

SCME
20.08.2022
SP/OC



22-63204-PMH Primaria Hunedoara 28.07.2022

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Încheiat în data de **28.07.2022** la PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA între firma de evaluare **SC FAIRVALUE EVALUARI SRL** și **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA -- Direcția PATRIMONIU, BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, PRIVATIZARE PARCARI.**

Subsemnatul **STAN LAURENTIU ADRIAN** în calitate de reprezentant al firmei de evaluare **SC FAIRVALUE EVALUARI SRL** am predat **3 exemplare originale** ale raportului de evaluare nr. **491 / 22.07.2022**, aferent formularului de **Comanda de raport de evaluare nr. 320 / 07.06.2022**, COD CPV 79311100-8.

Predat,

Reprezentant,

FAIRVALUE EVALUARI SRL

Nume, prenume, semnătură

STAN LAURENTIU ADRIAN



Stan

Primit,

Reprezentant

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Nume, prenume, semnătură

Rosie Simona Tomela



22-63206-PMH Primaria Hunedoara 28.07.2022

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

NR. 491 / 22.07.2022

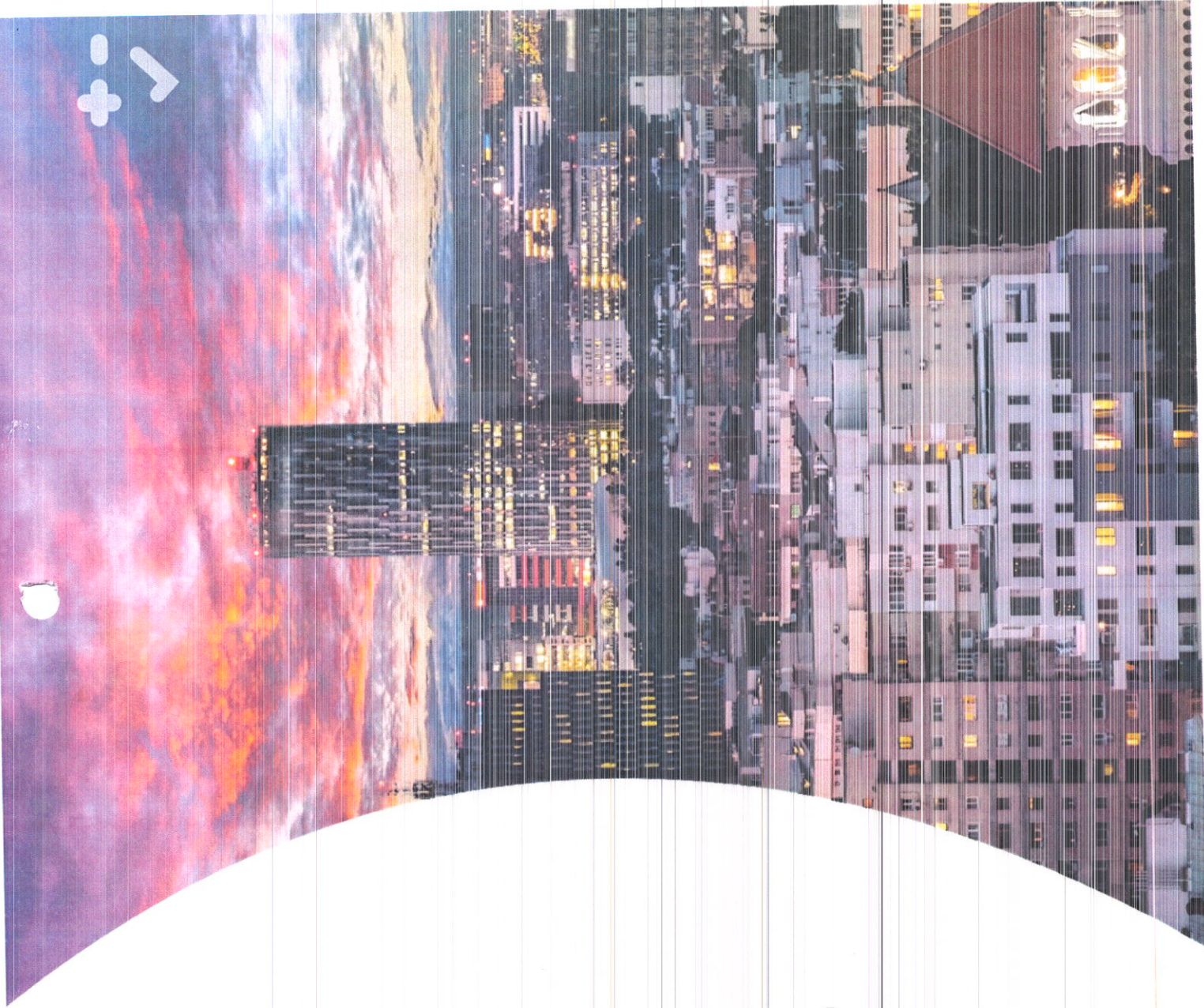
Teren intravilan în suprafață de 300 mp

Hunedoara, Str. Carol Davila nr. 51, Nr. cadastral 67737, Jud. Hunedoara

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Scrit
02.08.2022

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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan in suprafata de 300 mp

Adresa: Hunedoara, Str. Carol Davilla nr. 51, Nr. cadastral 67737, Jud. Hunedoara

Complete Valuation Services

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 Oprita Vasile - Matei, membru acreditat ANEVAR – EPI 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.

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

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 21.07.2022, este:

12.450 EUR

echivalent

61.500 LEI

(41,5 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 proprietarului, în speta 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

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404

E: matei.oprita@fvalue.ro

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



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari



Stan Laurentiu Adrian



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 FAPELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA		
Data raportului de evaluare	22.07.2022		
Data inspecției	21.07.2022		
Data evaluării	21.07.2022		
Evaluator autorizat	Oprîta Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899		
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676, Polita de asigurare de raspundere profesionala 39226 / 23.12.2021		
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director		
Tip proprietate	Teren intravilan		
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Carol Davilla nr. 51, Nr. cadastral 67737, Jud. Hunedoara		
Suprafețe	300 mp		
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat		
Curs de schimb valutar	4,9399 LEI/EUR	12.450 EUR	61.500 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ			
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 CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Carol Davilla Drum asfaltat Public		
Observații speciale	*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. • Teren intravilan împrejmuit cu construcție, categoria de folosință teren : curți-construcții • Terenul se află parțial sub o construcție D+P+1E cu Sc = 77 mp cu destinație rezidențială, aflată în curs de finalizare. Anul construcției 2014. Clădirea nu face obiectul prezentei evaluări. Destinația stabilită prin Planul Urbanistic de Detaliu, aprobat prin HCL nr. 68 / 31.03.2005 – zona gospodăriei individuale și funcțiuni complementare.		

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



[Signature]



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII





Raport de evaluare
491 / 22.07.2022

Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprîta 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	-
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. Carol Davilla nr. 51, Nr. cadastral 67737, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de catre proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 67737, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 67737. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini. Nu face obiectul evaluării dreptul de proprietate asupra construcției, deținut de dl. Preda Alexandru, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, în baza Contractului de vânzare – cumpărare aut. 644 / 06.04.2015.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului, 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 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 Standardei de Evaluare a Bunurilor 2022.



Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (21.07.2022) este cel afișat de BNR, și anume 4,9399 Lei/Euro.

Moneda evaluării

Data evaluării

21.07.2022

Data raportului

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății

Inspekția a fost efectuată în data de 21.07.2022, de către evaluator autorizat Oprea Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, 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.

Nu au fost colectate date cu privire la construcția existentă pe teren, singurele informații disponibile fiind cele din extrasul CF 67737 Hunedoara.

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

Conformitatea evaluării cu SEV

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

- ✓ Extras CF 67737, Extras de Plan cadastral, Certificat de urbanism nr. 109 / 30.05.2022
- ✓ 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;
 - ✓ 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 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 bun 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 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 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

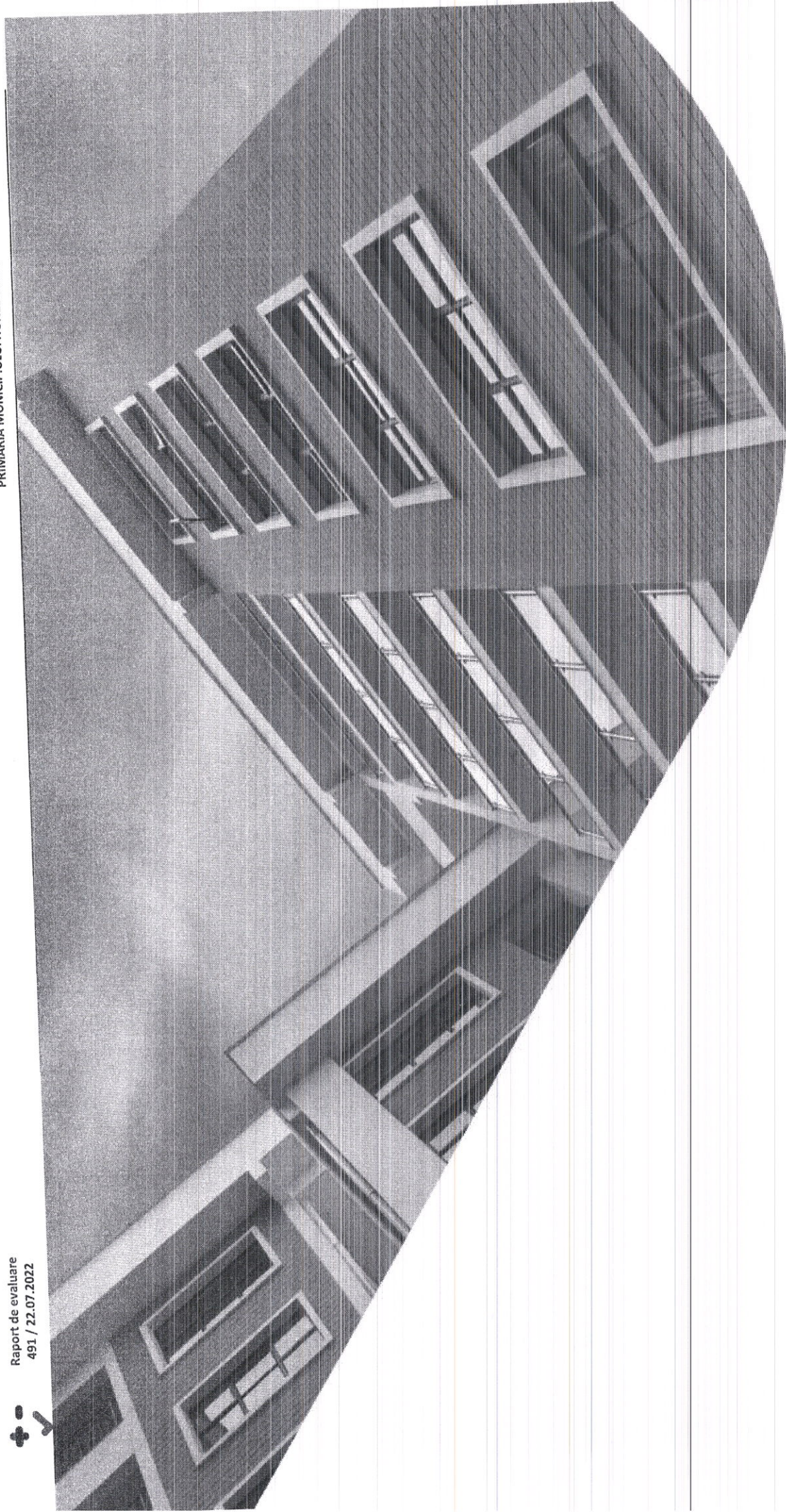
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970. Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral, a adresei poștale, a vecinătăților proprietății identificate în extrasul de Plan Cadastral.
- ✓ Terenul se află parțial sub o construcție D+P+1E cu Sc = 77 mp cu destinație rezidențială (conform CF 67737 – curți - construcții).
- ✓ Construcția existentă pe amplasament, edificată în 2014 conform înscrisurii din Extrasul CF 67737, este nefinalizată, fiind în curs de finalizare a finisajelor exterioare. Dreptul de proprietate asupra construcției este deplin și aparține d-lui Preda Alexandru, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, în baza Contractului de vânzare – cumpărare aut. 644 / 06.04.2015. Nu a fost pusă la dispoziția evaluatorului autorizația de construire și alte documente care au stat la baza înregistrării construcției în 2014.
- ✓ Construcția are destinația de locuință. Inspecția s-a făcut la exterior. Evaluatorul nu a avut acces în interiorul proprietății și nu are informații cu privire la modul de compartimentare a construcției, stadiul și nivelul finisajelor interioare. Se formulează ipoteza că au fost respectate toate cerințele din Autorizația de Construire. Clădirea nu face obiectul prezentei evaluări.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Descrierea raportului

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



4. PREZENTAREA DATELOR

**Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică**

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : teren intravilan având categoria de folosință curți-construcții , în suprafață de 300 mp, în Hunedoara, Str. Carol Davila nr. 51, nr. cadastral 67737, Jud. Hunedoara, Carte Funciara 67737.

Destinația terenului stabilită prin Planul Urbanistic de Detaliu, aprobat prin HCL nr. 68 / 31.03.2005 – zona gospodării individuale și funcțiuni complementare. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini.

Terenul este împrejmuit și se află parțial sub o construcție D+P+1E cu Sc = 77 mp cu destinație rezidențială, aflată în curs de finalizare. Nu face obiectul evaluării dreptul de proprietate asupra construcției, deținut de dl. Preda Alexandru, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, în baza Contractului de vânzare – cumpărare aut. 644 / 06.04.2015.

Construcția existentă pe amplasament , edificată în 2014 conform înscrierii din Extrasul CF 67737, este nefinalizată, fiind în curs de finalizare a finisajelor exterioare. Se formulează ipoteza că construcția edificată pe terenul ce face obiectul prezentului raport respecta reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață poate fi afectată.

Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / parțial, dupa 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 periferică Rezidențială, identificată ca zona CIUPERCA
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile cult	Sedii de bandi	Institutiile interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	DA	DA	DA	NU	DA

Proprietatea este amplasată în zona periferică rezidențială CIUPERCA , pe strada Carol Davila 51.

Zona își trage numele de la fosta zonă de agrement CIUPERCA – Padurea Chizid – Gradina zoologică. După anul 2000, zona s-a dezvoltat mult rezidențial , devenind o zonă exclusiv rezidențială cu vile P – P+2, iar baza de agrement Ciuperca a devenit un Hotel *** cu restaurant și zona de SPA. Gradina Zoologica își continuă activitatea și este deschisă vizitatorilor.

Accesul pe str. Carol Davila se face din strada Viorele care face legătura între bld. 1848 și strada Pînilor – Trandafirilor, respectiv cu strada Alexandru Vlahuță. Accesul la proprietate se face din strada Carol Davila, ce dispune de locuri de parcare în fața proprietății. Pietonal, accesul se face de pe trotuarul asfaltat. Strada Carol Davila este principala arteră din zonă , din care se ramifica celelalte străzi din cartier.

Informații despre amplasament.

Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-TERRA ANCP.

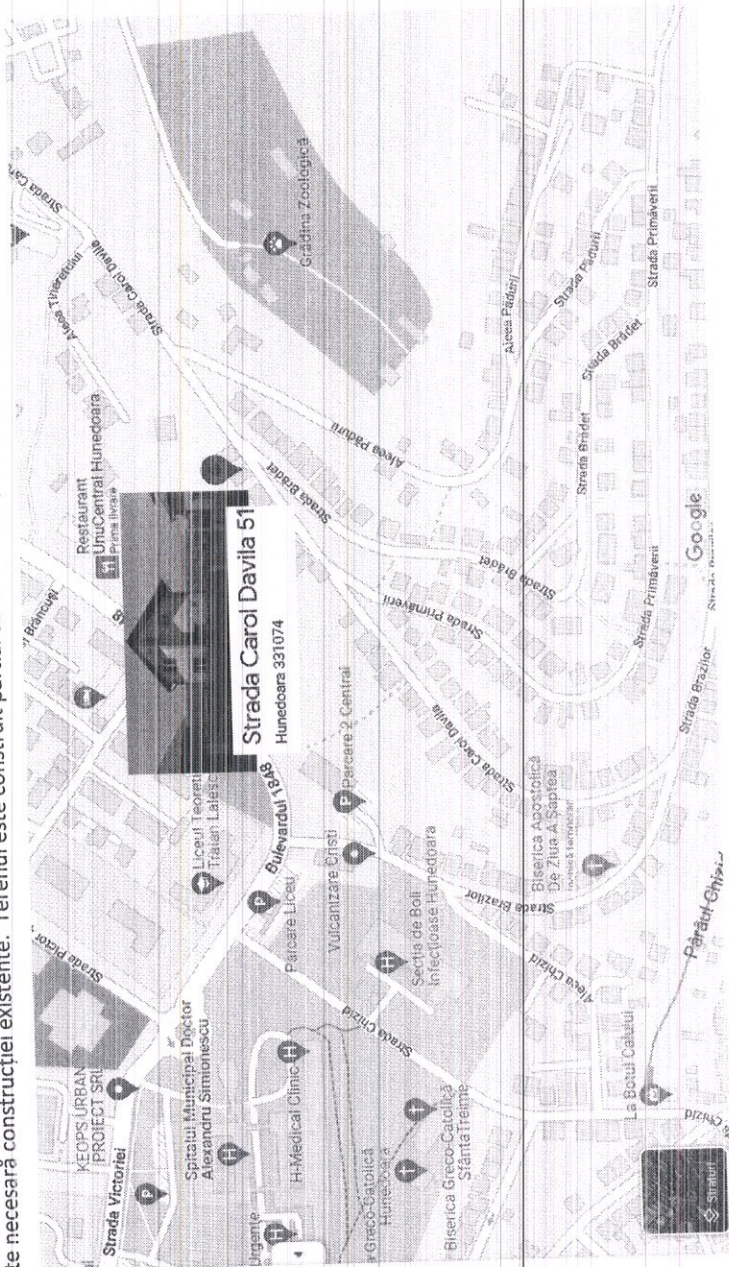
ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:	
Str. Carol Davila	Drum asfaltat
Public	

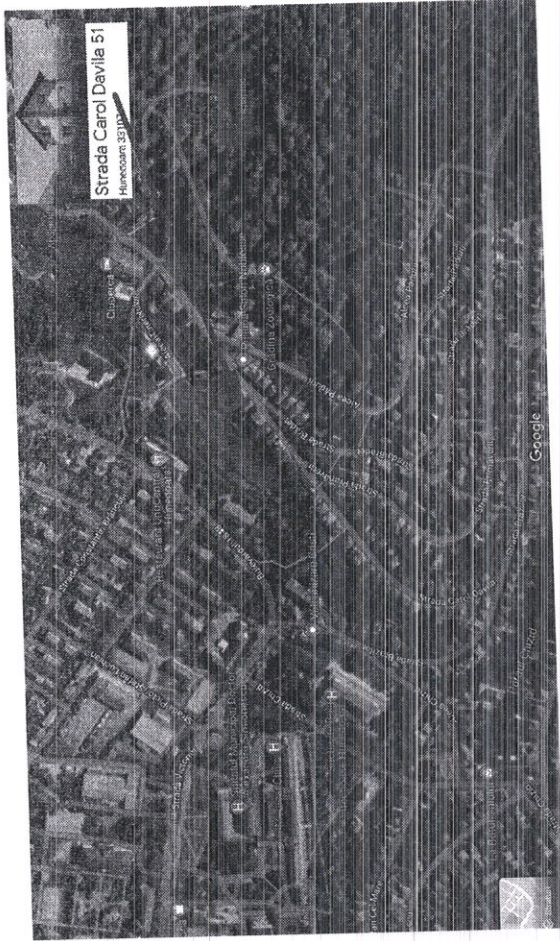
Str. Carol Davila Drum este dat

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 urmatul 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.

si proprietatea subiect.

Deschidere : 12,89 ml la strada Carol Davila. Pe celelalte 3 latari, proprietatea este împrejmuita cu un zid de sprijin pe latura vestică care asigura terenului o stabilitate permanentă. Căminul este înscris în Planul General de Urbanism al Municipiului Bucureşti, nr. 107/2006, în zona rezidenţială, cu destinaţie rezidenţială.





Utilități:

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

Caracteristici juridice:

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

- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Nu este cazul.

Date privind impozitele și taxele

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 periferică a m. Hunedoara
- Dovan funcțional, de calitate specifică, specific utilizării rezidențiale

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

PASUL 3

Analiza cererii

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

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 achiziționare/închiriere 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 10 și 20%
- Oferta vânzare: 34 - 60 euro/m²
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

PASUL 6

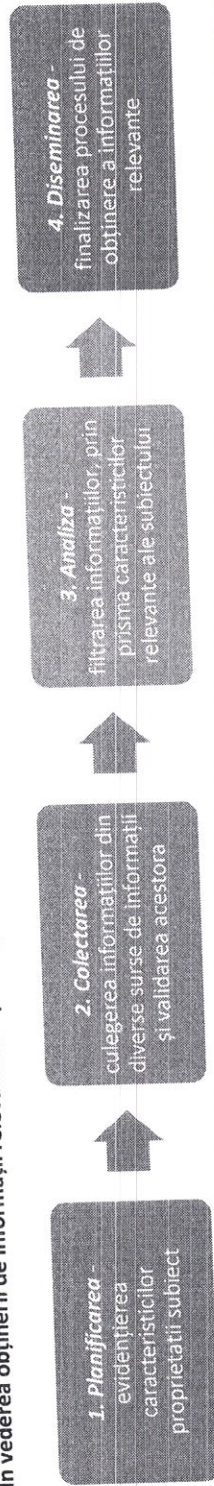
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- Declararea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instaurarea stării de urgență și alertă, respectiv măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției pot determina o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printr-o reducere a 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 vitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

**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 – Această 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 - 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).



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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber*
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită*

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

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

Cea mai bună utilizare

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Fezabilă financiar	Fizic posibilă	Maxim productivă
Industrial	nu	-	-	-
Administrativ, servicii	da	da	da	nu
Comercial	da	da	nu	nu
Rezidențial	da	da	da	da

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare de tip rezidențial. 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).



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, prevăzute în **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparației.

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

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.

Metoda comparației

V teren = 12.450 EURO

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Analiza rezultatelor

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



Prin prisma criteriului preciziei si al cantitatii 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.

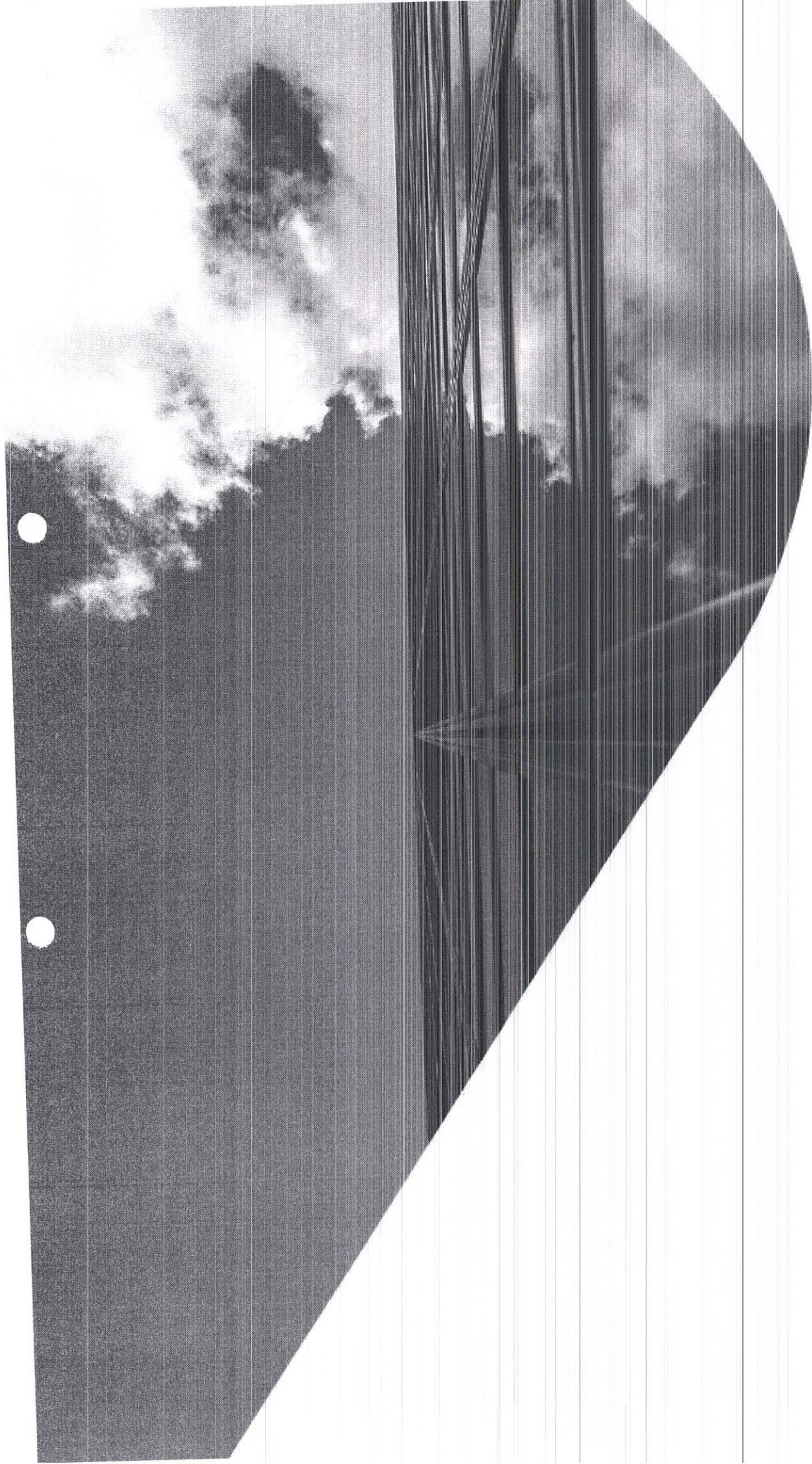
Concluzia asupra valorii

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:

12.450 EUR

echivalent

61.500 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 participatii la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	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.

Etapile 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 comparabililor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;
- 5) Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

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

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

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

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 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 încrucișate.
 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare identificate.
 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.
- 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 PIATĂ RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	45 €	47 €	37 €	41 €
SUPRAFATA (mp)	300 mp	470 mp	1850 mp	1000 mp	450 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	da	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 - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Chizid - str. Tomis	Hunedoara - Periferic - zona Chizid - str. Aleea Padurii
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Acces direct - str. C. Davila	Asfaltat, Acces direct - str. Carol Davila	Asfaltat, Acces direct - str. Carol Davila	Asfaltat, Direct - str. Tomis	Asfaltat, Direct - str. Aleea Padurii
TOPOGRAFIIE/RELIEF	în pantă (inițial), amenajat drept ulterior (50%)	în pantă, similar	în pantă ușoară	în pantă	în pantă ușoară
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - în zonă la cca. 50 m
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata, rap laturi cca. 1:2, FS = 12.89 m	Regulata, rap laturi cca. 1:2, FS = cca. 15.00 m	Regulata, rap laturi cca. 1:2, FS = 34.5 m	Regulata, rap laturi cca. 1:3, FS = cca. 16.5 m, deschidere la 2 străzi.	Regulata, rap laturi cca. 1:2.5, FS = 14.35 m
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	suprafețe disponibile pentru parcare	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială

ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

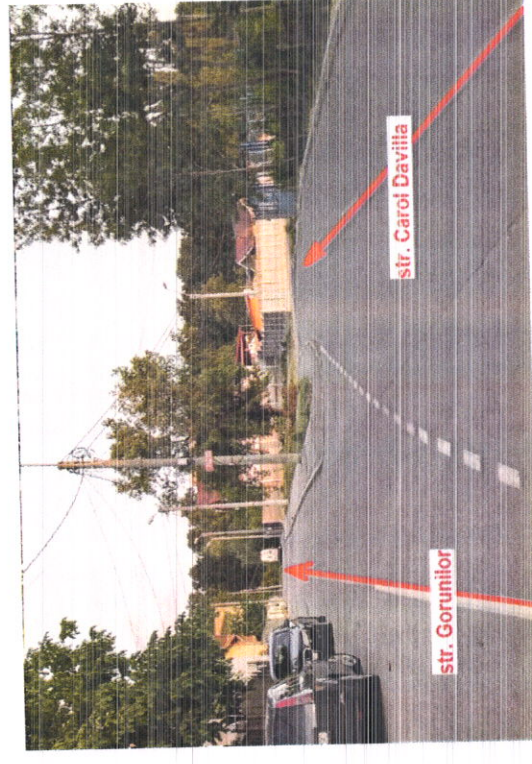
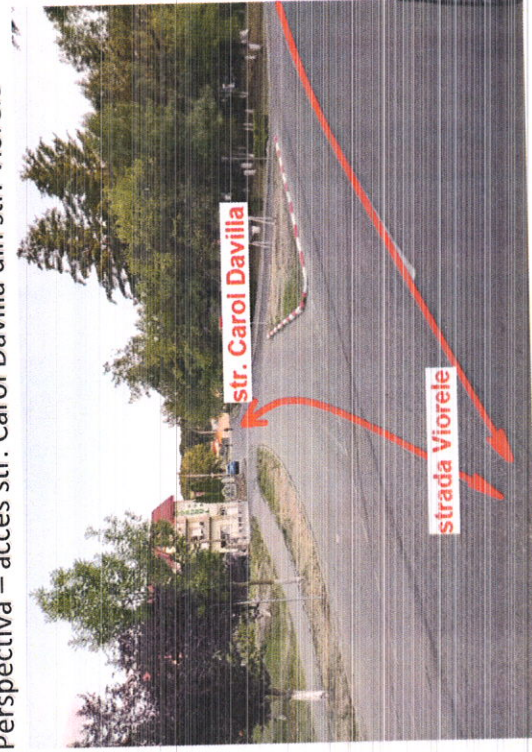
Element de comparație	Subiect	Comparabilă B				Comparabilă C				Comparabilă D			
		Comparabilă A				Comparabilă B				Comparabilă C			
SUPRAFAȚA (mp)	300 mp	470 mp	44.80 €/mp	oferta	-10%	1850 mp	47.00 €/mp	oferta	-5%	1000 mp	41.00 €/mp	450 mp	41.00 €/mp
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	44.80 €/mp	oferta	-10%	nu este cazul	47.00 €/mp	oferta	-5%	nu este cazul	37.00 €/mp	oferta	10%	nu este cazul
TIPUL COMPARABILEI	-	44.80 €/mp	oferta	-10%	nu este cazul	47.00 €/mp	oferta	-5%	nu este cazul	37.00 €/mp	oferta	10%	nu este cazul
Marja de negociere (%)	da	0 €	40.3 €/mp	absolut	0 €	42.3 €/mp	absolut	0 €	35.2 €/mp	absolut	0 €	36.9 €/mp	absolut
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	da	0 €	40.3 €/mp	absolut	0 €	42.3 €/mp	absolut	0 €	35.2 €/mp	absolut	0 €	36.9 €/mp	absolut
Pret liberare amplasament	-	0 €	40.3 €/mp	absolut	0 €	42.3 €/mp	absolut	0 €	35.2 €/mp	absolut	0 €	36.9 €/mp	absolut
Pret unitar (€/mp)	-	0 €	40.3 €/mp	absolut	0 €	42.3 €/mp	absolut	0 €	35.2 €/mp	absolut	0 €	36.9 €/mp	absolut
Elemente specifice tranzacției	-	absolut	40.3 €/mp	absolut	0 €	42.3 €/mp	absolut	0 €	35.2 €/mp	absolut	0 €	36.9 €/mp	absolut
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	SIMILARĂ	absolut	0 €	42.3 €/mp	SIMILARĂ	absolut	0 €	35.2 €/mp	SIMILARĂ	absolut	0 €	36.9 €/mp
Comparabilitate	-	similar	40.3 €/mp	similar	0 €	42.3 €/mp	similar	0 €	35.2 €/mp	similar	0 €	36.9 €/mp	similar
RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	SIMILARĂ	40.3 €/mp	similar	0 €	42.3 €/mp	SIMILARĂ	similar	0 €	SIMILARĂ	similar	0 €	36.9 €/mp
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	40.3 €/mp	similar	0 €	42.3 €/mp	SIMILARĂ	similar	0 €	SIMILARĂ	similar	0 €	36.9 €/mp
Elemente specifice proprietății	-	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - prelungirea str. Aleea Tineretului	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - prelungirea str. Aleea Tineretului	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - prelungirea str. Aleea Tineretului	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - prelungirea str. Aleea Tineretului	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - prelungirea str. Aleea Tineretului	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - prelungirea str. Aleea Tineretului	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - prelungirea str. Aleea Tineretului	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - prelungirea str. Aleea Tineretului	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - prelungirea str. Aleea Tineretului	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - prelungirea str. Aleea Tineretului	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - prelungirea str. Aleea Tineretului	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - prelungirea str. Aleea Tineretului
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila
Comparabilitate	-	inferioară	40.3 €/mp	inferioară	0 €	42.3 €/mp	inferioară	0 €	35.2 €/mp	inferioară	0 €	36.9 €/mp	inferioară
Caracteristici fizice	-	470 mp	44.80 €/mp	oferta	-10%	1850 mp	47.00 €/mp	oferta	-5%	1000 mp	41.00 €/mp	450 mp	41.00 €/mp
SUPRAFAȚA	300 mp	470 mp	44.80 €/mp	oferta	-10%	1850 mp	47.00 €/mp	oferta	-5%	1000 mp	41.00 €/mp	450 mp	41.00 €/mp
Comparabilitate	-	inferioară	40.3 €/mp	inferioară	0 €	42.3 €/mp	inferioară	0 €	35.2 €/mp	inferioară	0 €	36.9 €/mp	inferioară
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Acces direct - str. C. Davila	Drum pietruit, Acces direct - str. C. Davila	Asfaltat, Acces direct - str. C. Davila	Asfaltat, Acces direct - str. C. Davila	Asfaltat, Acces direct - str. C. Davila	Asfaltat, Acces direct - str. C. Davila	Asfaltat, Acces direct - str. C. Davila	Asfaltat, Acces direct - str. C. Davila	Asfaltat, Acces direct - str. C. Davila	Asfaltat, Acces direct - str. C. Davila	Asfaltat, Acces direct - str. C. Davila	Asfaltat, Acces direct - str. C. Davila	Asfaltat, Acces direct - str. C. Davila
Comparabilitate	-	inferioară	40.3 €/mp	inferioară	0 €	42.3 €/mp	inferioară	0 €	35.2 €/mp	inferioară	0 €	36.9 €/mp	inferioară
TOPOGRAFIE/RELIEF	În pantă (inițial), amenajat drept ulterior (50%)	În pantă, similar	În pantă, similar	În pantă, similar	În pantă, similar	În pantă, similar	În pantă, similar	În pantă, similar	În pantă, similar	În pantă, similar	În pantă, similar	În pantă, similar	În pantă, similar
Comparabilitate	-	inferioară	40.3 €/mp	inferioară	0 €	42.3 €/mp	inferioară	0 €	35.2 €/mp	inferioară	0 €	36.9 €/mp	inferioară
UTILITĂȚI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă
Comparabilitate	-	inferioară	40.3 €/mp	inferioară	0 €	42.3 €/mp	inferioară	0 €	35.2 €/mp	inferioară	0 €	36.9 €/mp	inferioară
ÎMPREJMUIRE	Împrejmuit, zid de sprijin la limita clădirii	Împrejmuit	Împrejmuit	Împrejmuit	Împrejmuit	Împrejmuit	Împrejmuit	Împrejmuit	Împrejmuit	Împrejmuit	Împrejmuit	Împrejmuit	Împrejmuit
Comparabilitate	-	inferioară	40.3 €/mp	inferioară	0 €	42.3 €/mp	inferioară	0 €	35.2 €/mp	inferioară	0 €	36.9 €/mp	inferioară
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Regulată, rap laturi cca 1:2, FS = 12.89 ml	Regulată, rap laturi cca 1:2, FS = cca. 15.00 ml	Regulată, rap laturi cca 1:2, FS = cca. 15.00 ml	Regulată, rap laturi cca 1:2, FS = cca. 15.00 ml	Regulată, rap laturi cca 1:2, FS = cca. 15.00 ml	Regulată, rap laturi cca 1:2, FS = cca. 15.00 ml	Regulată, rap laturi cca 1:2, FS = cca. 15.00 ml	Regulată, rap laturi cca 1:2, FS = cca. 15.00 ml	Regulată, rap laturi cca 1:2, FS = cca. 15.00 ml	Regulată, rap laturi cca 1:2, FS = cca. 15.00 ml	Regulată, rap laturi cca 1:2, FS = cca. 15.00 ml	Regulată, rap laturi cca 1:2, FS = cca. 15.00 ml	Regulată, rap laturi cca 1:2, FS = cca. 15.00 ml
Comparabilitate	-	inferioară	40.3 €/mp	inferioară	0 €	42.3 €/mp	inferioară	0 €	35.2 €/mp	inferioară	0 €	36.9 €/mp	inferioară
ALTE ELEMENTE (vrad comerciale, disponibilitate locuri de parcare)	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public
Comparabilitate	-	inferioară	40.3 €/mp	inferioară	0 €	42.3 €/mp	inferioară	0 €	35.2 €/mp	inferioară	0 €	36.9 €/mp	inferioară
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Comparabilitate	-	inferioară	40.3 €/mp	inferioară	0 €	42.3 €/mp	inferioară	0 €	35.2 €/mp	inferioară	0 €	36.9 €/mp	inferioară
SUPERIOARĂ	-	inferioară	40.3 €/mp	inferioară	0 €	42.3 €/mp	inferioară	0 €	35.2 €/mp	inferioară	0 €	36.9 €/mp	inferioară
SIMILARĂ	-	inferioară	40.3 €/mp	inferioară	0 €	42.3 €/mp	inferioară	0 €	35.2 €/mp	inferioară	0 €	36.9 €/mp	inferioară
INFERIOARĂ	-	inferioară	40.3 €/mp	inferioară	0 €	42.3 €/mp	inferioară	0 €	35.2 €/mp	inferioară	0 €	36.9 €/mp	inferioară
COMPARABILITATE GLOBALĂ	-	inferioară	40.3 €/mp	inferioară	0 €	42.3 €/mp	inferioară	0 €	35.2 €/mp	inferioară	0 €	36.9 €/mp	inferioară
ANALIZA CLASAMENTULUI	-	inferioară	40.3 €/mp	inferioară	0 €	42.3 €/mp	inferioară	0 €	35.2 €/mp	inferioară	0 €	36.9 €/mp	inferioară
Comparabilă B	42.3 €/mp	41.5 €/mp	41.5 €/mp	41.5 €/mp	41.5 €/mp	41.5 €/mp	41.5 €/mp	41.5 €/mp	41.5 €/mp	41.5 €/mp	41.5 €/mp	41.5 €/mp	41.5 €/mp
Proprietatea subiect	40.3 €/mp	40.3 €/mp	40.3 €/mp	40.3 €/mp	40.3 €/mp	40.3 €/mp	40.3 €/mp	40.3 €/mp	40.3 €/mp	40.3 €/mp	40.3 €/mp	40.3 €/mp	40.3 €/mp
Comparabilă A	36.9 €/mp	36.9 €/mp	36.9 €/mp	36.9 €/mp	36.9 €/mp	36.9 €/mp	36.9 €/mp	36.9 €/mp	36.9 €/mp	36.9 €/mp	36.9 €/mp	36.9 €/mp	36.9 €/mp
Comparabilă D	35.2 €/mp	35.2 €/mp	35.2 €/mp	35.2 €/mp	35.2 €/mp	35.2 €/mp	35.2 €/mp	35.2 €/mp	35.2 €/mp	35.2 €/mp	35.2 €/mp	35.2 €/mp	35.2 €/mp
Comparabilă C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VALOARE DE PIATĂ echivalent a	12,450 €	12,450 €	12,450 €	12,450 €	12,450 €	12,450 €	12,450 €	12,450 €	12,450 €	12,450 €	12,450 €	12,450 €	12,450 €
61,500 lei	61,500 lei	61,500 lei	61,500 lei	61,500 lei	61,500 lei	61,500 lei	61,500 lei	61,500 lei	61,500 lei	61,500 lei	61,500 lei	61,500 lei	61,500 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 analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de 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 influențat asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.	• 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 analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de 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 influențat 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 40.3 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 470 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilțiar (en/apa/gaz/canal - în zonă), este inferioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (). • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE, ÎMPREJMUIRE,). 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 INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 40.3 €/mp.	PROPRIETATEA COMPARABILA B Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 42.3 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 1850 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (en/apa/gaz/canal - pe proprietate), este similară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE, ÎMPREJMUIRE, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA,). 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 B este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 42.3 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 35.2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1000 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (en/apa/gaz/canal - pe proprietate), este inferioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: • în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (). • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, TOPOGRAFIE/RELIEF, ÎMPREJMUIRE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). 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 INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 35.2 €/mp.	PROPRIETATEA COMPARABILA D Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 37 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 450 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilțiar (en/apa/gaz/canal - în zonă la cca. 50 mp), este inferioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: • în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF,). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, UTILITATI DISPONIBILE, ÎMPREJMUIRE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 36.9 €/mp.
--	--

Anexa nr. 3 Fotografii

Perspectiva – acces str. Carol Davilla din str. Viorele

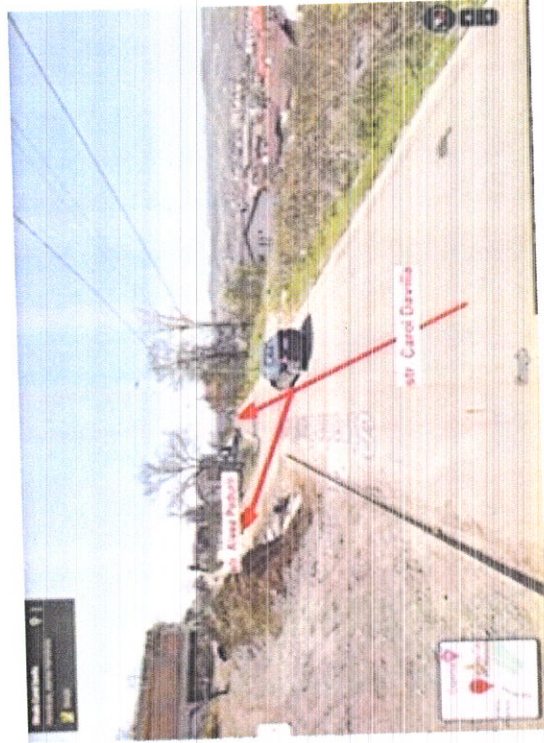


Hotel CIUPERCA***

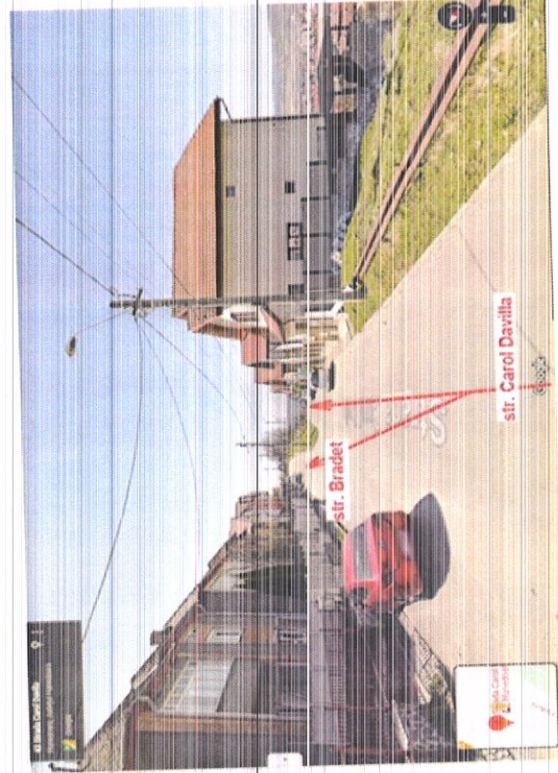


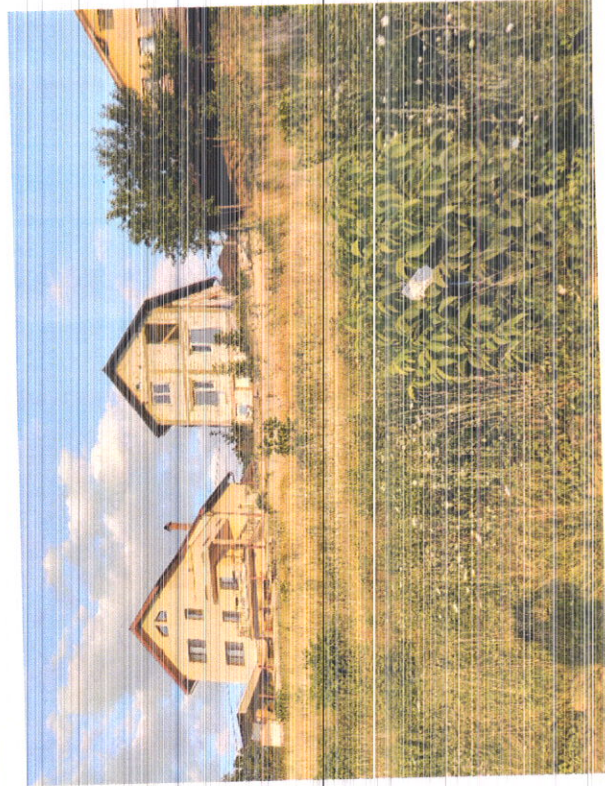
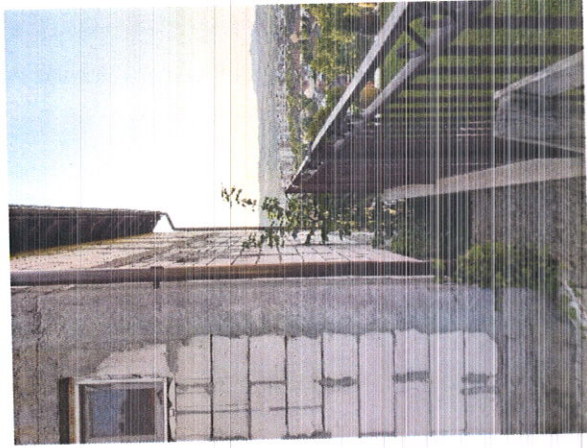


Acces la proprietate



Localizare proprietate

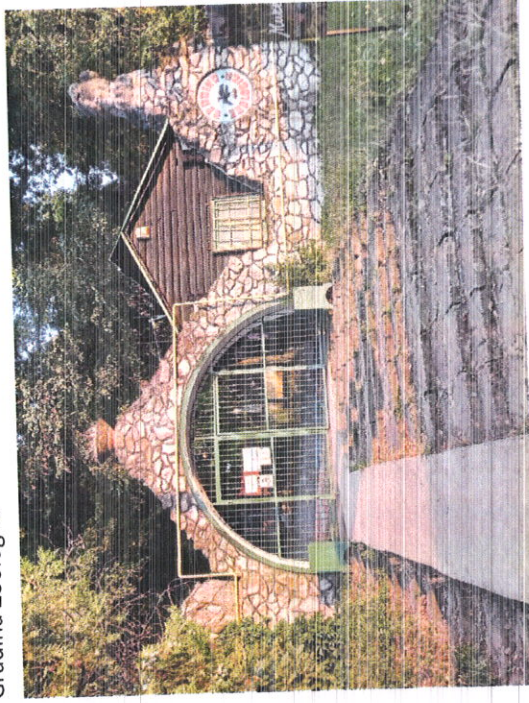




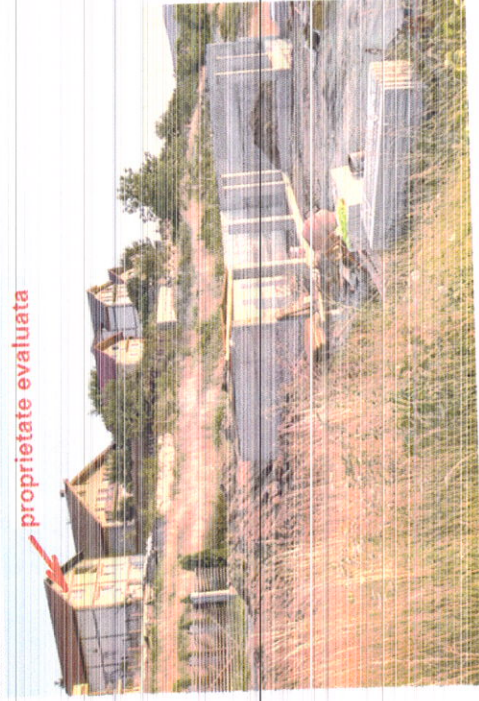
Alte vederi din zona
Panorama vazuta din zona proprietatii



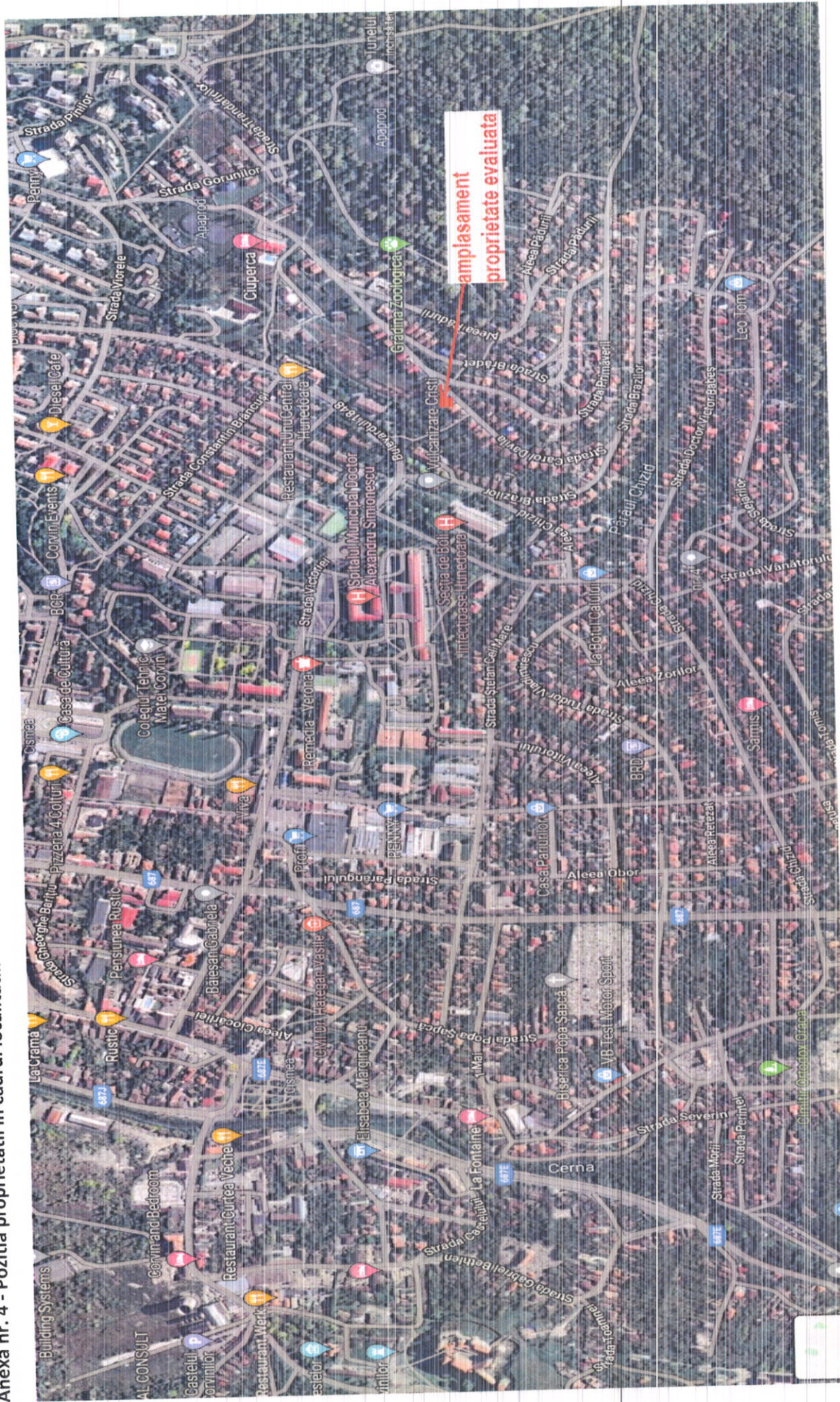
Gradina Zoologica



Zona in dezvoltare adiacenta proprietatii evaluate



Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



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

Anexa 5 - Documente:

14879
Nr. ordine
10
Zona
05
Anul
2022
Cod unic
XX110724/2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67737 Hunedoara

ANCIPI
ANUL 2022

14879
Nr. ordine
10
Zona
05
Anul
2022
Cod unic
XX110724/2022

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Carol Davila, Nr. 51, Jud. Hunedoara

Nr. Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
AI.1	67737	300

Construcții	Adresa	Observatii / Referinta
Ct	Nr. Nr. cadastral	Nr. Nr. cadastral
AI.1	67737-C1	Loc. Hunedoara, Str. Carol Davila, Nr. 51, Jud. Hunedoara

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
12497 / 18/07/2007	AI.1
Hotarare nr. 308/2005 emis de C.L. HUNEDOARA;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	
B1	
3/1	
3/1 MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028 -DOMENIUL PRIVAT	
OSERVATIIE: provenita din conversia CF 3576/A/12	
12643 / 07/04/2015	AI.1
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut.644, din 06/04/2015 emis de BIN Farcas Ladislau;	
Act Notarial nr. Contract de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare,	
B4	
debandit: cota actuala 3/1	
3/1 PREDĂ ALEXANDRU, bun propriu	
11494 / 15/04/2021	AI.1
Act Administrativ nr. Certificat de nastere nr. 285, din 16/04/1999 emis de PRIMARIA HUNEDOARA;	
Act Administrativ nr. Certificat de nastere nr. 285, din 16-04-1999 eliberat de	
Primaria Hunedoara se radiaza minoritatea proprietarului intabulat sub	
B5	
184-Preda Alexandru.	

Inscrieri privind documentarea dreptului de proprietate, drepturi reale sau garantii și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
67737	300	

* Suprafata este determinata in planul de protectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categoria teren	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	DA	300				

Date referitoare la constructii

Ct	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
AI.1	67737-C1	constructie de locuinte	77	Cu acte CONSTRUCTIE BETON S=77mp ANUL CONSTRUCTIILOR-2014	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din protectie in plan.

Punct	Punct	Lungime segment
Inceput	sfarsit	m (m)
1	2	12.892
2	3	23.269
3	4	12.692
4	5	15.995



Certe Funciară Nr. 67737 Comuna/Craş/Municipiu: Hunedoara

Punct Inceput	Punct sfârşit	Lungime segment m (m)
5	1	7.274

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de certe funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancp.ro verificarea, folosind codul de verificare online disponibil în entet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
10/05/2022, 12:43





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

COD VENTILATOR

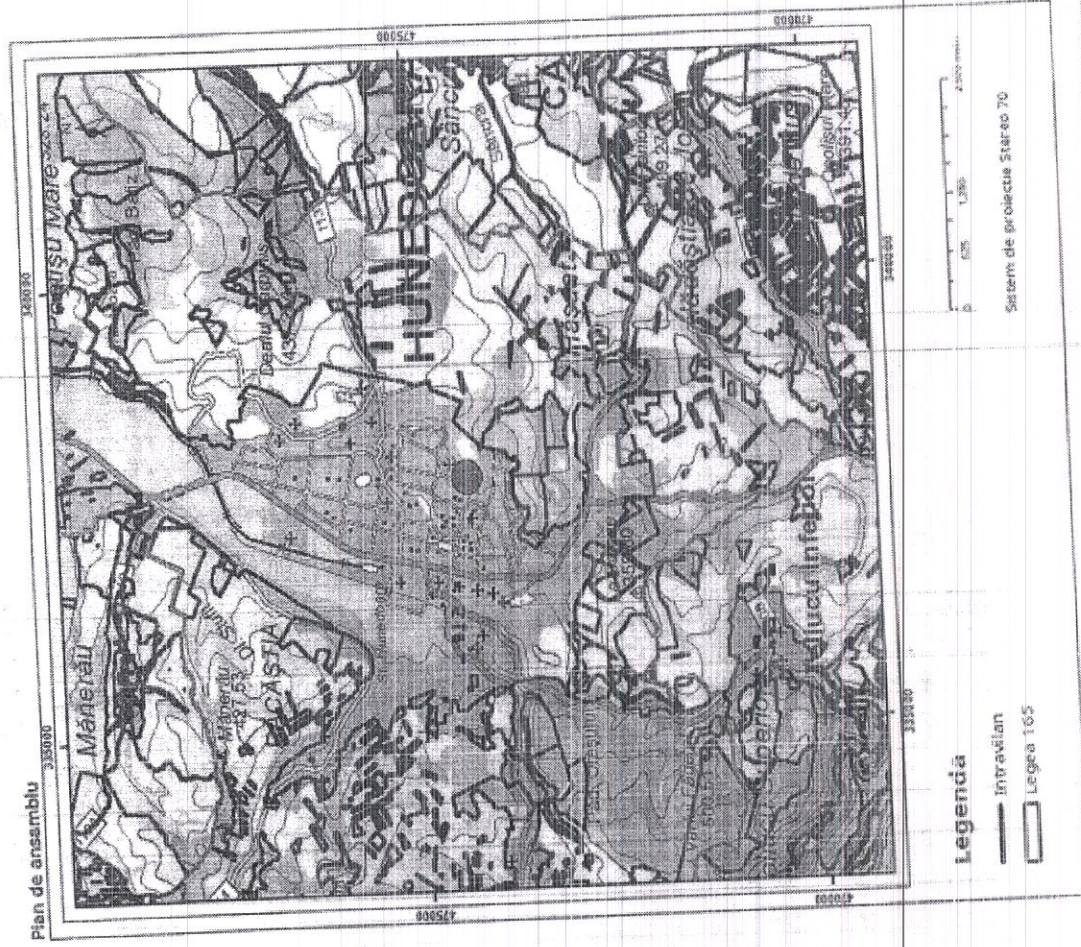
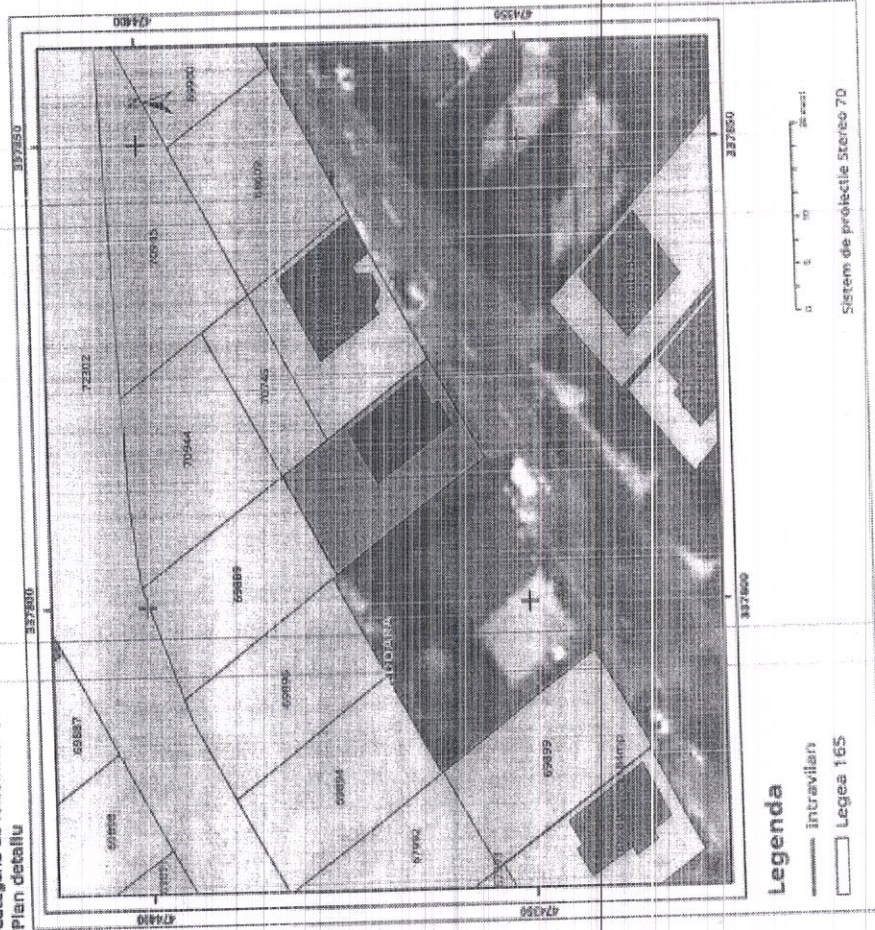
100715841008

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 67737, UAT Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Str. Carol Davila, Nr. 51

Nr. cartier	0133
Zone	19
Luna	05
Anul	2022

Terent: 300 mp
Terent: intravilan
Categorie de folosinta(m): Curs Constructii 300mp
Plan detaliu



Semnat electronic
INGELINIC TAMARA BERTAN
referent

Sarcini tehnice (intersecția cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Ultima actualizare a geometriei: 26-02-2013
Data și ora generării: 19-05-2022 09:28

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESMONTARE "a fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Doveda titlului asupra terenului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizată la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale);

DTAC DTAD DTGE

- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă gaze naturale canalizare telefonizare

alimentare cu energie electrică salubritate transport urban

Alte avize/acorduri:

- d.2) avize și acorduri privind:
- securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

- d.4) moduli de specializare;
- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

Doveda privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale unităților elor taxe (copie);

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR

Dan Boboianu

SECRETAR GENERAL

Dănuț Milișan Jasiu

P-ARCHITECT-EE,

Ielica Dorina Melice

SECRETAR

Simona Elena Dumitrescu

ANEXA nr. 6 - la Raportul de evaluare nr. 491/22.07.2022 de la ...
Prezentul certificat de urbanism a fost emis în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare la data de ... 2022.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,



Raport de evaluare
491 / 22.07.2022

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Anexa 6 – Informatii de piata:

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-zona-ciuperca-IDf7EkM.html>
VANZATOR

Postat 30 iunie 2022



Teodora

074 560 9379

Teren zona Ciuperca

21 000 € **44,80 € / mp**

Persoana fizica

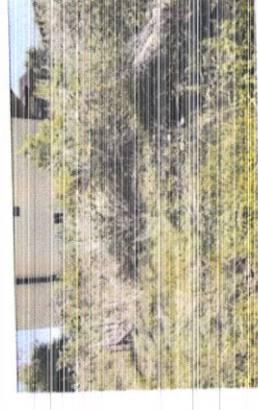
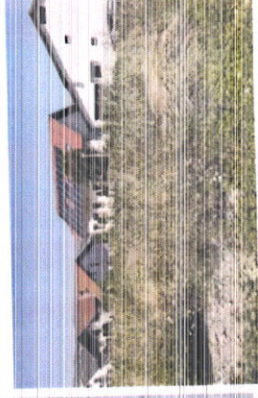
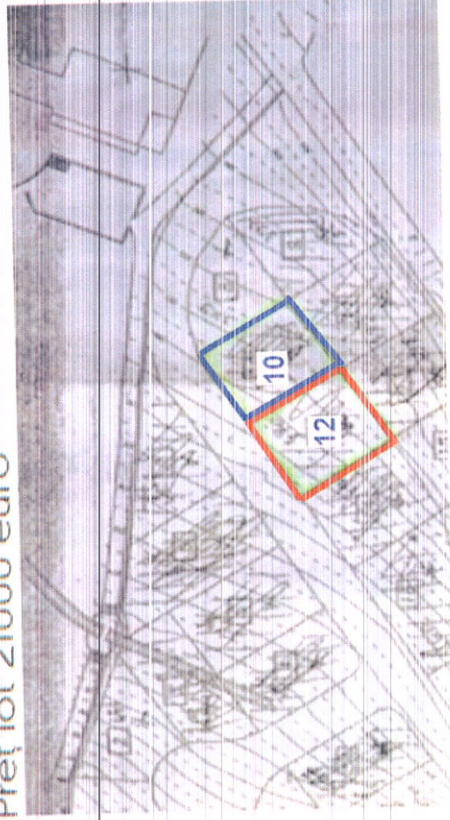
Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 500 m²

DESCRIERE

Vând 2 loturi teren intravilan in municipiul Hunedoara, zona Ciuperca. (Lot 10 și Lot 12)
Suprafata lotului 10 este de 469mp și suprafata lotului 12 este de 470mp
Ambele loturi cu front stradal.

Preț lot 21000 euro





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-hunedoara-zona-ciuperca-1850-mp-IDq5pc>



Tiberiu Feier
Agentie
UNIF
0725 511 799

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetuli) > Hunedoara (comunal) > Hunedoara > Chizid >
> Strada Carol Davila > Vând teren intravilan în Hunedoara, zo

vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp
47 € / mp

Hunedoara (judet), Strada Carol Davila



Descriere anunt

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp, deschidere 34,5 m, ideal pentru construcție, acces ușor, zona premium, împrejmuit cu gard, asfalt, iluminat stradal. Posibilitate de parcelare în 2 parcele!!
Terenul dispune de toate utilitățile!!
Acte la zi!!
PREȚ: 47 euro/mp negociabil!!
TEL: 0725 511 799

Particularitati

Infrastructura	electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Siguranta	gard
Imprejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacii, scoli, transport public



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-zona-chizid-1000-m2-IDgEvK.html>

IDgEvK.html

Postat 27 Iunie 2022

Teren intravilan zona chizid 1000 m2

VANZATOR



Alin

079 032 0377

37 000 €

Prețul e negociabil

37 € / mp

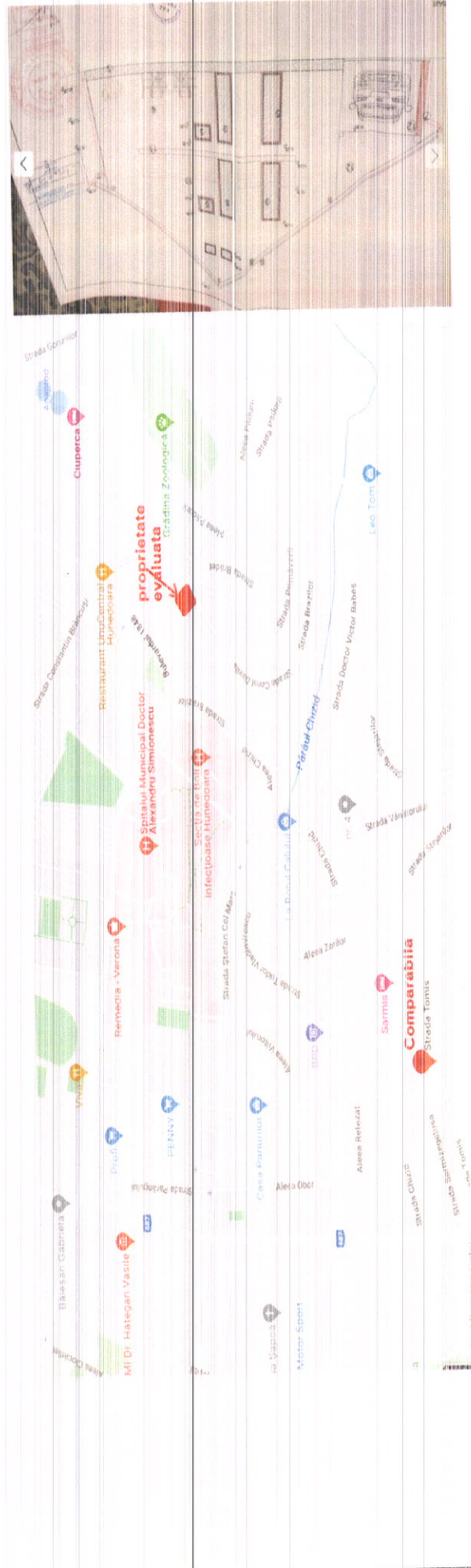
Firma

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

Vând teren intravilan in Hunedoara strada Tomis 1000 m2 cu deschidere la 2 străzi . Apa . canalizare . curent 380V , gaz + proiect de casa cu toate autorizatiile primite.





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-allea-paduri-450m2-dechidere-la-strada-14-35m-IDftToTX.html>

Postat 06 iulie 2022

Vand teren allea Paduri 450M2 DECHIDERE LA
STRADA 14.35M

VANZATOR Hunedoara, Hunedoara

xwinkler

+40 738 464403

18 500 € 41€/ mp

Suprafata utila: 450 m²

Extravilan / intravilan: intravilan

Persoana fizica

DESCRIERE

Teren intravilan de vanzare zona ciuperca panta 10/ 20% deschidere la strada 14.35 utilitatile sunt stanga aprox 50m



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/teren-intravilan/teren-intravilan-2-central-bdul-1848/gi57341i37hg77ifeg8d2fd8e8d128g5.html>

publi24.ro
o marca rusmedia

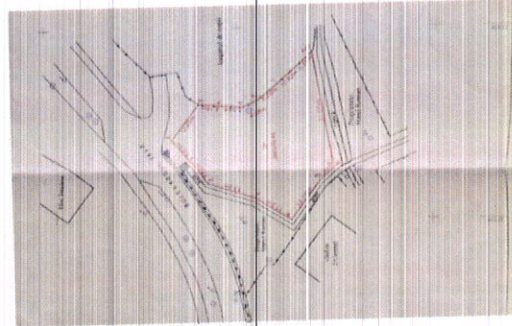
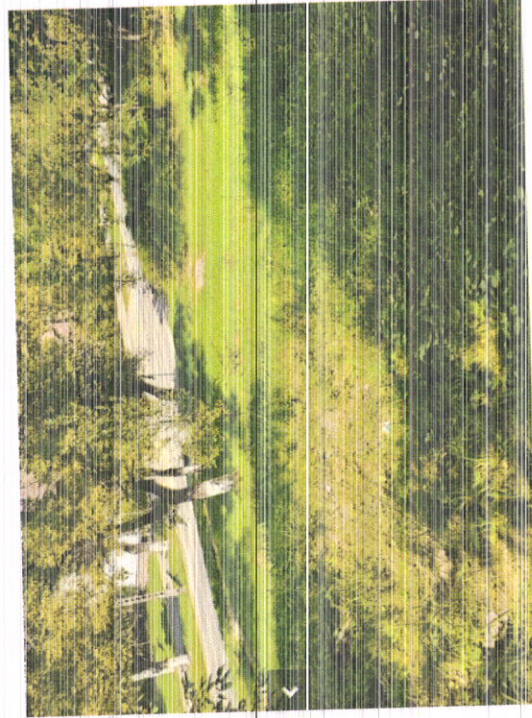
Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren intravilan 2 central bdul 1848

Hunedoara, Hunedoara

0741106957

38 EUR negociabil



Descriere

De vanzare Teren intravilan ultracentral, la 100 m de școală și Liceu, la 300 m de Spitalul Municipal, la 500 m de Piața Obor.

Suprafața totală 1020 mp. Lângă 2 Central.

Preț 38 euro mp, ușor negociabil.

COMANDA

© CARRIVALE EVALUARI S.R.L.

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI SRL**
Str. Sfântul Spiridon Nr. 7, Sector: 2, Loc. Bucuresti,

Localitatea Hunedoara

Localitatea: **Localitatea: Iborțății nr 17 telefon 716322**

CIF: 38632748

Conform referat nr 45239/30.05.2022

DA30757553

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data	
			Zi	Lună
		320	7	6

37 serv.	COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE E -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
										Zi	Lună	An
		RAPORT DE EVALUARE - unui teren intravilan, situat în Municipiul Hunedoara , str. Carol Davila, nr. 51, județul Hunedoara, înscris în CF nr.67737, în suprafața de 300 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara.	buc.		1	700,00	700,00	133,00	833,00			
	7931100-8	Valorificare patrimoniu prin vanzare.										
		- întocmire raport evaluare : max. 30 zile de la semnarea comenzii.										
		Total					700,00	133,00	833,00			

REVIEWER

BOROI ITANU DAN

VIZA CEP

DIRECTOR ECONOMIC

DOBA ALIBELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC

DERYI ADINA

• SFF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE

PLISORU MIGARA

~~DIRECTOR EXECUTIV~~

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIULUI

BIBOLI CONCESIUNI, INCHIRIERI,

VANZARI PRIVATIZARE

Intocmit 3 ex.

lova Iacob Damian

27-06-2022

4. تاریخ

2022/07/26