



22-90911-PMH Primaria Hunedoara 28.10.2022

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

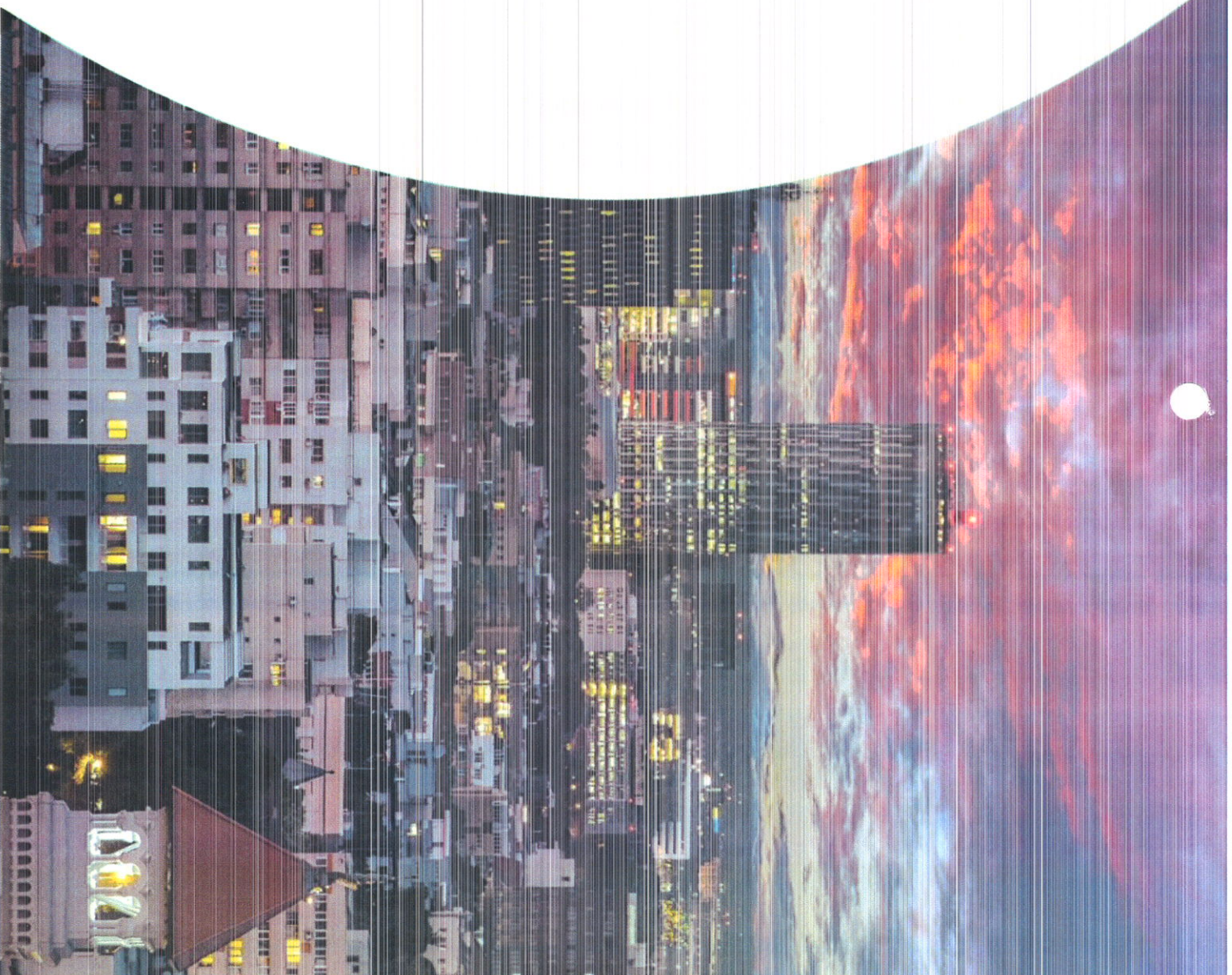
NR. 543 / 28.10.2022

Teren intravilan în suprafață de 194 mp

Hunedoara, Str. Zlaști f.n., Nr. cadastral 75990, Jud. Hunedoara

Cient și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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



Fair Value

Complete Valuation Services

FairValue Evaluări SRL

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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 194 mp

Adresa: Hunedoara, Str. Zlăști f.n., Nr. cadastral 75990, 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 Evaluări, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprîța Vasile - Matei, membru titular 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.

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 31.10.2022, este:

2.250 EUR

10.980 LEI

(11.60 euro/mp)

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluări

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

Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a terenului subiect, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției." (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietății, în speța dacă acesta (nu) este, plătitor de TVA.

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluări

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



[Signature]



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	28.10.2022					
Data inspecției	27.10.2022					
Data evaluării	27.10.2022					
Evaluator autorizat	Oprîta Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899					
Compania de evaluare	FairValue Evaluări, 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. Zlaști f.n., Nr. cadastral 75990, Jud. Hunedoara					
Suprafețe	194 mp					
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat					
Curs de schimb valutar	4,8793 LEI/EUR					
VALOAREA DE PIATĂ	2.250	EUR	10.980 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 REALIZEAZĂ DIN: <table border="1"> <tr> <td>Str. Zlaști</td> <td>Drum asfaltat (str. Zlaști) + drum pietruit până la proprietate</td> <td>Public</td> </tr> </table>			Str. Zlaști	Drum asfaltat (str. Zlaști) + drum pietruit până la proprietate	Public
Str. Zlaști	Drum asfaltat (str. Zlaști) + drum pietruit până la proprietate	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 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/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. - Teren intravilan neîmprejmuit, construit Sc = 179 mp / St = 195 mp, categoria de folosința teren : curți-construcții - Terenul se află parțial sub o construcție D+P cu Sc = 179 mp cu destinația construcții industriale și edilitare, cu finisaje refacute parțial la exterior. Conform CF75990 – destinația construcției a fost de moară / brutărie compusă din Demisol – cu sala de pregătire a pâinii, respectiv Parter – cu hol, birou, magazie de făină, magazie de pâine, vestiar, baie, camera cuptorului. - Anul construirii : neidentificat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului detalii în acest sens. Clădirea nu face obiectul prezentei evaluări. Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism – zona locuințe 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, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:	Cu deosebită considerație
✓ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;	OPRIȚA VASILE - MATEI Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI
✓ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea 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 niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;	
✓ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.	
✓ Implicarea mea 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.	



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII





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. Zlăști f.n., Nr. cadastral 75990, 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 (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 75990, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara. 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. Genunche Constantin (cota actuala 4/5) și d-na Genunche Ana (cota actuala 1/5), dobândit prin Lege.
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 Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.



Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (31.10.2022) este cel afișat de BNR, și anume 4,8793 Lei/Euro.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 27.10.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2022. Data evaluării este 27.10.2022.
Data raportului	28.10.2022
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	Inspecția a fost efectuată în data de 27.10.2022, de către evaluator autorizat Oprea Vasile - Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPJ – identificare conform nr. cadastral. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan construit - 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 CF75990 Hunedoara.
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
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv: ✓ Extras CF 75990, Extras de Plan cadastral, Certificat de urbanism nr. 231 / 04.10.2022 ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970; Alte informații, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; Publicații privind piața imobiliară ; Articole din presă Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.



- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și 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. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

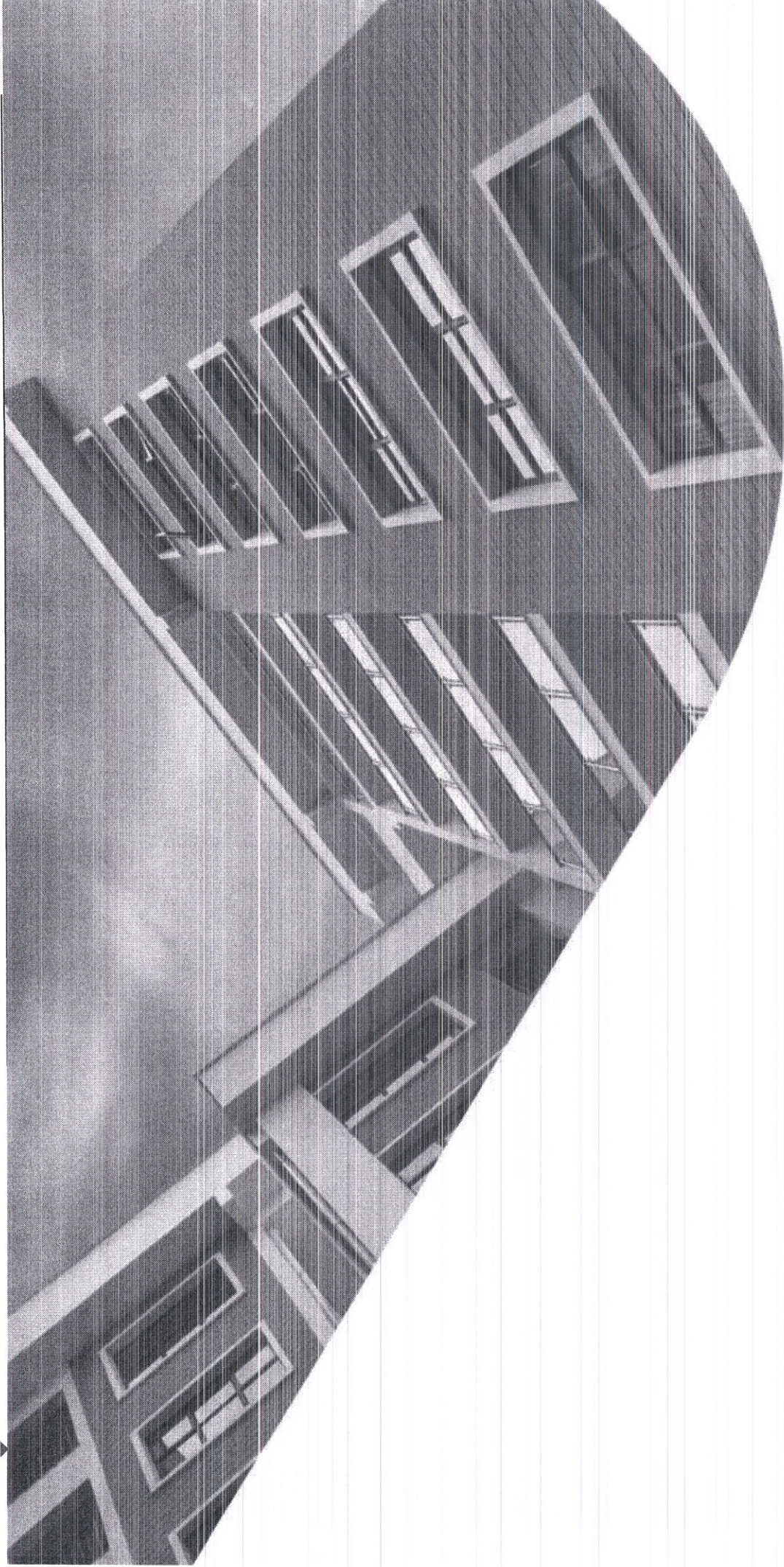
Ipoteze semnificative



		✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care sa contina coordonatele STEREO 1970. Identificarea amplasamentului si a limitelor a fost efectuata in 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 cu Sc = 179 mp cu destinația construcții industriale și editare, cu finisaje refacute la exterior. Conform CF 75990 – destinația construcției a fost de moară / brutărie compusă din Demisol – cu sala de pregătire a pâinii, respectiv Parter – cu hol, birou, magazie de făină, magazie de pâine, vestiar, baie, camera cuptorului. ✓ Inspecția s-a făcut doar 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 formuleaza ipoteza că ca au fost respectate toate cerințele din Autorizația de Construire , 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. Cladirea nu face obiectul prezentei evaluari. ✓ Anul construirii : neidentificat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului detalii în acest sens. Clădirea nu face obiectul prezentei evaluări. ✓ Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism – zona locuințe individuale și funcțiuni complementare. ✓ Dreptul de proprietate asupra construcției este deplin si este deținut de dl. Genunche Constantin (cota actuala 4/5) și d-na Genunche Ana (cota actuala 1/5), dobândit prin Lege. Nu a fost pusă la Dispoziția evaluatorului autorizația de construire si alte documente care au stat la baza înregistrării construcției.
		✓ 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.
		✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării si 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 cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.
	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	
	Descrierea raportului	

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Descrierea raportului



4. PREZENTAREA DATELOR





Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : teren intravilan având categoria de folosință curti-construcții , în suprafață de 194 mp, în Hunedoara, Str. Zlăști f.n., Nr. cadastral 75990, Jud. Hunedoara, Carte Funciara 75990.
Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism – zona locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini.

Terenul este neîmprejmuit și se află parțial sub o construcție D+P cu Sc = 179 mp cu destinația construcții industriale și edilitare, cu finisaje refacute parțial la exterior. Conform CF 75990 – destinația construcției a fost de moară / brutărie compusă din Demisol – cu sala de pregătire a pâinii, respectiv Parter – cu hol, birou, magazie de făină, magazie de pâine, vestiar, baie, camera cuptorului.

Inspekția s-a făcut doar la exterior. Din observațiile evaluatorului, nu poate fi delimitată cu certitudine suprafața de teren neconstruit. Din cei 15 mp, circa 3 mp reprezintă zona de acces la proprietate, iar cca. 12 mp au fost construiți ulterior prin închiderea fostei rampe de alimentare a magaziei de făină.

Terenul evaluat are forma neregulată similară cu forma construcției, este drept și este limitat la accesul pe proprietate de terenurile învecinate , proprietatea domeniului privat al Primăriei Hunedoara. Singura zonă de acces la proprietate este o alee cu frontul stradal de cca. 1 x 3 ml.

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. Dreptul de proprietate asupra construcției este deplin și este deținut de dl. Genunche Constantin (cota actuală 4/5) și d-na Genunche Ana (cota actuală 1/5), dobândit prin Lege. Nu a fost pusă la Dispoziția evaluatorului autorizația de construire și alte documente care au stat la baza înregistrării construcției.

Se formulează ipoteza că ca au fost respectate toate cerințele din Autorizația de Construire , 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.

Anul construirii : neidentificat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului detalii în acest sens. Clădirea nu face obiectul prezentei evaluări.

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

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zonă periferică rezidențială , identificată ca zona ZLĂȘTI , pe strada Zlăști f.n. (satul Zlăști a fost încorporat ca stradă a municipiului Hunedoara)
- Accesul pe str. Zlăști se face din zona Castelului Corvinilor și face legătura cu localitățile Boș – Groș – Ciulpăz – Lunca Cernii – Poiana Răchitei.
- Accesul la proprietate se face din strada Zlăști, pe un drum pietruit, atât cu mijloace auto personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

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

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

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

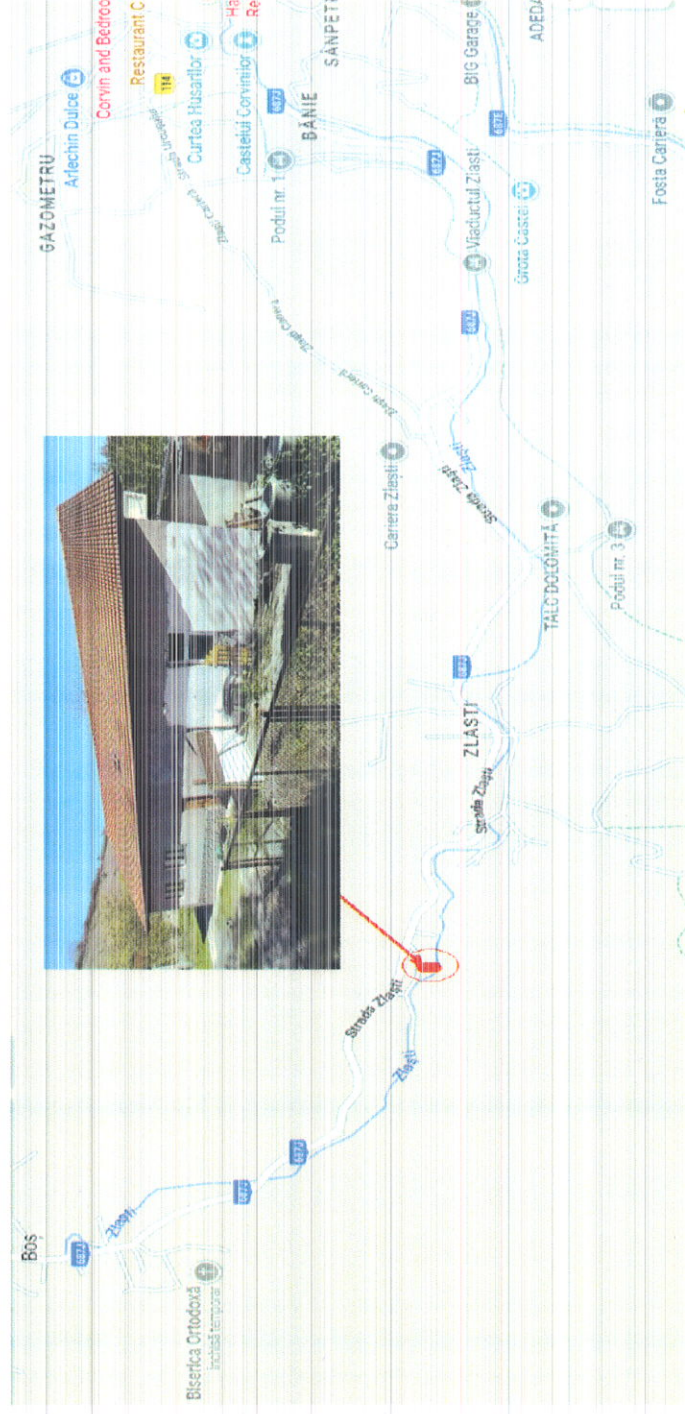
ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Zlăști	Drum asfaltat (str. Zlăști) + drum pietruit până la proprietate	Public
-------------	---	--------

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca acestea precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză 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 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.

Deschidere : 1,0 ml la strada pietruită. Pe contur, proprietatea este împrejmuită de teren liber – proprietatea Domeniului public al Primăriei municipiului Hunedoara.

Forma – neregulată , preponderent dreptunghiulară cu laturile de 18,95 x 8,98 m, teren neîmprejmuit.



Informații despre amplasament.



Descrierea amenajărilor și construcțiilor	Utilități:	✓ Rețea urbană de gaze: existentă ✓ Rețea urbană de canalizare: inexistentă
	Caracteristici juridice:	✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă
Date privind impozitele și taxe	Caracteristici economice:	✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL; ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL; ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.
	Nu este cazul.	
	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





Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 1
Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)

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

PASUL 2
Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)

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

PASUL 3
Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – N/A
- 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 limita.

PASUL 4
Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa 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 10 și 20%
- Oferte vânzare: 34 - 60 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5
Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

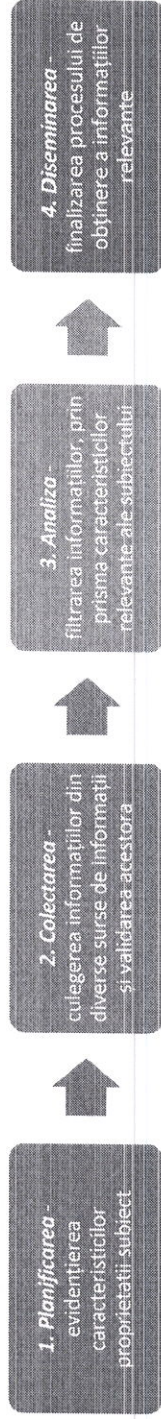
- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (ofertă) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o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

PASUL 6
Previziunea absorbției proprietății subiect în piața (concurenței) penetrării de piață

- Declanșarea pandemiei de coronavirus (SARS-COV-2) instituirea stării de urgență și alerta, respectiv măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției pot determina o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative privind cererea 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 prezicute, 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 – 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

- 7 Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber – nu este cazul;
- 8 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.

Industria/activitate		Permisi		Fezabilitate financiară		Maxim productivă	
Industrial		da	nu	-		-	
Administrativ, servicii		da	da	nu		nu	
Comercial		da	da	da		nu	
Rezidențial		da	da	da		da	

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări 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).

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, 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

$$V_{\text{teren}} = 2.250 \text{ EURO } (11,60 \text{ EUR / mp })$$

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 adecvării, putem trage concluzia ca metoda comparației relative poate fi considerată cea mai adecvată.

Analiza rezultatelor



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:

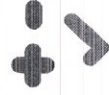
2.250 EUR

echivalent

10.980 LEI



7. ANEXE





Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

FairValue

Evaluare:		În scopul:
Servicii oferite	✓ Proprietăți imobiliare	✓ tranzacționării
	✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri	✓ garanțări împrumuturilor și raportări financiare
	✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi	✓ impozitării
	✓ Instrumente financiare	✓ fuziunii/divizării
	✓ Active necorporale	✓ delistării de la bursă etc
60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara		
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	
	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)	Certificări
	✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGOVA)	
	✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	
	Promptitudine și operativitate:	
✓ Sistem privat de comunicații securizat		
✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic		
Experiență	✓ Peste 15 ani de activitate	Risc management:
	✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare	
	✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	
	✓ Polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro	
	✓ Poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro	



Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

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

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

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

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 tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual.

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

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	10 €	22 €	14 €	8 €
SUPRAFATA (mp)	194 mp	9000 mp	660 mp	1570 mp	2575 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, str. Zlăști f.n.	Hunedoara - Periferic - zona Hasdat - acces la DJ 687	Hunedoara - Periferic - zona Clizid - Hasdat - str. Alea Prunilor	Hunedoara - Periferic - zona Racășie	Hunedoara - Periferic - cart. Gheorghe Apostol
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Parțial asfaltat, Acces la proprietate - drum pietruit	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, Acces în zonă din str. Rotarilor	Asfaltat	Parțial asfaltat, direct din strada
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept	Preponderent în pantă, cu zone drepte la limita de acces	În pantă ușoară	Teren drept, pantă ușoară	Teren în pantă ușoară
UTILITATI DISPONIBILE	en, gaz, apa - pe proprietate, fosa septica	en/apa/gaz/fosa - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - în zonă
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată, acces limitat pe o latură FS = 0,95 ml	Regulată, poate fi parcelat FS parcela = 15,00 ml	Regulată	Regulată, FS = cca 14 ml, deschidere la 2 străzi.	Regulată, raport laturi ineficient FS = 15 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențial (fost ind - com, dest moara)	rezidențială, construcții anexă	rezidențială, construcții anexă	rezidențială, construcții anexă	rezidențială, construcții anexă

GRILA DATELOR DE PIATA						
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE						
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
SUPRAFATA (mp)	194 mp	9000 mp	660 mp	1570 mp	2575 mp	
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	10.00 €/mp	22.00 €/mp	14.00 €/mp	8.00 €/mp	
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta	
Margia de negociere (%)	-	-10%	-30%	-10%	5%	
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	da	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Pret eliberare amplasament	-	0 €	0 €	0 €	0 €	
Pret unitar (€/mp)	-	9.0 €/mp	15.4 €/mp	12.6 €/mp	8.4 €/mp	
Elemente specifice tranzactiei						
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistica)	nu sunt	similar	similar	similar	similar	
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	
Elemente specifice proprietatii						
LOCALIZARE	Hunedoara - periferic - str. Zlotti f.n.	Hunedoara - Periferic - zona Hasdat - DJ 687	Hunedoara - Periferic - zona Chizid - Hasdat - str. Alea Prunilor	Hunedoara - Periferic - zona Racastie	Hunedoara - Periferic - cart. Gheorghe Apostol	
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	
Caracteristici fizice						
SUPRAFATA	194 mp	9000 mp	660 mp	1570 mp	2575 mp	
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Parțial asfaltat, Acces la proprietate - drum pietruit	Asfaltat, Acces in zonă din str. Rotarilor	Asfaltat, Acces in zonă din str. Rotarilor	Asfaltat	Parțial asfaltat, direct din strada	
Comparabilitate	-	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept	Preponderent în pantă, cu zone drepte la limita de acces	în panta usoară	Teren drept, panta usoara	Teren în panta usoară	
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	
UTILITATI DISPONIBILE	en, gaz, apa - pe proprietate, fosa septica	en/apă/gaz/fosa - la limita proprietatii	en/apă/gaz/canal - pe proprietate	en/apă/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apă/gaz/canal - în zonă	
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	
ÎMPREJMUIRE	Neîmprejmuit, încadrat de alte terenuri	Delimitat cu gard usor	Împrejmuit	Împrejmuit	Neîmprejmuit	
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata, acces limitat pe o latura FS = 0,95 ml	Regulata, poarte fi parcelat FS parcela = 15 00 ml	Regulata	Regulata, FS = cca 14 ml, deschidere la 2 străzi.	Regulata, raport laturi ineficient FS = 15 ml	
Comparabilitate	-	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	
DESTINATIE (utilizarea terenului)	residential (fost ind - com, dest moara)	residential, construcții anexă	residential, construcții anexă	residential, construcții anexă	residential, construcții anexă	
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	
SUPERIOARĂ	2	4	4	4	1	
SIMILARĂ	6	5	6	6	6	
INFERIOARĂ	3	2	1	1	4	
COMPARABILITATE GLOBALA	-	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	
ANALIZA CLASAMENTULUI	-	COMPARABILITATE GLOBALA	COMPARABILITATE GLOBALA	COMPARABILITATE GLOBALA	COMPARABILITATE GLOBALA	
Comparabila B	15.4 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	
Comparabila C	12.6 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	
Proprietatea subiect	11.60 €/mp	VALOARE DE PIATA echivalent a		2.250 €	10,980 lei	
Comparabila A	9.0 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	
Comparabila D	8.4 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	
4.8793 lei/€ (curs BNR)						

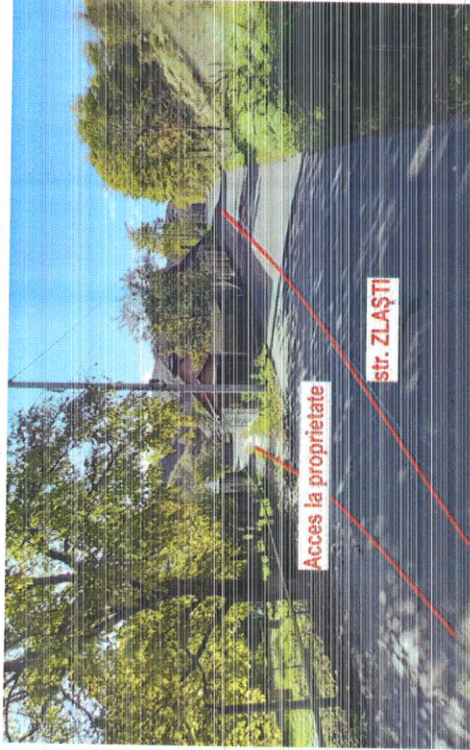


ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE	
• Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt. a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere 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.	
PROPRIETATEA COMPARABILĂ A Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 9 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 9000 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apă/gaz/canal - la limita proprietății), este similară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, construcții anexă, 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 (regim. urbanistică), UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vod comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, TOPOGRAFIE/RELIEF,).	PROPRIETATEA COMPARABILĂ C Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 12.6 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 1570 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apă/gaz/canal - la limita proprietății) este superioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, construcții anexă, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. • în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vod comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). • 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 INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 9 €/mp.	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 12.6 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILĂ B Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 15.4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 660 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipată dpdv edilitar (en/apă/gaz/canal - pe proprietate), este superioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, construcții anexă, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vod comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA,).	PROPRIETATEA COMPARABILĂ D Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 8 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 2575 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apă/gaz/canal - în zonă), este similară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai neadevurate prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, construcții anexă, 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 (regim. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE (vod comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE,). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, 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 8 + €/mp.	

Anexa nr. 3

Fotografii

Perspectiva – acces proprietate din str. Zlasti

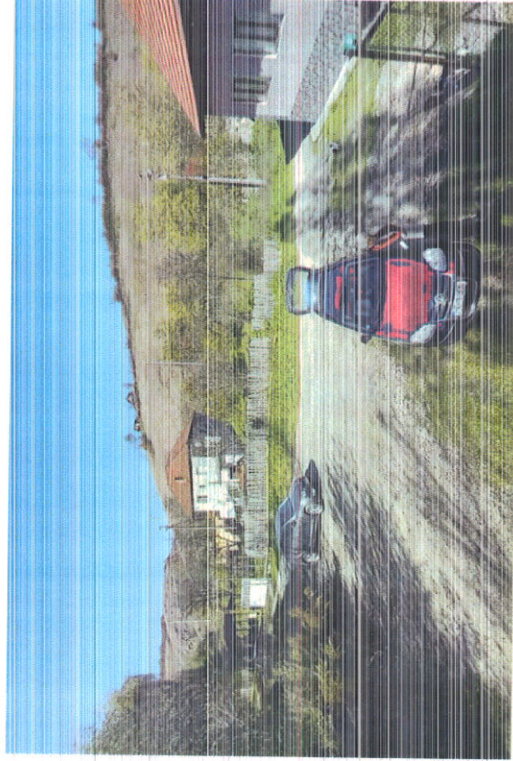


Acces la proprietate





Terenuri invecinate proprietate





Limite proprietate





Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



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



Anexa 5 - Documente:

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
București, Calea București nr. 155

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU ÎNDRUMARE**

Carte Funciară Nr. 75990 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN interviu

Adresa: Loc. Hunedoara, Jud. Hunedoara, ZLAS71

Nr. cartea	75990
Nr. lot	134
Nr. suprafață	134

Suprafață: 134

Observații / Referințe

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Crt.	Nr. cartea	Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
1	75990-C1	134	Loc. Hunedoara, Jud. Hunedoara, ZLAS71	3. conștientă la 03.11.19 nr. 134/19 deținută care se înscrie din demoul cu sala de pregătire a pământului și pământului înscrisului de faimă înscrisului de faimă înscrisului de faimă înscrisului de faimă

C. Partea III. SARCINI

Înscrisuri privind demembriabilitatea dreptului de proprietate, drepturi reale
de garanție și sarcini

Crt.	Nr. cartea	Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
1	75990-C1	134	Loc. Hunedoara, Jud. Hunedoara, ZLAS71	3. conștientă la 03.11.19 nr. 134/19 deținută care se înscrie din demoul cu sala de pregătire a pământului și pământului înscrisului de faimă înscrisului de faimă înscrisului de faimă înscrisului de faimă

Carte Funciară Nr. 75990 Comuna Oraș Hunedoara, Hunedoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

TEREN

Nr. cartea	75990
Nr. lot	134
Nr. suprafață	134

Suprafață: 134

Observații / Referințe

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Crt.	Nr. cartea	Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
1	75990-C1	134	Loc. Hunedoara, Jud. Hunedoara, ZLAS71	3. conștientă la 03.11.19 nr. 134/19 deținută care se înscrie din demoul cu sala de pregătire a pământului și pământului înscrisului de faimă înscrisului de faimă înscrisului de faimă înscrisului de faimă

C. Partea III. SARCINI

Înscrisuri privind demembriabilitatea dreptului de proprietate, drepturi reale
de garanție și sarcini

Crt.	Nr. cartea	Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
1	75990-C1	134	Loc. Hunedoara, Jud. Hunedoara, ZLAS71	3. conștientă la 03.11.19 nr. 134/19 deținută care se înscrie din demoul cu sala de pregătire a pământului și pământului înscrisului de faimă înscrisului de faimă înscrisului de faimă înscrisului de faimă



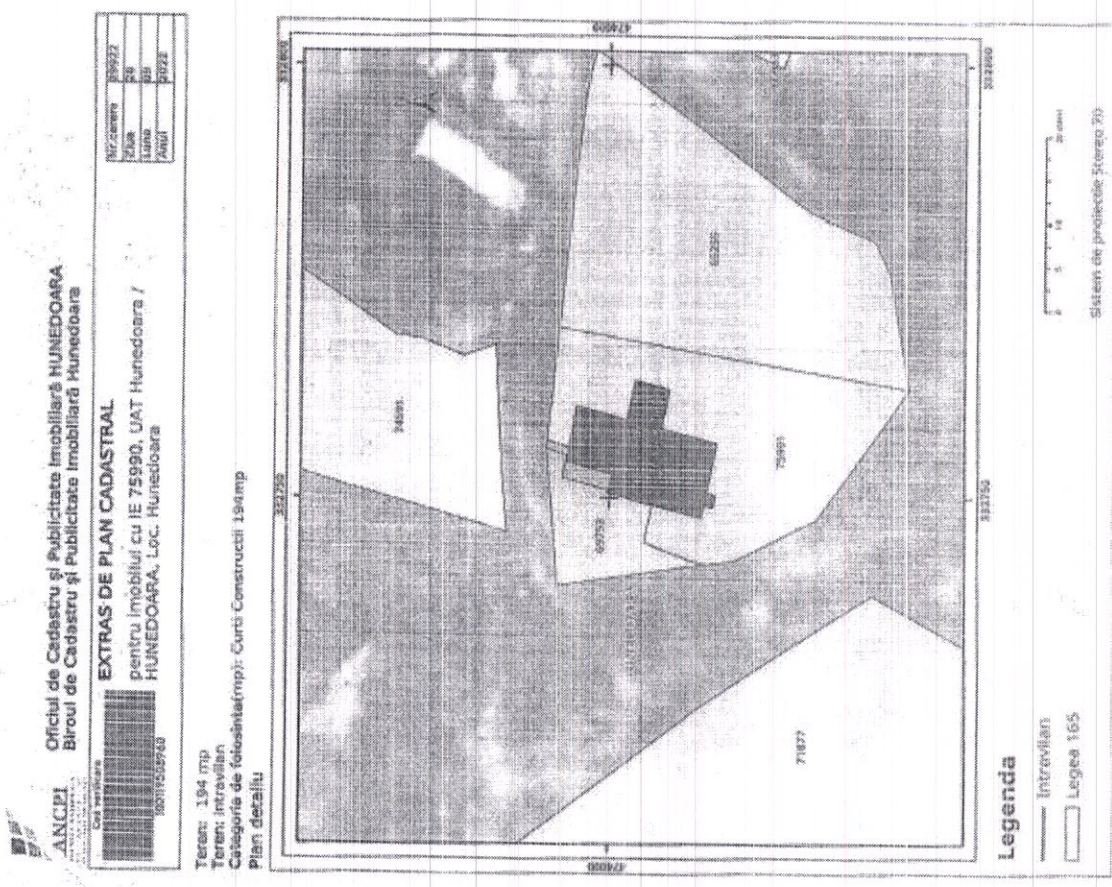
Lanț de funcționare Nr. 15/2021 Comuna/Craiova/Hunedoara/Hunedoara

Punct început	Punct sfârșit	Longime segment - m
3	4	5.186
4	5	0.413
5	6	6.066
6	7	6.816
7	8	1.502
8	9	1.2
9	10	1.5
10	11	1.2
11	12	5.976
12	13	7.476
13	14	4.962
14	15	4.601
15	16	4.005
16	17	5.976
17	18	4.005
18	19	2.933
19	20	0.974

Longimea segmentelor sunt determinate în planul de proiectare Șosea 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanța dintre puncte este furată din segmente cunoscute ca sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de Cartea funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării, 08-10-2022
Data eliberării, / /
Asistent Registratură, VIOLETA BALICA SUZEA
Referent, / /
(semnata și semnatura) (semnata și semnatura)



Serchii tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Ultima actualizare a geometriei: 21-07-2022
Data și ora generării: 28-09-2022 11:49

Semnat electronic

ROMÂNIA
Județul Hunedoara
Municipalitatea Municipiului Hueduara
Nr. 98740 / 1.05.2012 din 04.10.2012

CERTIFICAT DE URBANISM

For a complete *OpenStax* textbook, visit <https://cnx.org/content/col12119/1.10>

Se uneste la Căminul de copii al Municipiului București prin ȘCOALA CONȘTIINȚĂ ÎNCHIRIERI
MANGALIA, PRIVATIZARE cu sediul la Județul Harghita, localitatea Harghita, bulevardul Libertății, nr. 17,
bucurești e-mail - Transilvania la nr. 30704 din 28.09.2022.

[illegible]

Young's syndrome -

În sensul prezentărilor Documentul de arbitraj nr 141 din 1990, în P.U.C. a municipiului Hunedoara , a fost aprobată în Consiliul Local Hunedoara nr 91 din 1995 , a unei subunități a fost înglobată în P.U.C. Hunedoara , Consiliul Local al municipiului Hunedoara nr 483/2018 până la data aprobării la conținutul legii , a noului document nr 141 din 1990 , dar nu mai puțin de 30 decembrie 2023 .

la confirmare cu parolă a Legii nr. 20/1991 privind autoritatea prezidențială în sistemul de guvernare republican, cu modificările ulterioare.

EXERCISES

1. REGIONAL INTRODUCTION

- Imobilul este în învecinarea fondului, proprietate privată Comuna Constanța, cu o suprafață de 43 din construcție, Casașe Asa, cu o suprafață de 18 din construcție și teren aparținând fondului privat al Municipiului Haneșdora, Constanța, conform Extrasului de Carte Funciară pentru înlocuirea CF nr.7999 Haneșdora nr. cadastral 1999, 7999-C1.

2. REGIONAL ECONOMICS

- Valoarea actuală a imobilului -scărilor construite, conform Extrasului de Carte Funciara.
- Destinația stabilită prin P.U.C. și Regulamentul Local de Urbanism - zona locuibile multifamiliale și funciunilor complementare;
- Conform H.C.L. nr. 395/2001, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2002, valoarea este situată în zona pentru teren impozitat fiind de 100.000.000 lei, iar pentru clădire este de 0,1 % din valoarea stabilită a clădirii.

RECEIVED

În urma prezentei decizii, în baza art. 109 din Legea nr. 273/2003 privind sistemul unitar de administratie teritoriala, se anuleaza decizia nr. 122/2012 a Consiliului Local al comunei Băneasa, județul Vaslui, prin care s-a aprobat planul de dezvoltare a comunei Băneasa pe termen mediu și lung pe anul 2012-2016, precum și planul de dezvoltare a comunei Băneasa pe termen mediu și lung pe anul 2017-2021, în conformitate cu art. 109 din Legea nr. 273/2003 privind sistemul unitar de administratie teritoriala.

comparații, medierii, negocierii, asigurarea libertății
culturii printr-o educație de calitate, dezvoltarea
resurselor regionale de educație, salutară și sănătoasă.
București, 1997. 100 p. ISBN 974-7-00-000-0

[illegible][illegible]

modificările și completările ulterioare.

[illegible][illegible]

(3) That consideration have been paid for the same.

*Apropiações construtivas feitas de alimentos para raposas art. 23 da Lei 7.643-60.
HGR nº 425/1906, resultante

* Autoritatea centrală va organiza sesiuni de lucru cu reprezentanții autorităților locale din județul Iași, în vederea realizării proiectului de dezvoltare a serviciilor de salubritate în cadrul serviciilor de salubritate.

[illegible]

de realizării de activitate în cadrul societăţii comerciale de asigurări, în conformanţă cu prevederile Legii nr. 111/1997 privind asigurarea răspunderii civile pentru activităţile ilegale, în vigoare la data încheierii prezentei declaraţii.

TO THE NEW YORK STOCK EXCHANGE, INC.,
NEW YORK, N.Y.

LOCALITATEA DE ACTUALIZARE MONETARIE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR

Pravilnik o ustroju in delu komisije POJTE
Operativne aktivnosti - vključne teme

Wang

5. CONSTATARE IL RITO DI CONFESSIONE E IL RITO DI COMUNIONE E IL RITO DI CRISMA E IL RITO DI UNZIONE E IL RITO DI ORDINAZIONE E IL RITO DI BENEDIZIONE E IL RITO DI MATRIMONIO E IL RITO DI SEPOLCRO E IL RITO DI CANTICA E IL RITO DI GIORNO E IL RITO DI NOTTE E IL RITO DI FESTA E IL RITO DI GIUBILEO E IL RITO DI ANNIVERARIO E IL RITO DI MEMORIALE E IL RITO DI OMAGGIO E IL RITO DI DONAZIONE E IL RITO DI ACCETTAZIONE E IL RITO DI RIFIUTO E IL RITO DI PENITENZA E IL RITO DI PURGATORIO E IL RITO DI PARADISO E IL RITO DI INFERNO E IL RITO DI CANTICA E IL RITO DI GIORNO E IL RITO DI NOTTE E IL RITO DI FESTA E IL RITO DI GIUBILEO E IL RITO DI ANNIVERARIO E IL RITO DI MEMORIALE E IL RITO DI OMAGGIO E IL RITO DI DONAZIONE E IL RITO DI ACCETTAZIONE E IL RITO DI RIFIUTO E IL RITO DI PENITENZA E IL RITO DI PURGATORIO E IL RITO DI PARADISO E IL RITO DI INFERNO

En el siglo diecinueve los campesinos podían satisfacer sus necesidades de consumo — de herramientas, de ropa, de alimentos — solamente en el mercado. En el siglo veinte, cuando el comercio empezó a desarrollarse, los campesinos podían ya comprar en el mercado.

Aplicaciones Directivas/Consejos de administración de...

[illegible]

După primele rezultate obținute în urma aplicării, s-a constatat că este necesară o revizuire a metodei de aplicare a acestor tehnici, în scopul îmbunătățirii rezultatelor obținute.



Raport de evaluare
543 / 28.10.2022

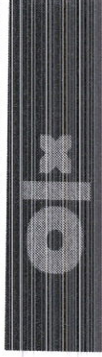
PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Anexa 6 – Informatii de piata:

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-la-drum-judetean-9-000-m-IDguzlv.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



Claudia

Pe OLX din februarie 2017
Activ pe 27 octombrie 2022



074 564 6069

Postat 14 octombrie 2022

Vand teren la drum judetean 9.000 m²

10 €

Pretul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan la drum judetean intre Hunedoara si Hasdat.
9.000 m² | 10 €/m²

Terenul se poate parcela si vinde in rate.

Pentru mai multe detalii sunati la 07*****69

Oferta validata telefonic . Alte informatii obtinute : teren in panta, dispune de toate utilitatile (curent, gaz , apa, canalizare)

Poate fi parcelat. FS asigurat /parcela : cca. 15 ml.



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDtGDK>

storia

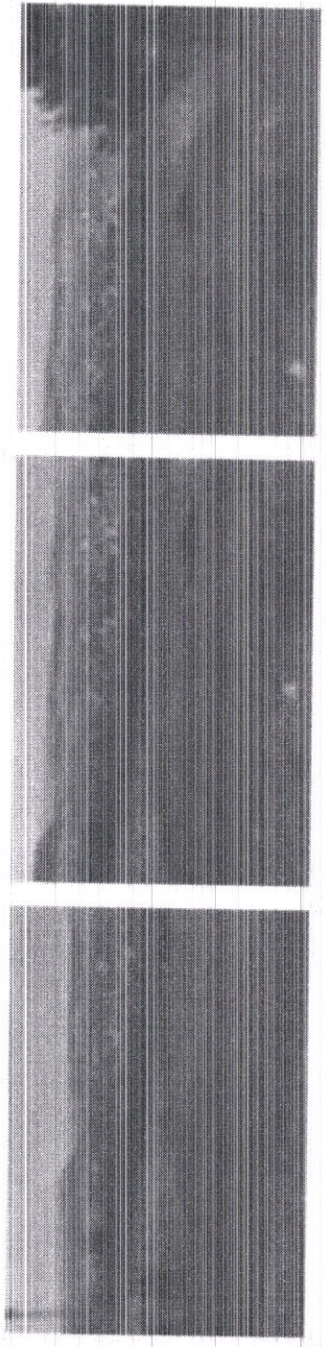
 Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara (comuna)

Vand teren intravilan

 Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet), **14 400 €**
22 €/m²

Prezentare generala

	Suprafata	660 m²		Tip teren	Cere informatii	Descriere
	Inclinatie	Cere informatii		Securitate	Cere informatii	Vând teren intravilan 660 mp,
	Vizionare la distanta	Cere informatii		Tip vanzator	agentie	Cu o panorama extraordinara către oraş şi către castelul corvinilor Strada Prunilor





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

Sursa : <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/7510h2f8ihf27337e3i1f7634h97e750.html>

romimo.ro

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren intravilan

Hunedoara, Hunedoara

14 EUR negociabil

Valabil din 31.10.2022 10:03:16

0727354315

Descriere

Vând teren intravilan in Răcăștia Hunedoara in suprafată de 1570 mp in apropiere de Castelul Huniazilor 5min

Oferta validata telefonica.

Alte informatii obtinute : Utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat , teren drept – panta usoara, imprejmuit.



Raport de evaluare
543 / 28.10.2022

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/hunedoara/hunedoara/teren-construcții-de-vanzare-XV0603S4O?lista=2566163&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3792620146>

Anunțuri imobiliare > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Hunedoara

Teren intravilan Hunedoara

8 €/ mp 20.600 €

Hunedoara, zona Micro 4 - Vezi hartă



Specificații

ID Anunț: XV0603S4O

Suprafață teren: 2575 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 15 m



0745 342 459
Apelează acum

Petru Danda-Zavoian
proprietar

Descriere

Vand teren intravilan in municipiul Hunedoara, cart. Gheorghe Apostol, Str. Ion Slavici, in suprafata totala de 2575 mp. Frontul stradal este cca 15 m iar adancimea (latura mare) cca 215 m (se termina in paraul Hasdatei).



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-sau-schimb-teren-intravilan-in-hunedoara/34d02egf84d97i5i1e81d59h0e8h1096.html>

publi24.ro

0724226912

10 EUR

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

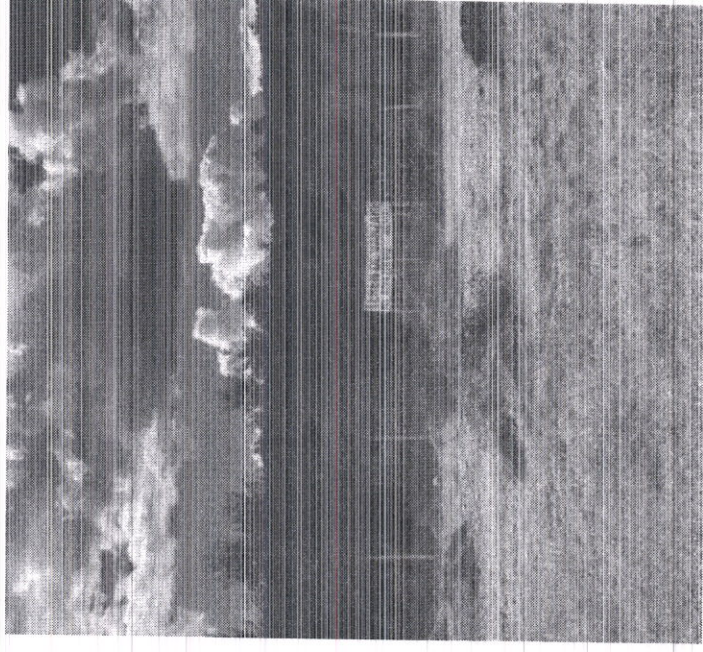
Valabil din 07

Vand sau schimb teren intravilan in hunedoara

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

Descriere

vand / schimb teren intravilan la intrare in oras peste drum de targ in suprafata de 4630 m2 cu frontul stradal de 27,7 m utilitatile sunt in vecinatate.





Raport de evaluare
543 / 28.10.2022

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-petisu-mare-hunedoara-IDq9tR.html>

storia

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Pestisu Mare > Vând teren intravilan în Peștișu Mare/Hunedoara

Vând teren intravilan în Peștișu Mare/Hunedoara

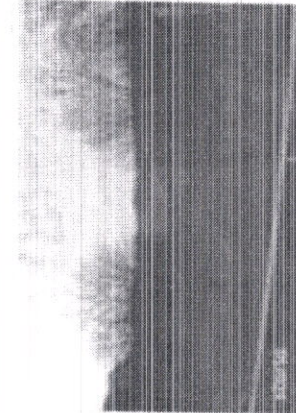
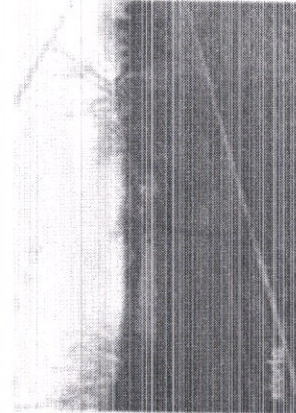
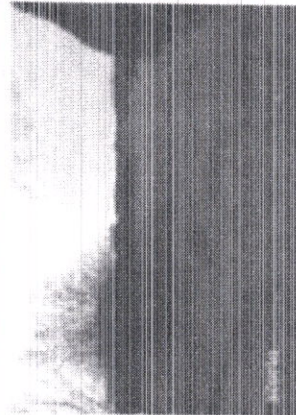
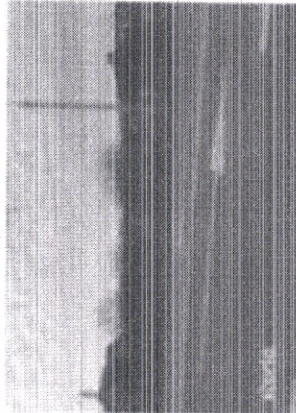
📍 Hunedoara (judet), Pestisu Mare, Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet)

19 €
0 €/m²

👤 **Agentia Imobiliara Unik**
Agentie
0725 511 799

Prezentare generala

📏 Suprafata	3.000 m ²	📏 Tip teren	teren intravilan
📏 Inclinatie	Cere informatii	📏 Securitate	gard
📏 Vizionare la distanta	Cere informatii	📏 Tip vanzator	agentie





Descriere

Vând teren intravilan în Peștișu Mare/Hunedoara, 3000 mp, acces direct din drumul județean 687, front stradal 37 m, acces, asfalt, împrejmuit cu gard, iluminat stradal.
Terenul dispune de toate utilitățile!! Acte la zi!!

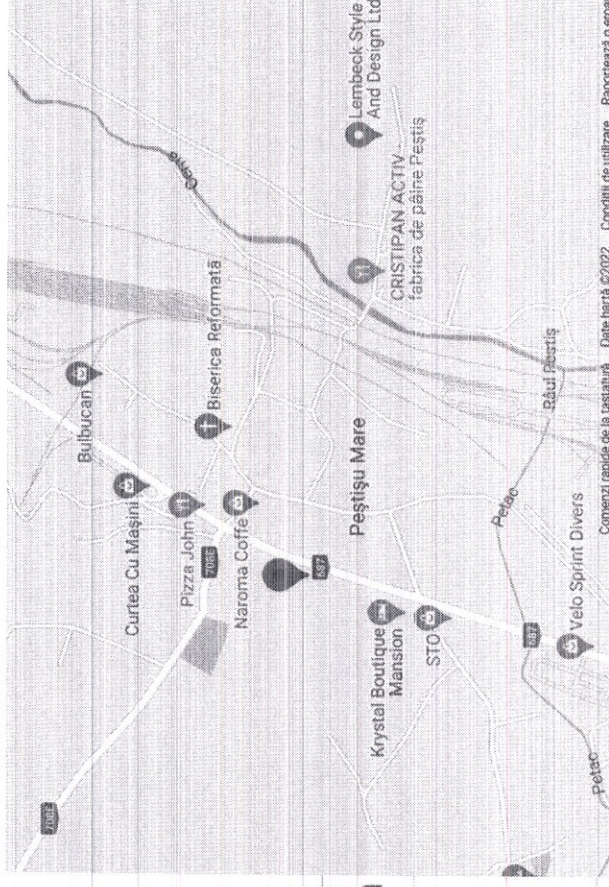
Pretabil pentru imobile cu destinația de locuință sau activități comerciale!!

PREȚ: 19 euro/mp negociabili!!

TEL: 0725.511.799

Particularitati

Infrastructura	electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Securitate	gard
Imprejurimi	zone comerciale, zone verzi, farmacii, transport public



Comenzi rapide de la tastatură Date hartă ©2022 Condiții de utilizare Raportează o eroare

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE

Localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L**

Str. Sfântul Spiridon, Nr. 7, Sector: 2, Loc. București,
CIF: 38632748

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		525	12	9	2022

Conform referat nr. 74495/07.09.2022

DA31347280

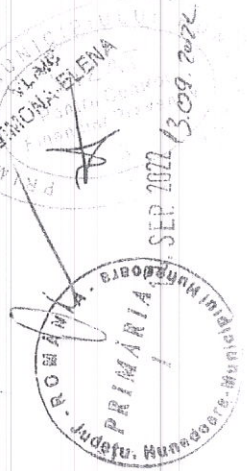
39 serv.

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
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - unui teren intravilan, situat în Municipiul Hunedoara, str. Zlăști, județul Hunedoara, înscris în CF nr.75990, nr. cadastral 75990, în suprafața de 194 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniu prin vânzare. - întocmire raport evaluare : max. 30 zile de la semnarea comenzii de către prestator.	buc.		1	700,00	700,00	133,00	833,00			
	Total					700,00	133,00	833,00			

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

PRIMAR BOBOUTANU DAN VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC POPA AURELIA ANISOARA CONSILIER JURIDIC DERYI ADINA P SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE DIRECTIA PATRIMONIULUI ALBU MARINELA MARGARETA BIRU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI PRIVATIZARE ROSU SINTIA IONELA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian



AL 2385/17.09.2022