construcție industrială și edificare	184	cu acte	construcția la sol 184 mp. Clădire cu D+P construită din beton armat, suprafață construită=366mp

Lungime Segmente

Punct	Punct	Lungime segment (m)
1	2	12.587
2	3	12.733
3	4	12.471

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Carte Funciară Nr. 70758 Comuna/Oraș/Municipiul Hunedoara

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	0.908
5	6	3.721
6	7	4.946
7	8	2.9
8	9	8.734
9	1	0.723

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție scara 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

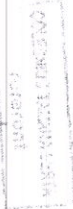
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cunoscute ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de Carte Funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI 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 obligatorie, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancfi.ro/verificare, însoțind cererea de verificare online disponibilă în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

21/01/2022, 10:27



[Handwritten signature]

Anexa 6 – Informatii de piata:

1. Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDdtiqh.html#608e2bfe6d>

publi24.ro
marca rusamedia

Teren intravilan

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

0736130375

65 EUR negociabili

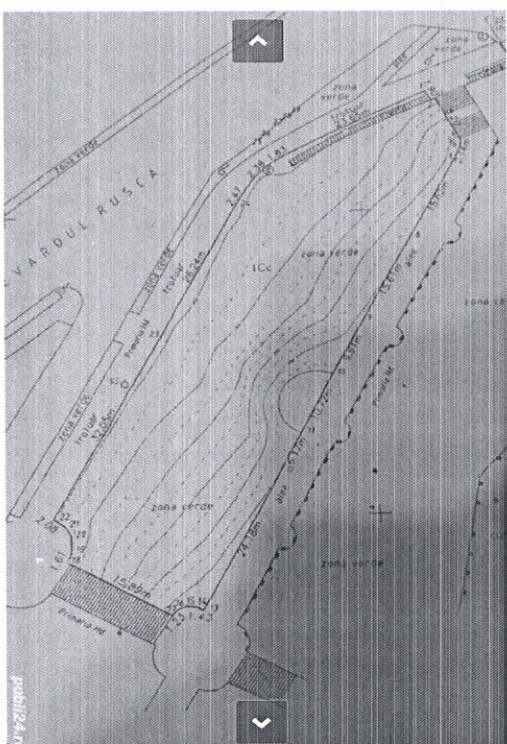
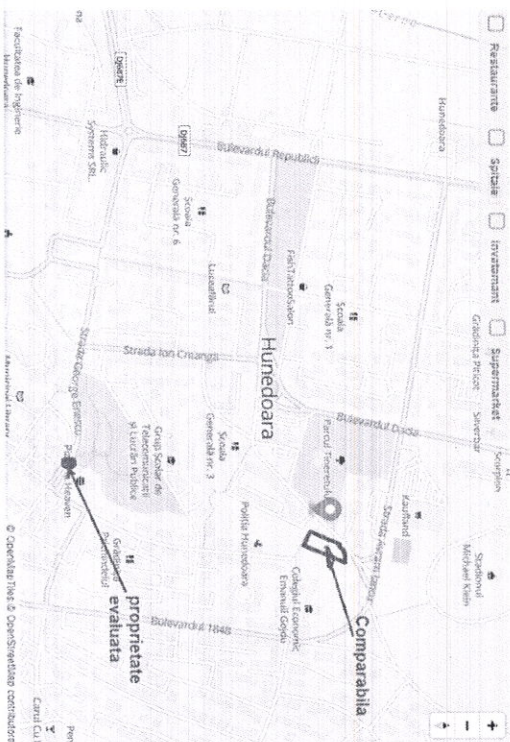
Valabil din 07.03.2022 21:42:30

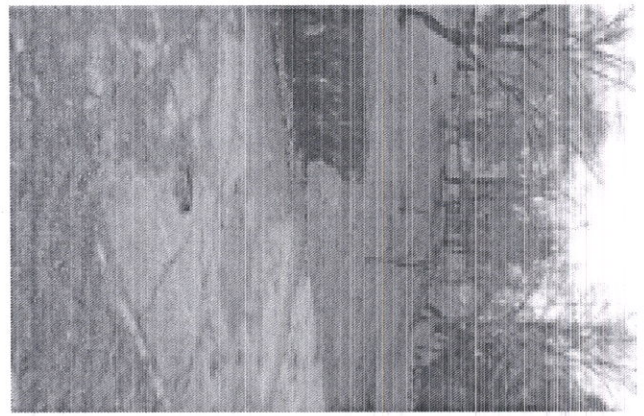
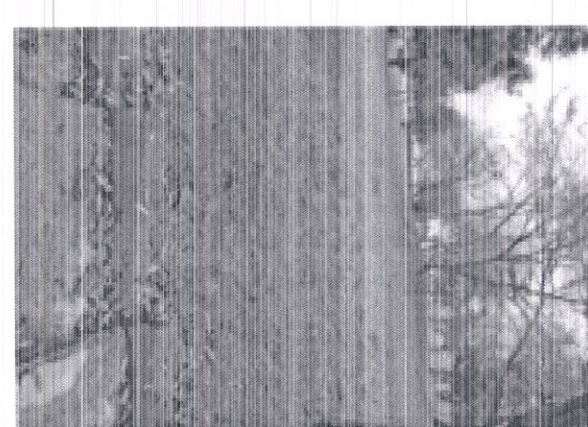
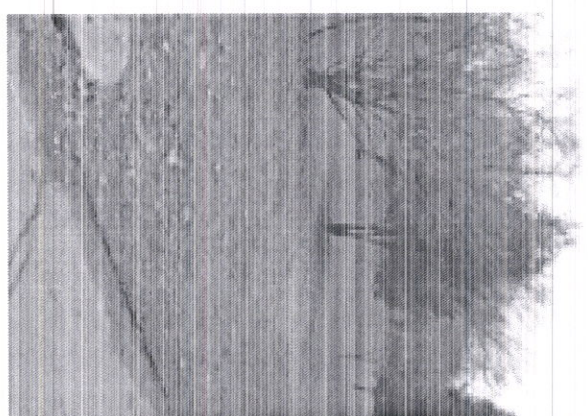
Descriere

Vand teren intravilan an loc. hunedoara bd.rusca.terenul are 2025 mp. toate utilitatile libere de constructii.certificate urbanism .pret 65 euro mp.

Comparabila:

- amplasament superior ultracentral
- Teren in panta
- FS mare







2. Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-hunedoara-strazile-mentinerii-moldovei-570mp/101894g04i587h1728832g47e4ggdg64.html>

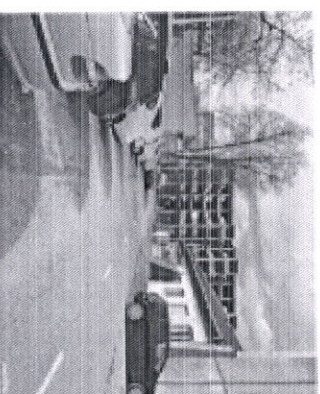
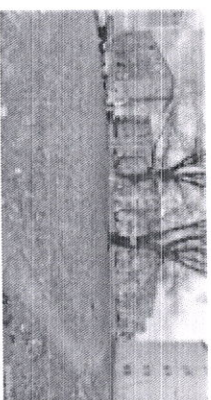
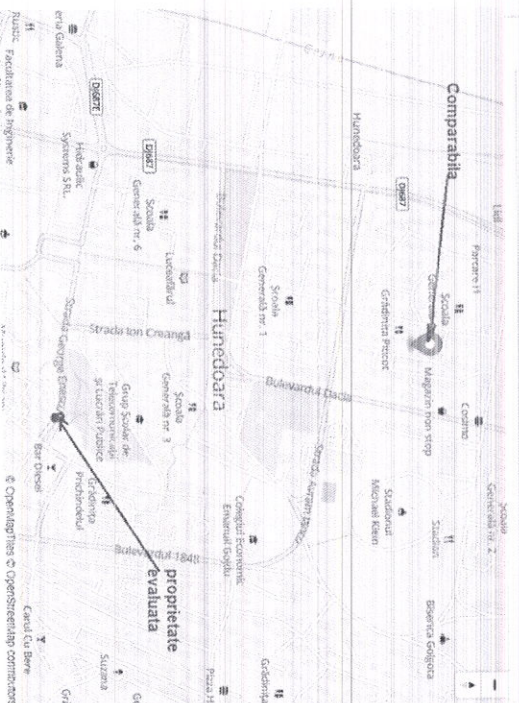
publi24.ro
o marca rusmedia

0771720252

Teren de vanzare hunedoara strazile mentinerii/moldovei
570mp
Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

29 999 EUR negociabil

Valabil din 02.03.2022 16:49:23



Pret unitar : 52,6 Eur/mp

Vand teren 200 mp intravilan in orasul hunedoara

60 EUR
Valid till 10.03.2022 13:34:42

0766644359

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

ඔබේ අධ්‍යාපන ප්‍රතිඵලය කුමක් වියද?

Comparația vânzărilor

Prezinta

• **Vizualizari: 544**

Reportage

Suciu Corneliu

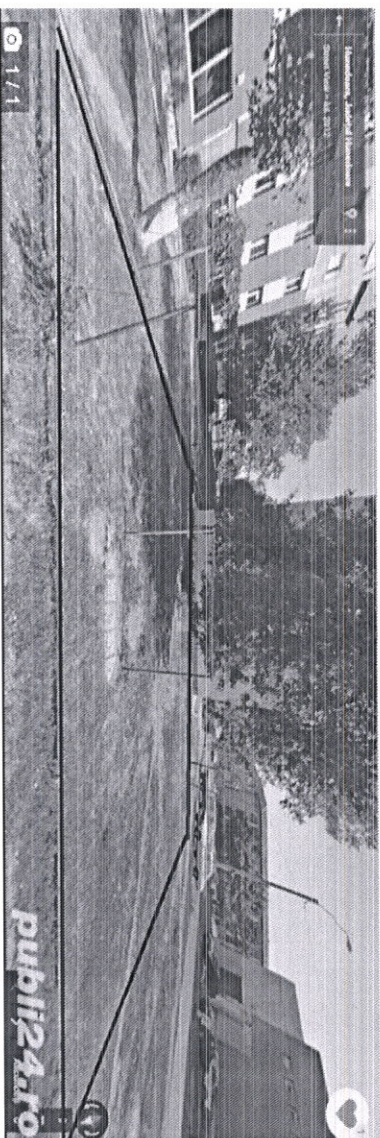
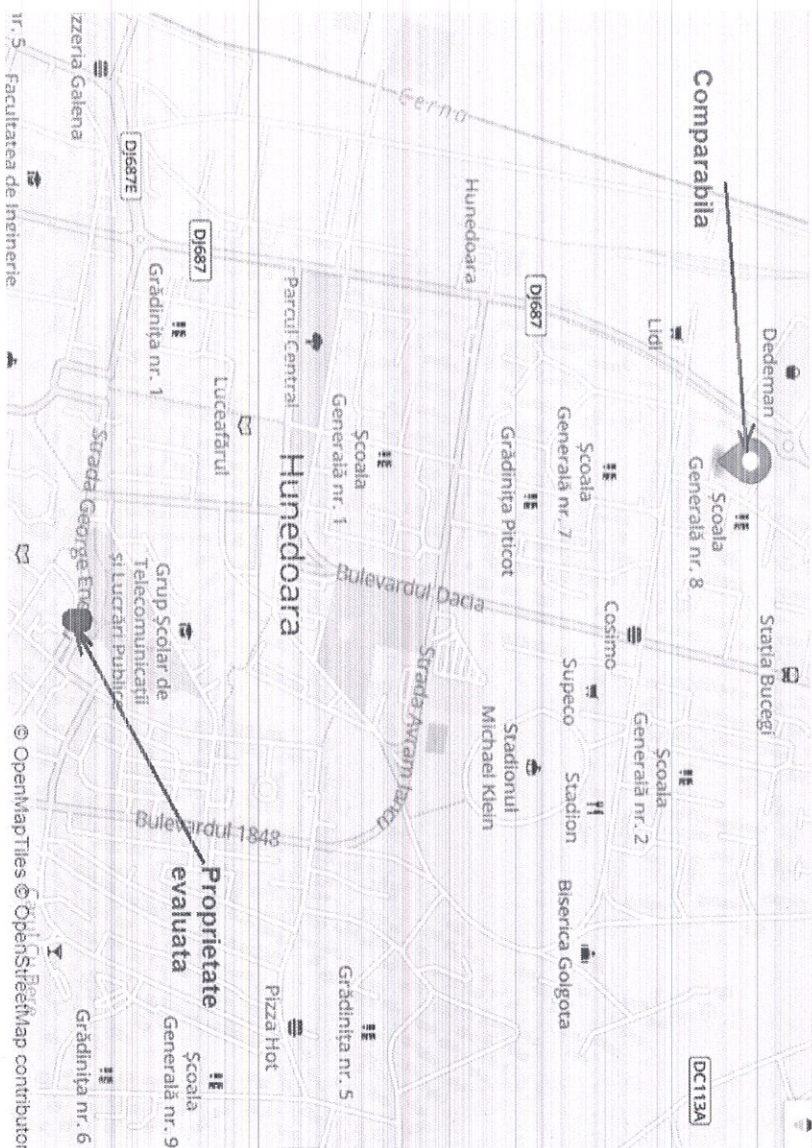
Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunului pe

Specificatii

Suprafata terenului	200,0 m ²
---------------------	----------------------





4. Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/intravilan-hunedoara/46f78915e1687g5g172ded9h0628963f.html>

publi24.ro
o marca russmedia

Intravilan hunedoara

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

40 EUR negociabil

Valabil din 15.03.2022 10:35:51

Specificatii

Suprafata terenului	2907.0 m ²	Front stradal	40
Numar fronturi	2	Destinatie	Comercial, Rezidential
Amenajare strazi	Betonate, Iluminat stradal	Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Alte caracteristici	Acces auto, Oportunitati ...		
+			

Descriere

Inchiriere/ Vanzare
Teren intravilan rezidential 2907 mp, curent, apa pe teren, canalizare in fata gardului, gaz aproape.
Se poate parcela in loturi de 400-600 mp.
Zona cu case noi (3-5 ani) finalizate in apropiere si altele in constructie.
Terenul e in spate la Tiffany, acces de pe 3 strazi.

Accept variante:

Comparabila : amplasament inferior, la intrare in oras, in spatele Hotelului Tiffany



5. Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1290-mp-intravilan-hunedoara/7b0f607f7b6f6451.html>

publi24.ro
o marca rusmedia

Vand teren 1290 mp. intravilan hunedoara

♀ Hunedoara, Hunedoara ♀ Vezi pe harta

0766644359

50 EUR

Valabil din: 03.03.2022 13:31:02

