

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

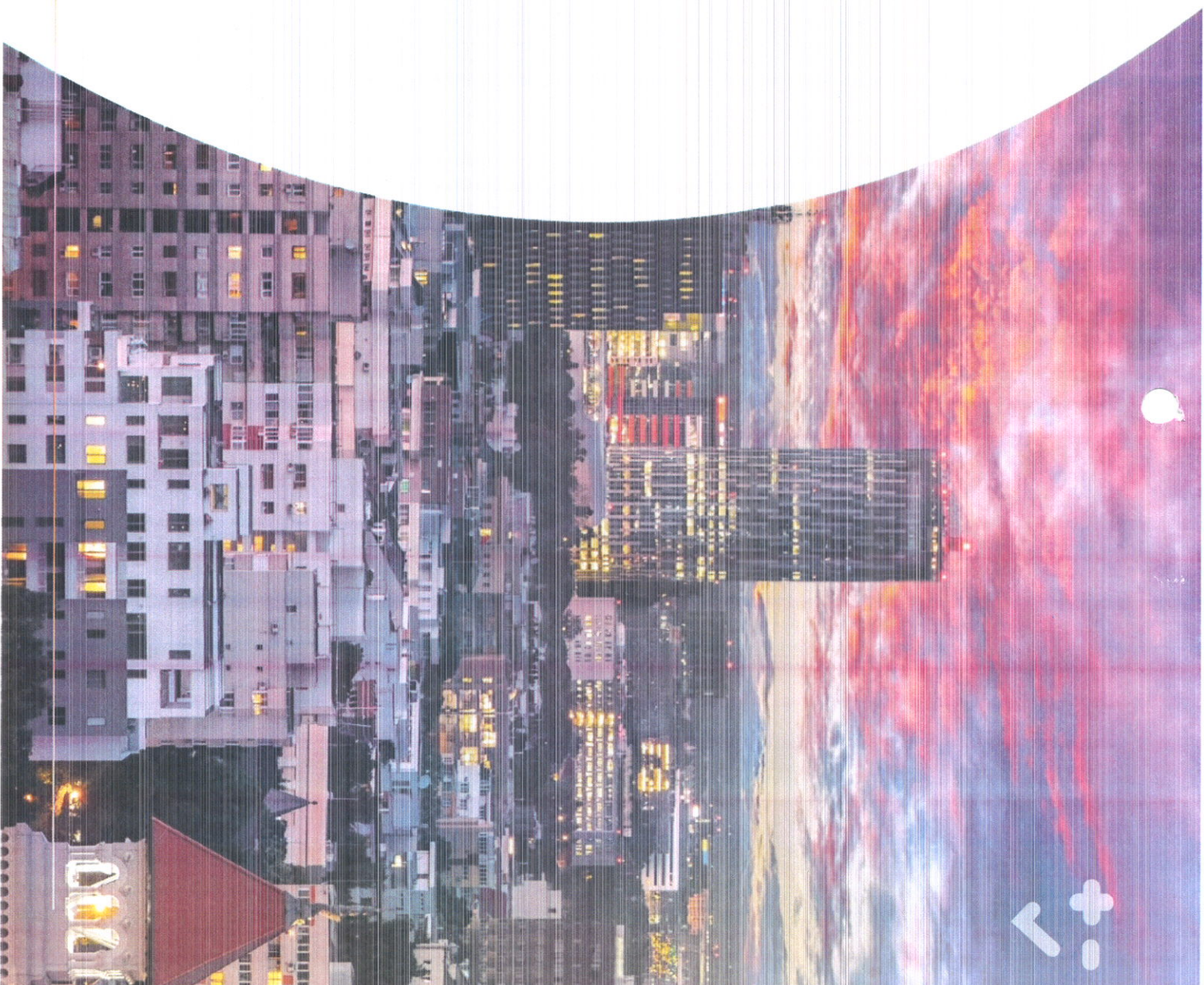
NR. 415 / 09.03.2022

Teren intravilan în suprafață de 2.402 mp

Hunedoara, Str. Trandafirilor FN, Nr. cadastral 72047, Jud. Hunedoara

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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





FairValue

Complete Valuation Services

Către: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**
Referitor: **Teren intravilan în suprafață de 2.402 mp**
Adresa: **Hunedoara, Str. Trandafirilor FN, Nr. cadastral 72047, Jud. Hunedoara**

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

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

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 09.03.2022, este:

9.600 EUR

echivalent

47.600 LEI

(4 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.

Enache Valentin
Senior Manager
M: +40 751 093 207
E: valentin.enache@fvalue.ro

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

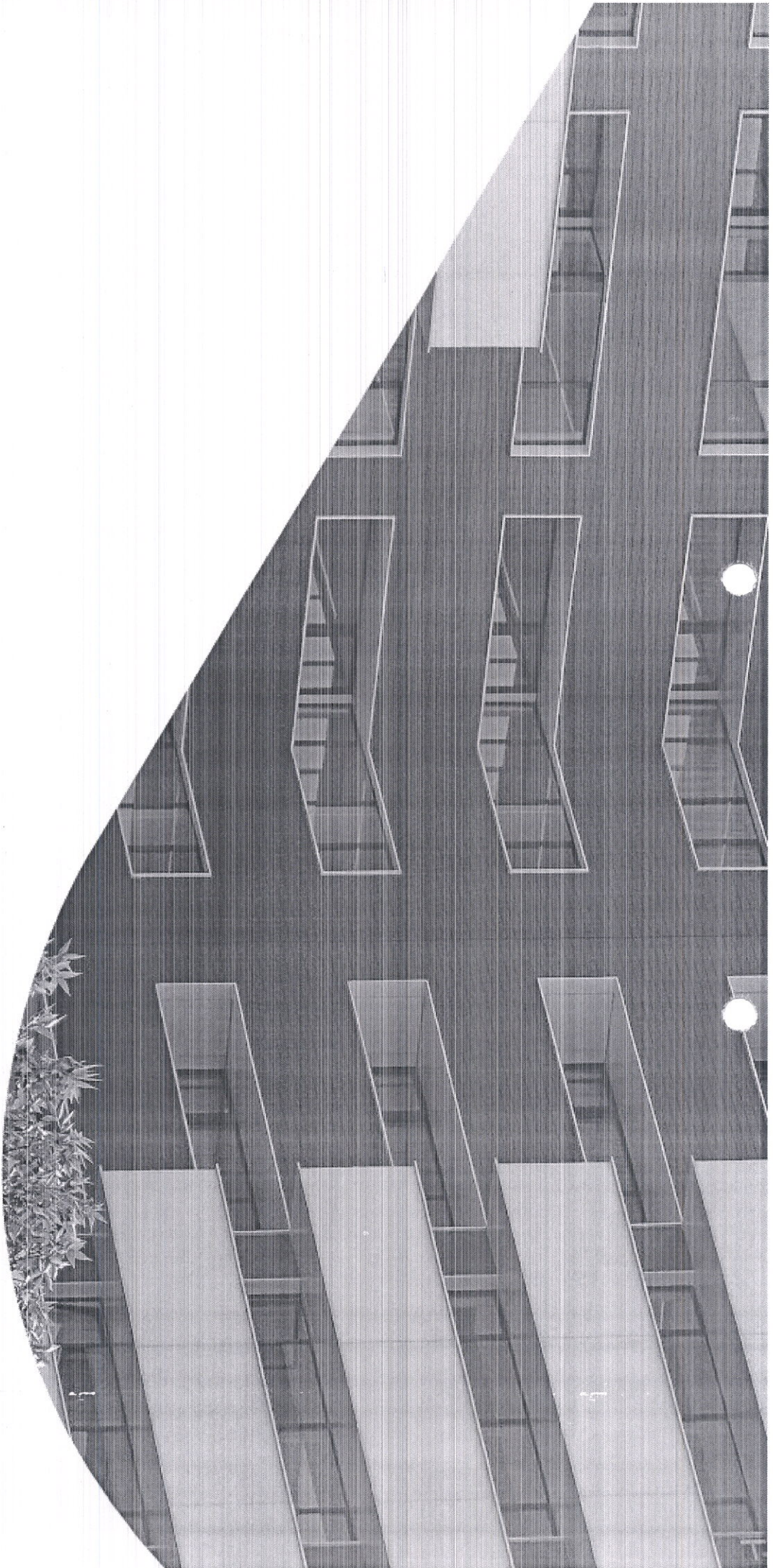
Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





Cuprins

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



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	09.03.2022				
Data inspecției	09.03.2022				
Data evaluării	09.03.2022				
Evaluator autorizat	Enache Valentin, Evaluator Autorizat EPI, EBM, VE-EPI, Legitimăție 12441				
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676, Polita de asigurare de raspundere profesionala 39226 / 23.12.2021				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Teren intravilan				
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Trandafirilor FN, Nr. cadastral 72047, Jud. Hunedoara				
Suprafețe	2.402 mp				
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar	4,9492 LEI/EUR				
VALOAREA DE PLATĂ	9.600	EUR	47.600	LEI	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc				
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCP – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Trandafirilor Drum asfaltat Public IAR ULTERIOR ESTE ASIGURAT PRIN: Drum de acces Drum neasfaltat Public*				
Observații speciale	*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 urmatoarul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre terenul subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor calilor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect. • Teren liber de construcții, categoria de folosință: neproductiv • Destinația stabilită prin PUG si regulamentul Local de Urbanism – zona locuințe colective si funcțiuni complementare.				



2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

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

Cu deosebită considerație

ENACHE VALENTIN – MAA

Evaluator Autorizat EPI, EBM, VE-EPI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII



Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Enache Valentin - Evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR cu leg. nr. 12441, specializările EPI, EBM, VE-EPI Oprița Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnați	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a terenului în vederea vânzării. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Trandafirilor FN, Nr. cadastral 72047, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către proprietar în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 72047, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 72047. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție 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 (09.03.2022) este cel afișat de BNR, și anume 4,9492 Lei/Euro.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 09.03.2022, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Martie 2022. Data evaluării este 09.03.2022.
Data raportului	09.03.2022
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății	Inspectia a fost efectuată în data de 09.03.2022, de către evaluator autorizat Oprîa Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP - identificare conform nr. cadastral. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminații ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102 - Documentare și conformare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv: ✓ Extras CF ✓ Certificat de urbanism ✓ 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.

Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
	✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
	✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
	✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
	✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
	✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, acestea 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 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.

Ipooteze speciale 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.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Descrierea raportului

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



4. PREZENTAREA DATELOR





Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel: teren intravilan neproductiv în suprafață de 2.402 mp, în Hunedoara, Str. Trandafirilor FN, Nr. cadastral 72047, Jud. Hunedoara, Nr. cadastral / Carte Funciara 72047.

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

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

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

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

Proprietatea este amplasată în zona periferică Hunedoara – Micro 7, Trandafirilor – Valea Seaca. Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei postale și a portalului E-TERRA ANCP.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Trandafirilor Drum asfaltat Public

IAR ULTERIOR ESTE ASIGURAT PRIN:

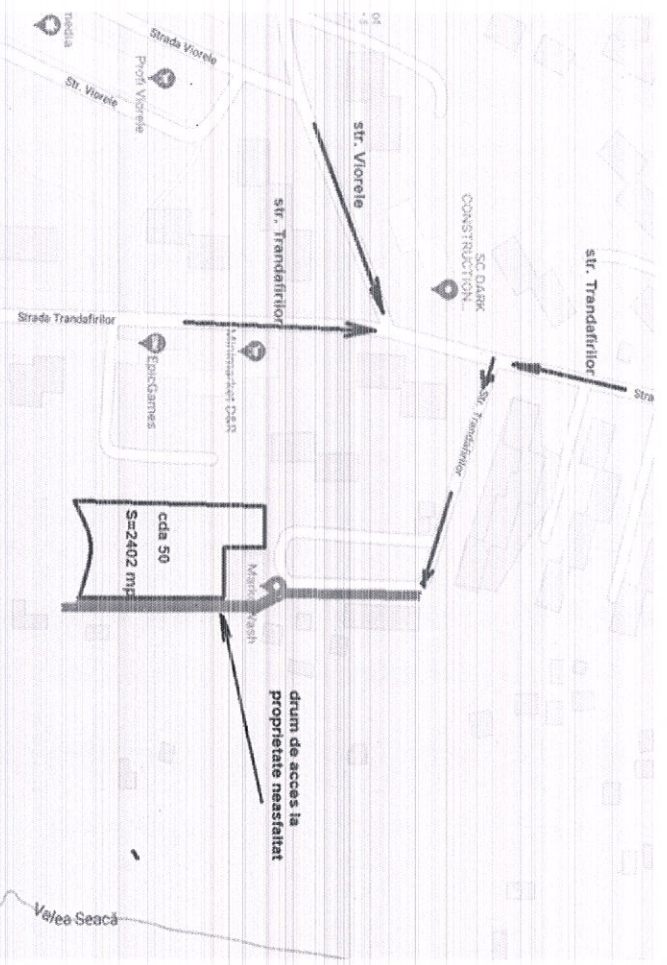
Drum de acces Drum neasfaltat Public*

Informații despre amplasament.

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

Deschidere: la drum de acces neasfaltat (nu se cunoaște regimul drumului de acces);

Forma – neregulată, teren neîmprejmuit, necurățat, în pantă.



Utilități:

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

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: Rezidențială
- ✓ 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

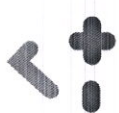
Nu este cazul.

Date privind impozitele și taxele

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



5. ANALIZA DATELOR





PASUL 1

Definirea produsului imobiliar

(analiza productivității proprietății)

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare, în zona 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: zonă periferică Hunedoara
- Proprietăți substitut disponibile: insuficiente
- Proprietăți complementare: stații auto, show-room-uri, instituții publice, instituții militare, zonă rezidențială colectivă, etc

PASUL 3

Analiza cererii

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

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 4

Analiza ofertei

(investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vanzare – suficientă
- oferta de închiriere – N/A
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vanzare: între 5 și 15%
- Oferte vanzare: 2-10 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

PASUL 6

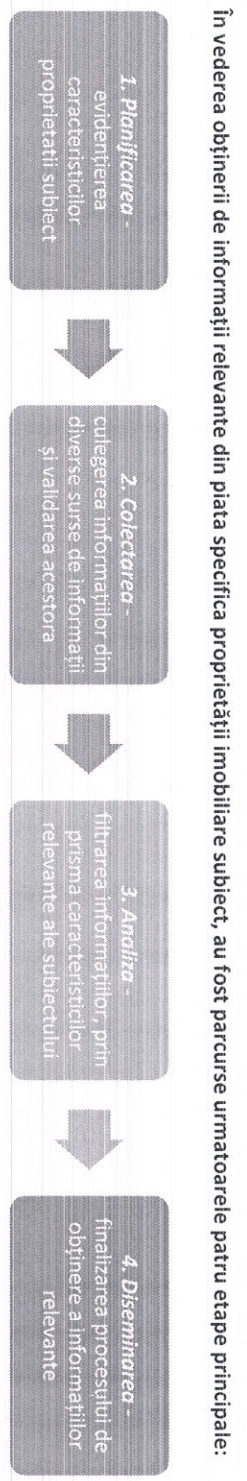
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele

penetrării de piață)

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



Procesul de colectare a informațiilor
relevante pentru evaluarea proprietății



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

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

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



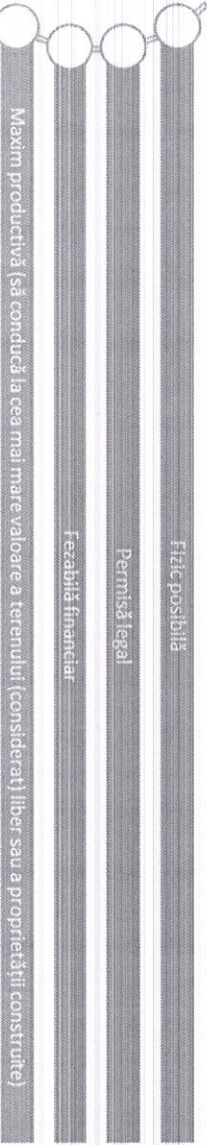
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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



Cea mai bună utilizare

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

Utilizare analizată	Permisă legal	Criterii CMBU		
		Possibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	-	-	-
Comercial	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, prevazute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației.
Metoda comparației	Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă. Comparația este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. În anexa nr. 2 este prezentată Grila comparațiilor de piață. V teren = 9.600 EURO Criteriile care au stat la baza raportării finale a valorii de piața, 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.



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.

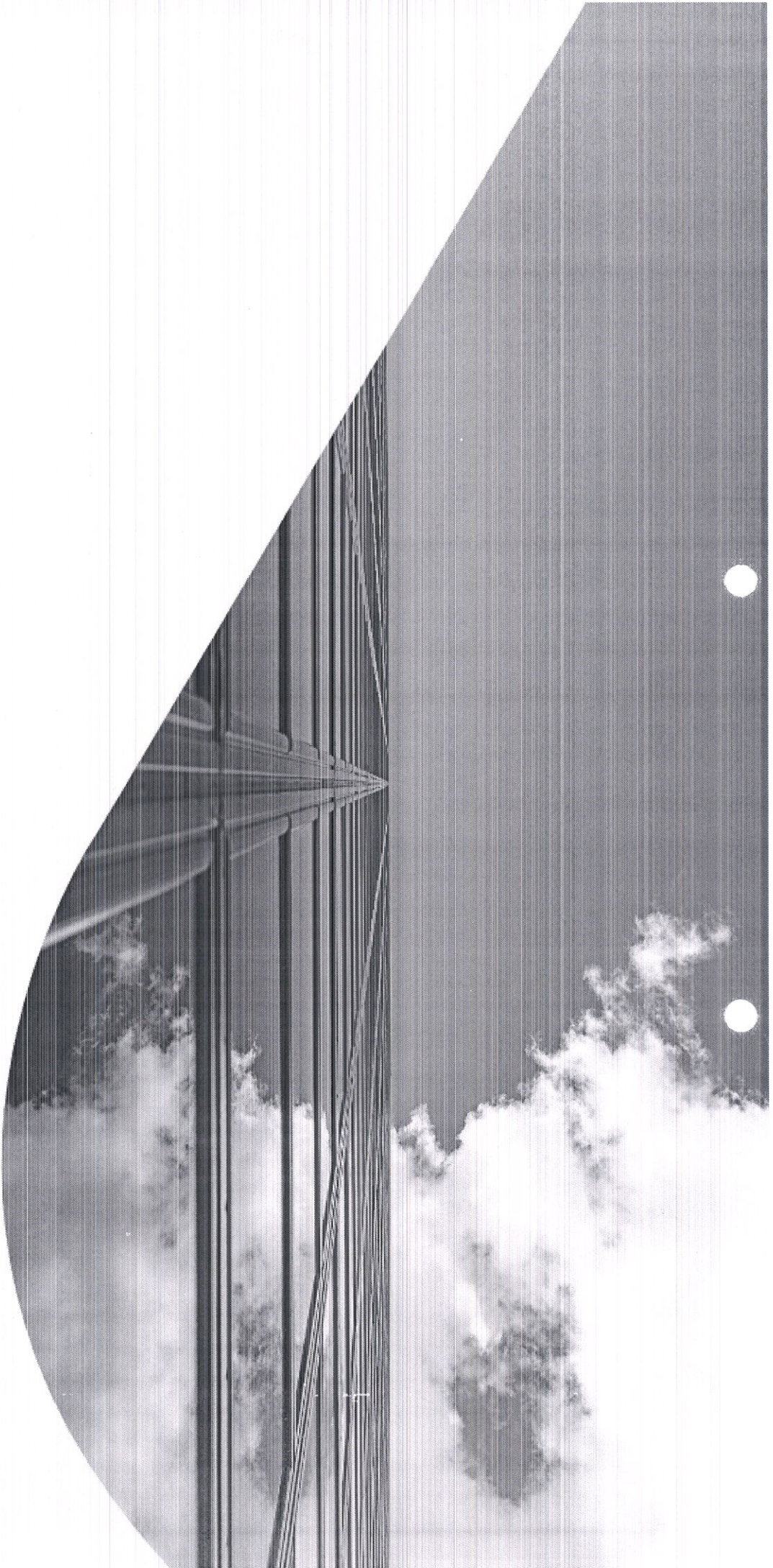
Concluzia asupra valorii

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:

9.600 EUR

echivalent

47.600 LEI



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

FairValue

Servicii oferite	Evaluare:	
	✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	✓ tranzacționării ✓ garanțăriiîmprumuturilor și raportăriifinanciare ✓ 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) 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	Certificări ✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020) ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	Risc management:	
	✓ 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	✓ 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 proprietății comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piața similară cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA 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 imobilului evaluat.

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

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	2 €	3 €	10 €	12 €
SUPRAFAȚA (mp)	2402 mp	10071 mp	4068 mp	3400 mp	2800 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	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 - Micro 7	Hunedoara - Periferic - Valea Seacă	Hunedoara - Periferic - Strandului	Hunedoara - Periferic - Latreni	Hunedoara - Periferic - Micro 7
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Neasfaltat, plan secund bulevard	Asfaltat, plan secund	Asfaltat, plan secund	Asfaltat - Direct Str. Latreni	Asfaltat - Direct Str. Trandafirilor
TOPOGRAFIE/RELIEF	Usor în panta	Usor în panta	Usor în panta	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal in apropiere	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata	regulata	regulata	Neregulata	regulata
ALTE ELEMENTE		similare	similare	similare	similare
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala

GRILA DATELOR DE PIATA									
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE									
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D				
SUPRAFAȚA (mp)	2402 mp	10071 mp	4068 mp	3400 mp	2800 mp				
PREȚ COMPARABILA (€/mp)	-	2 €/mp	2,5 €/mp	10 €/mp	12 €/mp				
TIPIU COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta				
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%				
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul				
Preț eliberare amplasament	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €				
Preț unitar (€/mp)	-	2 €/mp	2 €/mp	8 €/mp	10 €/mp				
Elemente specifice tranzacției									
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
RESTRIȚII LEGALE (regim urbanistic)	nu sunt	similar	similar	similar	similar				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
Elemente specifice proprietății									
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Micro 7	Hunedoara - Periferic - Valea Seaca	Hunedoara - Periferic - Strandului	Hunedoara - Periferic - Laturenii	Hunedoara - Periferic - Micro 7				
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
Caracteristici fizici									
SUPRAFAȚA	2402 mp	10071 mp	4068 mp	3400 mp	2800 mp				
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Nesăfășat, plan secund bulevard	Asfălit, plan secund	Asfălit, plan secund	Asfătat - Direct Str. Laturenii	Asfătat - Direct Str. Tărandșilor				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
TOPOGRAFIE/RELIEF	Usor în panta	Usor în panta	Usor în panta	direct	direct				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
UTILITĂȚI DISPONIBILE	en/apă/gaz/canal	en/apă/gaz/canal	en/apă/gaz/canal în apropiere	en/apă/gaz/canal	en/apă/gaz/canal				
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată	regulată	regulată	Neregulată	regulată				
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ				
ALTE ELEMENTE		similare	similare	similare	similare				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
SUPERIOARĂ	1	1	1	2	3				
SIMILARĂ	7	7	7	8	7				
INFERIOARĂ	2	2	0	0	0				
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
ANALIZA CLASAMENTULUI									
Comparabila D	9,6 €/mp	SUPERIOARĂ							
Comparabila C	8,0 €/mp	SUPERIOARĂ							
Comparabila B	2,0 €/mp	INFERIOARĂ							
Comparabila A	1,6 €/mp	INFERIOARĂ							
						4,992 lei/€ (curs BNR)			

ANALIZA COMPARATIVĂ A ELEMENTELOR DE COMPARATIE									
- Având în vedere faptul că prop. comparabilă utilizată sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt. a pune la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere nu fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate. - Au fost reținute în analiza zecă elemente de comparație aferente proprietății și un element, de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de plată), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață. - Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.									
PROPRIETATEA COMPARABILĂ A									
Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 10071 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară după al relieful/topografia, este la fel de bine echipată după ediluar (en/apă/gaz/canal), iar forma și frontul strădii sunt mai avantajoase prop. subiect.									
Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. As feli:									
• în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRIȚII LEGALE (regim, urbanistic), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).									
• în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA,).									
• în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, 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 conchuziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 2 €/mp.									
PROPRIETATEA COMPARABILĂ B									
Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 4068 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară după al relieful/topografia, este mai slab echipată după ediluar (en/apă/gaz/canal în apropiere), iar forma și frontul strădii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:									
• în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRIȚII LEGALE (regim, urbanistic), LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).									
• în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, UTILITĂȚI DISPONIBILE,).									
• în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, UTILITĂȚI DISPONIBILE,).									
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 conchuziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 2 €/mp.									
PROPRIETATEA COMPARABILĂ C									
Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 8 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 3400 mp (similară), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este superioară după al relieful/topografia, este la fel de bine echipată după ediluar (en/apă/gaz/canal), iar forma și frontul strădii sunt similare prop. subiect.									
Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:									
• în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRIȚII LEGALE (regim, urbanistic), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).									
• în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF,).									
• în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().									
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 conchuziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 8 €/mp.									
PROPRIETATEA COMPARABILĂ D									
Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 10 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 2800 mp (similară), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este superioară după al relieful/topografia, este la fel de bine echipată după ediluar (en/apă/gaz/canal), iar forma și frontul strădii sunt mai avantajoase prop. subiect.									
Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:									
• în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRIȚII LEGALE (regim, urbanistic), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, UTILITĂȚI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).									
• în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE,).									
• în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().									
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 conchuziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 10 €/mp.									

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt. a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
- Au fost reținute în analiza zece elemente de comparație aferente proprietății și un element, de comparat este alerent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de plată), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt. care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 10071 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară după al. relieful/topografia, este la fel de bine echipată după edilari (en/apă/gaz/canal), iar forma și frontul străzii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRIȚII LEGALE (regim urbanistic), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).

• în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE,).

• în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, 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 conchuziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 2 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 4068 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară după al. relieful/topografia, este mai slab echipată după edilari (en/apă/gaz/canal în apropiere), iar forma și frontul străzii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRIȚII LEGALE (regim urbanistic), LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).

• în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE,).

• în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, UTILITĂȚI DISPONIBILE,).

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 conchuziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 2 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 8 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 3400 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este superioară după al. relieful/topografia, este la fel de bine echipată după edilari (en/apă/gaz/canal), iar forma și frontul străzii sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: • în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRIȚII LEGALE (regim urbanistic), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).

• în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF,).

• în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (0).

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 conchuziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 8 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 10 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 2800 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este superioară după al. relieful/topografia, este la fel de bine echipată după edilari (en/apă/gaz/canal), iar forma și frontul străzii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRIȚII LEGALE (regim urbanistic), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, UTILITĂȚI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).

• în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE,).

• în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (0).

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 conchuziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 10 €/mp.

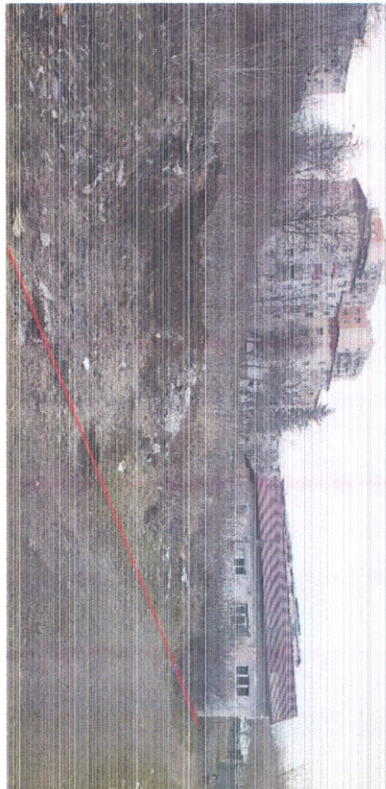
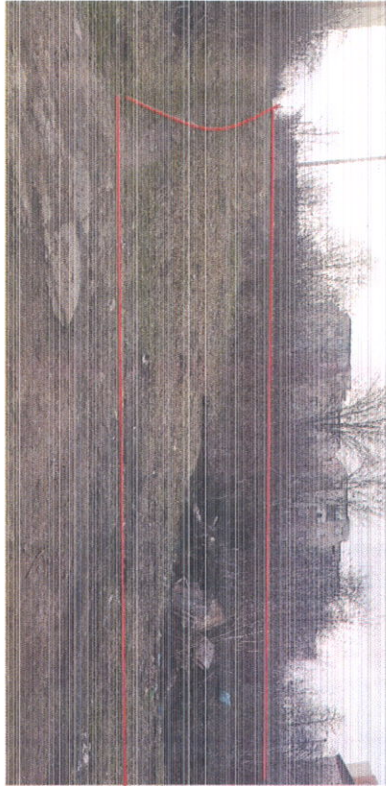
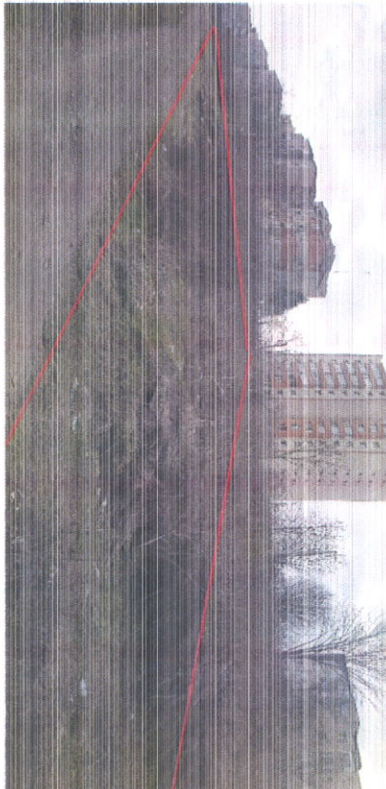


Anexa nr. 3
Fotografii

Perspectiva

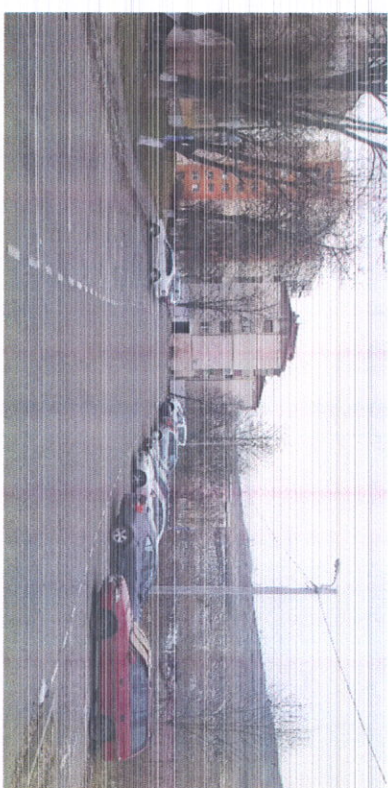


Perspectiva



Vecinate





Cladire

Imobil

Limita UA

 Limita judet

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

Județul Hunedoara

Innobi

Numar carte funciara: 72047
Extras de carte funciara - ePayment
Extras din planul cadastral pe
ortofotoplan - ePayment

Transfocare la



Mo. count	Year
200	21
100	22
100	23
100	24
100	25
100	26
100	27
100	28
100	29
100	30
100	31
100	32
100	33
100	34
100	35
100	36
100	37
100	38
100	39
100	40
100	41
100	42
100	43
100	44
100	45
100	46
100	47
100	48
100	49
100	50
100	51
100	52
100	53
100	54
100	55
100	56
100	57
100	58
100	59
100	60
100	61
100	62
100	63
100	64
100	65
100	66
100	67
100	68
100	69
100	70
100	71
100	72
100	73
100	74
100	75
100	76
100	77
100	78
100	79
100	80
100	81
100	82
100	83
100	84
100	85
100	86
100	87
100	88
100	89
100	90
100	91
100	92
100	93
100	94
100	95
100	96
100	97
100	98
100	99
100	100

nr. cerință	Observații / Referințe
Metadistorsi	Suprafața (mp)
70047	2.402
	Teven intravolan neimpieșul, parte din număr. top. 2131726...

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereoa 70.

DETAILS LINIARE MOBILI

Mr. Topographic-2131/28/

Adresa: loc. Hunedoara, Str Trandafirilor, Nr. F4, Jude. Hunedoara

Nr. în cataloage Ct. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	72047	Teren neînregistrat; teren învecinat neînregistrat, parte din număr bon. 233/2004.

înscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Inscrisul privatore la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinte
9142 / 13/03/2020	
AC Administrativ nr. Adresa nr.17602 din 12/03/2020 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUREDOARA, AC Administrativ nr.23 din 28/02/2020 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUREDOARA, AC Administrativ nr. M.O. 1352 din 22/02/2020	
Se infirmă cartea funciara nr./204/-Huredoara,cu număr cadastral 81 32047	A1
Inalburare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actiunii 1/1	A1,B4
1) MUNICIPIUL HUREDOARA - COMUNA PRIVAT	
OBSCURATAI sch. denumite cu inch. nr.159/4/2020	

C. Partea III. SARCINI

înscris: privind autorizarea încheierii dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care confine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 577/2003

Página 2 de 3

Journal of the American Academy of Child and Adolescent Psychiatry 35:12 (1996), pp 1401-1410

Paperback \$9.95

Date referitoare la teren

Id	Categoria	Supraajeto	Tarda	Parcela	Nr. loco	Observati / Referinta
1	Reproductiv DA	2.402	-	-	-	-

Lungime Segmente

Punkt Incpunkt	Punkt Stützpunkt	Länginsgesamt in km
1	2	91,447
2	3	6,465
3	4	7,575
4	5	8,433
5	6	6,045
6	7	48,500

Document case containing data character personnel, residence of preventive Legiti Nr. 677/2002

Página 2 de 3

Carte Funciă Nr. 72047 Communa/Oraş/Municipiu: Hunedoara

Punct început	Punct sfârşit	lungime segment m. (m)
7	8	21.666
8	9	18.386
9	10	20.502
10	1	15.559

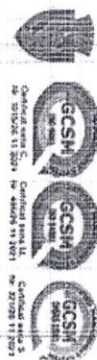
** Lungimile segmentelor sunt determinate în plan de proiecte Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din suma cunoscute şi sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciă generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciă 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. 43/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi acţionată şi în forma fizică a documentului, fără semnarea originală, cu acceptul expres sau procedurii şi instituţiei publice ori entităţi care a solicitat prezentarea acestuia expres.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării:
21/01/2022, 10:25

SECRETAR GENERAL
[Signature]

ROMÂNIA
Județul Hunedoara
Primăria Municipiului Hunedoara
Nr. 11277/14.03.2022 din 21.02.2022



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 36 din 21.02.2022

în scopul Operărilor de amenajare a terenului

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL HUNEDOARA** prin **BIROU CONCESIUNI ÎNCĂLZIRE** **VAZAR, PRIVATIZARE** cu domiciliul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertății, nr. 17, telefon/fax, e-mail - înregistrată la nr. 11277 din 09.02.2022.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Tranșilvaniei, nr. 1a, sau identificat prin Extras de carte funciara pentru informare - Cartea Funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047, Extras de plan cadastral pentru imobilul cu IE 72047 UAT Hunedoara/Hunedoara.

În temeiul regulamentelor Documentației de urbanism nr. 141 din 1998, faza P.U.G. a municipiului Hunedoara, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 483/2018 până la data aprobării, în condițiile legii, a noii documentații de urbanism, dar nu mai târziu de 30 decembrie 2022.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat în intravilanul localității, proprietate privată Municipiului Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciara pentru informare CF nr.72047 Hunedoara nr. cadastral 72047.
- Închiderea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Teren liber de construcții, conform Extrasului de Carte Funciara, categoria de folosință - neproductiv;
- Destinația stabilită prin P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism - zona locuințe colective și funcțiuni complementare;
- Conform H.C.L. nr. 395/2021, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2022, imobilul este situat în zona C, pentru teren impozitat fiind de 3765,25 lei/ha/an, iar pentru clădire este de 0,1 % din valoarea impozabilă a clădirii.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 485/2018 imobilul se află în UTR 2 Interurban localității Hunedoara, pe care autoritatea autorizată a emis plan de lucru de intervenție, renovare și modernizare a unei fundații construite în perioada anilor 1960-1970, consolidată și/sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii fondului locativ.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

Imobilul este în posesia proprietății P+P+I, înscris în cartea funciara nr. 72047 Hunedoara, nr. cadastral 72047.

În atenția sa este, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a ofertei învederată asupra modului, soluționării cererii în baza de evaluare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESPINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;
b) planul de amenajare a teritoriului urban, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi. În cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică — D.T. după caz (2 exemplare originale);

DIAC DIAD DIOE

d) avizul și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism:

d.1) aviz și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telecomunicații

alimentare cu energie electrică

subterane

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) aviz și acorduri privind:

securitatea în incendiu

protecția civilă

d.3) avize/acorduri specifice altor administrații publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

salubritatea populației

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

planșeta privind achiziția taxelor legale

Documente de planșă ale următoarelor taxe (copii):

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

PRIMAR

Dan Boboșan



SECRETAR GENERAL

Dan Mihail Laslu

P-ARHITECT-EE

Iulica Dorina Năstase

INTOCMIT

Simona Erika Dănilă

INTOCMIT

Avizul este de - în conformanță cu legea nr. 122/2015 din 12.03.2015 privind certificatul de urbanism și eliberarea actelor necesare pentru construirea și amenajarea teritoriului urban.

În conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

se prelungesc valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După acordarea dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

Dan Boboșan

SECRETAR GENERAL

Dan Mihail Laslu

P-ARHITECT-EE

I.S.

Data prelungirii valabilității: _____

Activul este de _____

lei, conform Cererii nr. _____

din _____

Tranziția solicitantului la data de _____

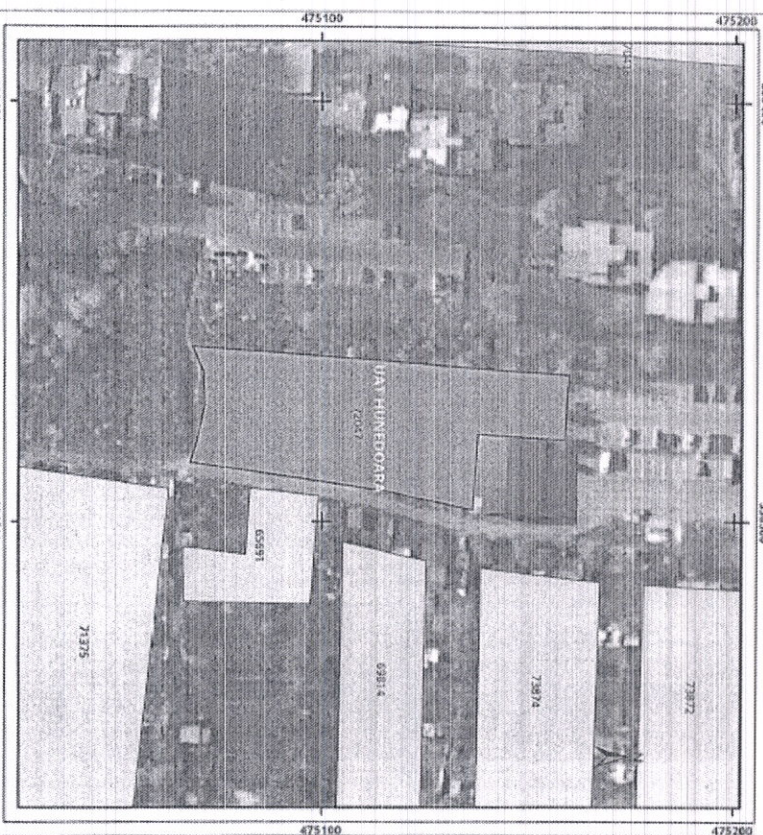
direct.

pentru imobilul cu IE 72047, UAT Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Str. Trandafirilor, Nr. FN

Nº. Cereje	4363
Zonas	14
Euros	02
Ano	2022

Send your FICAR to
70015139634

Plan detaliiu

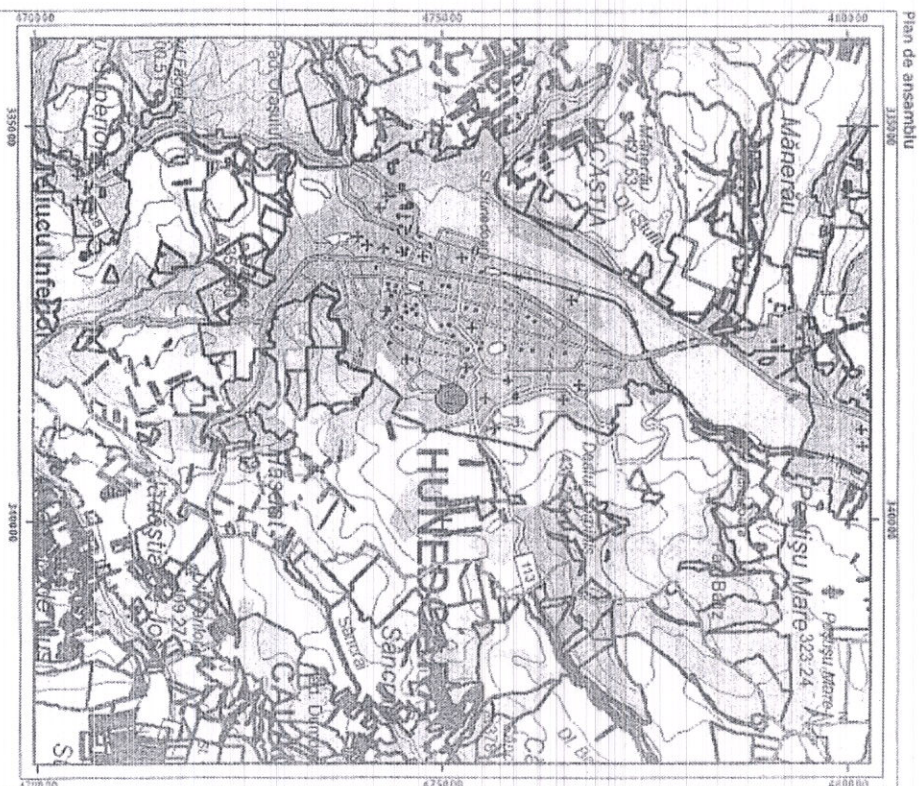


Legenda

Intravillan

Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70



Legenda

invasiön

☐ Legge 165

Sistema de proyección Stereo 70

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

□

Ultima actualizare a geometriei: 20-05-2020
Data și ora generării: 14-02-2022 17:26

Sernat electronic

COLLEGE PARK, MD

1870701

Codul de verificare din acest poartă îl folosiți pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.anp.ro/verificare> Pag. 2 din 2

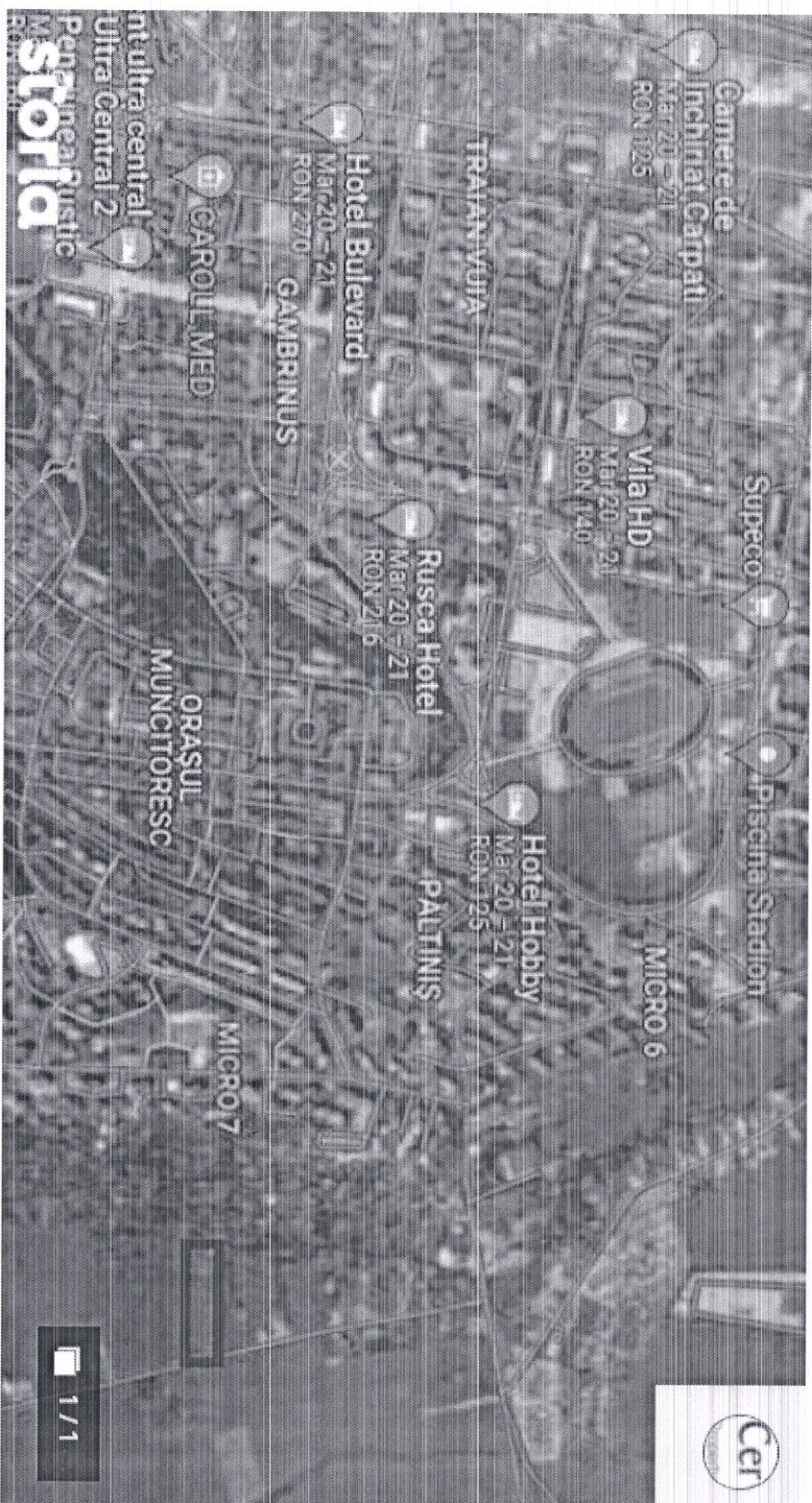


Anexa 6 – Informatii de piata:

OFERTE DE VANZARE TERENURI Hunedoara , zona Micro 7

1. Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-hunedoara-IDr2XI.html>

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara (comuna) > Hunedoara > Micro 7 > Teren intravilan Hunedoara



Alexandru Dan
Agentie
0731 038 646



Teren intravilan Hunedoara

Hunedoara (Județ), Micro 7

75 000 RON

2 €/m²

Rata de la 1583 LEI

Calculatorul de rate Storia Creditare

Prezentare generala

Suprafata	10.071 m²	Tip teren	teren agricol
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

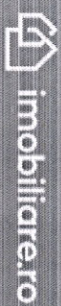
Descriere anunt

Teren intravilan 10,071 mp amplasat la periferia orasului Hunedoara, pe Strada Valea Seaca, in zona fostului strand Valea Seaca. In apropiere se afla imobile rezidentiale, Scoala Gimnaziala Nr. 9, supermarketul Profi, diverse spatii comerciale si unitati de prestari servicii. Terenul beneficiaza de o deschidere de 31.30 m la Strada Valea Seaca si a doua deschidere la limita noii zone rezidentiale "Ciuperca", Cartierul Micro 7. Utilitatile apa, canalizare, curent si gaze se regasesc la limita de proprietate, langa zona rezidentiala Ciuperca.
NOTA : La pretul de vanzare se adauga TVA.

Caracteristici

Infrastructura	fara informatii
Facilitati	fara informatii
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	transport public

2. Sursa : https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/hunedoara/hunedoara/teren-construcții-de-vanzare-XV0603KC2?utm_source=oferte360.ro



Vânzări ▾ Închirieri ▾ Ansambluri Rezidențiale ▾ Licitații Agenții Dezvoltatori

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Hunedoara

Teren construcții de vânzare

10.170 €

2,5 Eur / mp

Hunedoara - Vezi hartă

4068 mp

f.s. 10 m

Intravilan

Construcții



Actualizat în 08.02.2022

Teren construcții de vânzare
10.170 €

Descriere

Teren intravilan de 4068 de mp, cu iesire la 2 strazi de acces, una la strada Strandului, cealalta la un drum secundar la capatul parcelei si cu front stradal la ambele de 10 m. Este foarte aproape de zona construita ,deci exista acces la utilitati.

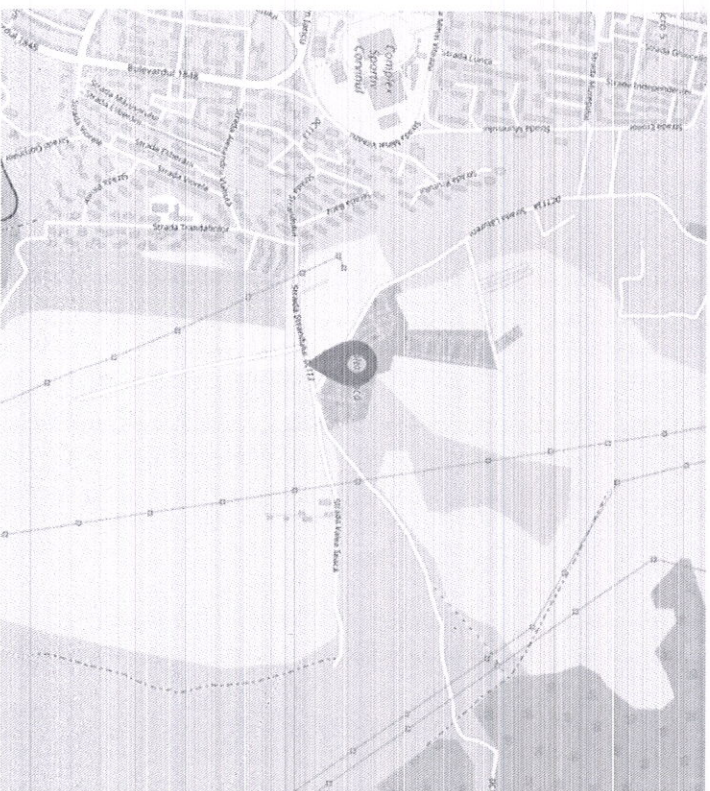
Terenul este inscris in Cartea Funciara.

Specificatii

Tip teren: **construcții**

Clasificare teren: **intravilan**

Construcție pe teren: **Nu**





PARCELA 1-A-3398/22				
INVENTAR DE COORDONATE				
Pct	Nord(X)	Est(Y)	Lungime	
1	475493.331	339384.525	9.61	
2	475492.619	339394.106	423.38	
3	475069.847	339371.363	9.78	
4	475071.959	339361.818	421.97	
1	475493.331	339384.525		
S=4068mp				

475200 475200		339400		339600	
A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Categ. folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni		
PARCELA 1-A	A-3398/22	4068	Teren identificat in harta 1:700 parcela A-3398/22 Teren extrajudicial reorganizat		
Total		4068			
B. Date referitoare la constructii					
Cod constructii	Destinatia	Supraf. construita la sol [mp]			

0722 501 049

Apeleaza acum

3. Sursa : <https://lajumate.ro/teren-intravilan-oras-hunedoara-3500mp-12069806.html>

Teren intravilan casa afacere in oras hunedoara 3500mp

Hunedoara, Hunedoara

Acum o luna

9,95 EUR

1/8



Zona	Est	Tip teren	Teren constructii
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	3500

Ideal investitie, vand 3400 m teren intravilan cel mai ieftin din oras pentru constructii si afacere, GARAJE AUTO, ATELIER TAMPLARIE, ETC situat in oras Hunedoara, pe Strada Lestreni DIN spatele blocului D2, cu toate utilitatile la ambele capete de teren, stalp curent pe teren, APA, gaz la 15_20cm la blocuri si la case, si magazine ABC la 15 METRI. KAUFLAND, SUPECO, PROFI 600 DE METRI, Cu masina se intra pe drumul pe langa casa de adunare religioasa pret 30000 euro toata parcela. La schimburi 19 euro metru Se vinde toata parcela. Sau de inchiriat 230 euro.

Valentin
PERSONA FIZICA

0733569099

TRIMITE MESAJ

SAVEAZĂ ANUNȚUL



4. Sursa : <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-pamant-intravilan/d76gid22e1397iehd7dd3g8ilh44f372.html>

romimo.ro

o marca rusmedia

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

0763679711

Vând pământ intravilan

Hunedoara, Hunedoara Buituri  Vezi pe harta

12 EUR negociabil

Valabil din 07.03.2022 20:18:01

Descriere

Pamant intravilan 2800m (21m lățime la strada / 133m) Valea seacă în micro 7 lângă blocuri (100m) utilitati.... Apa.. Curent electric la 50m.. Posibilitati parcelare.

- Amplasament superior
- Acces direct la str. Trandafirilor
- Pret : 12 EUR negociabil