



23-35683-PMH Primaria Hunedoara 18.04.2023

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

NR. 683 / 11.04.2023

Teren intravilan în suprafață de 28 mp

Situat în Hunedoara, str. Bogdan Vodă, jud. Hunedoara

CF nr. 76152 Hunedoara, Nr. cadastral 76152

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





Raport de evaluare
683 / 11.04.2023

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

FairValue

Complete Valuation Services

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 28 mp

Adresa: Hunedoara, Str. Bogdan Voda, Jud. Hunedoara
CF nr. 76152 Hunedoara, Nr. cadastral 76152

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 Oprita Vasile Matei - membru titular ANEVAR, evaluatorul autorizat - EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 11.04.2023, este:

840 EUR

echivalent

4.150 LEI

Curs de schimb / 11.04.2023
4,9315 Lei / EUR

(30,00 euro/mp)

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

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

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

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

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



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

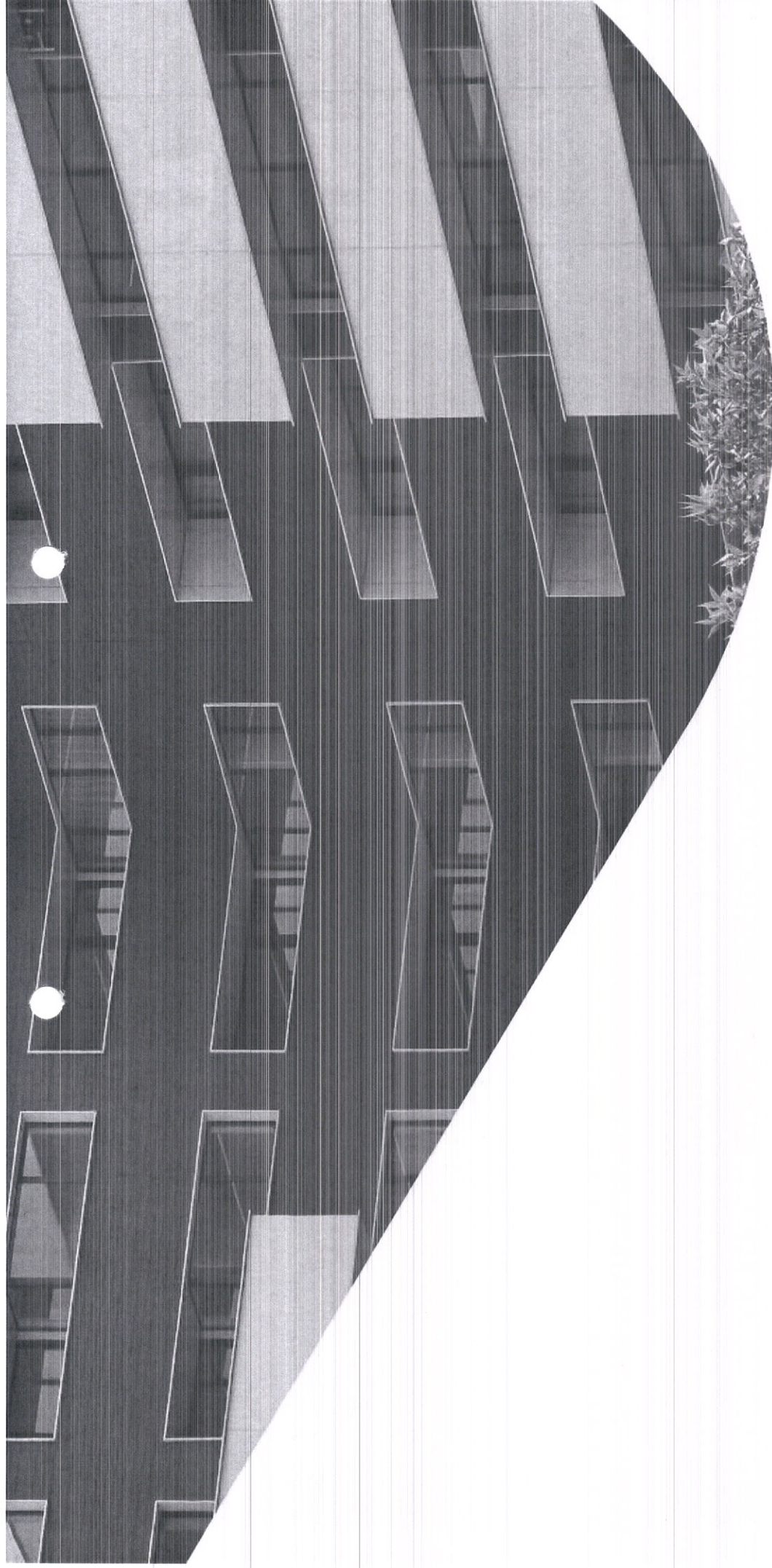


Stan Laurentiu Adrian



Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA	6
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
4. PREZENTAREA DATELOR	12
5. ANALIZA DATELOR	14
6. EVALUARE	18
7. ANEXE	20



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	11.04.2023				
Data inspecției	11.04.2023				
Data evaluării	11.04.2023				
Evaluator autorizat	Oprita Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022				
Reprezentant - funcția	Stan Laurentiu Adrian - Director				
Tip proprietate	Teren intravilan				
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Bogdan Voda, Carte Funciara 76152 Hunedoara, Nr. cadastral 76152, Jud. Hunedoara				
Suprafețe	28 mp				
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar	4,9315 LEI/EUR				
VALOAREA DE PIAȚĂ	840	EUR	4.150	LEI	Pret unitar : 30,00 Eur/mp / 148,00 lei/mp
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc				
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Bogdan Vodă Drum asfaltat Public				
Observații speciale	*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. ✓ din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Bogdan Vodă. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral și în prezența reprezentantului proprietarului – d-na Părau Cristina. ✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat era ocupat integral de o construcție cu destinația garaj, construcție neînscrisă în extrasul CF și care nu face obiectul prezentei evaluări. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul este liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini.				

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predefinite;
- 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 predefinite;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite 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 desemnate ale declarației privind evaluarea;

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





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	- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Responsabilitatea față de terți	
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. Bogdan Vodă, CF 76152 Hunedoara, Nr. cadastral 76152, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara , CIF 2127028, Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris in Cartea Funciara nr. 76152, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 76152. 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 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.



Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (11.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9315 Lei/Euro.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 11.04.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este 11.04.2023.
Data raportului	11.04.2023.
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	Inspekția a fost efectuată în data de 11.04.2023, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral și în prezența reprezentantului proprietarului – d-na Părău Cristina. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102 - Documentare și conformare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Conformitatea evaluării cu SEV	
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv: ✓ Extras CF 76152. ✓ 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; ✓ Articole din presă v Publicații privind piața imobiliară. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.



- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este deplin și marketabil;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative



ipoteze speciale semnificative	✓	Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970. Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral, a adresei poștale, a informațiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.
	✓	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism care să certifice regimul tehnic al terenului. Având în vedere suprafața mică a terenului (28 mp) și faptul că, pe el, este construit deja un garaj ca parte într-o baterie de garaje, evaluatorul formulează ipoteza ca cea mai bună utilizare a terenului este cea actuală.
	✓	La data inspecției, terenul intravilan evaluat era ocupat integral de o construcție cu destinația garaj, construcție neînscrisă în extrasul CF și care nu face obiectul evaluării.
		Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul este liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini.
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓	Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
	✓	Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
	✓	Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
	✓	Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
Descrierea raportului	✓	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 Evaluări și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
	✓	Scopul evaluării, complexitatea activității supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
	✓	Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR



✓ Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : teren intravilan, având categoria de curți, construcții, în suprafață de 28 mp, amplasat în Hunedoara, Str. Bogdan Vodă, Carte Funciara 76152 Hunedoara, nr. cadastral 76152. Jud. Hunedoara.

- ✓ Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism care să certifice regimul tehnic al terenului. Având în vedere suprafața mică a terenului (28 mp) și faptul că, pe el, este construit deja un garaj ca parte într-o baterie de garaje, evaluatorul formulează ipoteza ca cea mai bună utilizare a terenului este cea actuală.

✓ Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara.

- ✓ Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate. 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.

Nu este cazul.

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona periferică Rezidențială, identificată ca zona Gheorghe Apostol.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (în apropiere) și a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei:

Unitati comerciale in apropriere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA (la cca. 1 km)	NU	DA	NU	DA (la cca. 1 km)	DA (la cca. 1 km)	DA
magazine de cartier							

Proprietatea este amplasată în zona periferică rezidențială GHEORGHE APOSTOL, pe strada Bogdan Vodă.

Accesul pe str. Bogdan Vodă se face din strada Rotarilor sau din strada Centru Severin, cu acces la zona Centru vechi, respectiv bdl. Decebal (DJ 687 Hunedoara – Călan).

Garajul construit pe terenul evaluat face parte dintr-o baterie de garaje, identificat cu nr. 1.

Accesul la proprietate se face din strada Bogdan Vodă. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.

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

Informații despre amplasament.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Bogdan Vodă

Drum asfaltat

Public

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o 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 imobilizata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca aceasta 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 : are deschidere la str. Bogdan Vodă cu front stradal de cca. 4,26 ml. Accesul se face pe drum asfaltat până la cca 10 m de proprietate, apoi drum pietruit în zona proprietății. Forma – regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 6,57 x 4,26 m, însumând o suprafață de 28 mp. Terenul este plan , fiind delimitat de drumul de acces sau proprietăți private. La data inspecției, terenul intravilan evaluat era ocupat integral de o construcție cu destinația garaj, construcție neînscrisă în extrasul CF și care nu face obiectul evaluării. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul este liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini.	
	Utilități: ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă ✓ Rețea urbană de apă: existentă ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă Caracteristici juridice: ✓ Utilizare legală: Categorie de folosinta teren : curți, construcții. Actual : Garaj ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul ; ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul; ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.

5. ANALIZA DATELOR



Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

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 prețabil pentru dezvoltări imobiliare, în zona periferică a mun. Hunedoara.
- În cazul parcelei evaluate – garaj cu suprațată de 28 mp
- Dotări funcționale, de calitate specifică, specifice utilizării efective

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/închiria 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: 20 - 45 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

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: suficiente
- Proprietăți complementare: facilități pentru proprietățile rezidențiale

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 aflată 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 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 prețabile pentru dezvoltări imobiliare imediate, cu suprafețe mici, cu acces direct la drum public și utilități disponibile la limita.

PASUL 6

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele

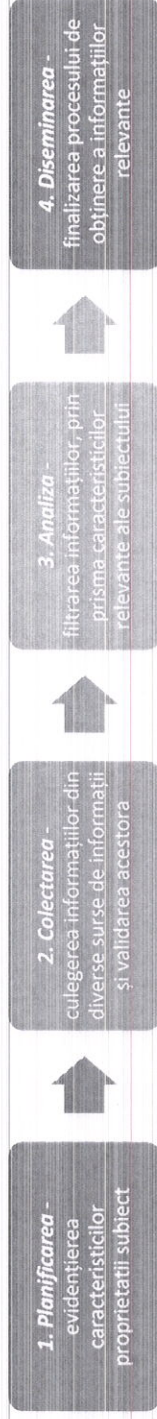
penetrării de piață)

- Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate va fluctua pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ.
- Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, 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 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 - 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
- Maximum productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
 - 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	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	nu	-	-
Comercial	da	da	nu	-
Rezidențial / funcțiuni complementare	da	da	da	da

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de tip rezidențial / funcțiuni complementare (utilizarea actuală – garaj).

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

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.

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

$$V_{\text{teren}} = 840 \text{ EURO} \quad \text{echivalent} \quad V_{\text{teren}} = 4.150 \text{ LEI}$$

$$(30,00 \text{ EUR / mp}) \quad \text{echivalent} \quad 148,00 \text{ Lei / mp}$$

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 comparate de către utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai puține 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:

840 EUR

echivalent

4.150 LEI

(30,00 euro/mp)

(148,00 lei/mp)

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



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

FairValue

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

	Evaluare:		În scopul:
Servicii oferite	✓ Proprietăți imobiliare	✓ tranzacționării	
	✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri	✓ garantării împrumuturilor ☐ raportării financiare	
	✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi	✓ impozitării	
	✓ Instrumente financiare	✓ fuziunii/divizării	
	✓ Active necorporale	✓ delistării de la bursă etc	
60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara			
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	Certificări	
	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare	
	✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)	✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)	
	✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor	
		✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)	
Experiență	Promptitudine și operativitate:		
	✓ Sistem privat de comunicații securizat		
	✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic		
	✓ Peste 15 ani de activitate		
	✓ 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	Risc management:	
		✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro	
		✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro	



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.

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

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	38 €	29 €	37 €	22 €
SUPRAFATA (mp)	28 mp	450 mp	1020 mp	1000 mp	660 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	teren considerat liber	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - mediana - cart Gh. Apostol - str. Bogdan Vodă	Hunedoara - Periferic - zona Chizid - str. Aleea Padurii	Hunedoara - mediana - zona 2 central - bld. 1848	Hunedoara - Periferic - zona Chizid - str. Tomis	Hunedoara - Periferic - zona Chizid - str. Prunilor
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Parțial asfaltat, Acces direct din str. Bogdan Vodă drum pietruit.	Asfaltat, Direct - str. Aleea Padurii	Asfaltat, Acces direct - bld. 1848	Asfaltat, Direct - str. Tomis, acces la 2 străzi	Nesfaltat, direct din strada
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept	teren drept	teren panta ușoară	Teren drept / pantă ușoară	Teren în panta ușoară 10 / 20 %
UTILITATI DISPONIBILE	en , apa/gaz/canal -la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zonă
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata, dreptunghiulara FS = 4.25 ml	Regulata FS = 14.35 ml	Neregulata, FS = cca 10 ml	Regulata, FS = cca 45 ml, deschidere la 2 străzi.	Regulata, FS = 16.5 ml
ALTE ELEMENTE (voad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	construcții anexă (garaj)	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)	28 mp	450 mp	1020 mp	1000 mp	660 mp	
PRET COMPARABILA (€/mp)		38.00 €/mp	29.00 €/mp	37.00 €/mp	22.00 €/mp	
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	teren considerat liber	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €	
Preț unitar (€/mp)		34.2 €/mp	26.1 €/mp	33.3 €/mp	19.8 €/mp	
Elemente specifice tranzactiei						
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar	
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	
Elemente specifice proprietatii						
LOCALIZARE	Hunedoara - mediana - cart. Gh. Apostol - str. Bogdan Vodă	Hunedoara - Periferic - zona Chizid - str. Aleea Padurii	Hunedoara - mediana - zona 2 central - bid. 1848	Hunedoara - Periferic - zona Chizid - str. Tomis	Hunedoara - Periferic - zona Chizid - str. Prunilor	
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	
Caracteristici fizici						
SUPRAFATA	28 mp	450 mp	1020 mp	1000 mp	660 mp	
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare) drum pietruit.	Parțial asfaltat, Acces direct din str. Bogdan Vodă	Asfaltat, Acces direct - str. Aleea Padurii	Asfaltat, Acces direct - bid. 1848	Asfaltat, Direct - str. Tomis, acces la 2 străzi	Nesfaltat, direct din strada	
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept	teren drept	teren panta ușoară	Teren drept / pantă ușoară	Teren în panta ușoară 10 / 20 %	
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	
UTILITATI DISPONIBILE	en , apa/gaz/canal -la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - în zonă	
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	
ÎMPREJMUIRE	Neîmprejmuit, încadrat lateral de alte garaje, proprietate privata sau drum public	Neîmprejmuit	Neîmprejmuit	Împrejmuit parțial, gard ușor	Neîmprejmuit	
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata, dreptunghiulara FS = 4.25 ml	Regulata FS = 14.35 ml	Neregulată, FS = cca. 10 ml	Regulată , FS = cca 45 ml, deschidere la 2 străzi.	Regulată, FS = 16.5 ml	
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	
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)	constructii anexă (gara)	rezidențiala, constructii anexă	rezidențiala, constructii anexă	rezidențiala, constructii anexă	rezidențială, constructii anexă	
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	
SUPERIOARĂ	3	2	4	2	2	
SIMILARĂ	6	6	5	4	4	
INFERIOARĂ	2	3	2	5	5	
COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	
ANALIZA CLASAMENTULUI Comparabila A	34.2 €/mp	COMPARABILITATE GLOBALA SUPERIOARĂ				
Comparabila C	33.3 €/mp	SUPERIOARĂ		VALOARE DE PIATA		
Proprietatea subiect	30.00 €/mp	148.0 lei/mp	840 €	echivalent a	4,150 lei	
Comparabila B	26.1 €/mp	INFERIOARĂ				
Comparabila D	19.8 €/mp	INFERIOARĂ				
						4.9410 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 COMPARABILA A	Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 34.2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate inferioară, o suprafață de 450 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este similară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare rezidențială, construcții anexă, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),); • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului)); • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA,); Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 34.2 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILA B	Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 26.1 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate similară, o suprafață de 1020 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este similară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădii sunt similare prop. subiect. Comparabilă 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 (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, UTILITATI DISPONIBILE, ÎMPEJURIMIRE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),); • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), DESTINATIE (utilizarea terenului)); • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFATA, TOPOGRAFE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,); Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 26.1 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 33.3 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate inferioară, o suprafață de 1000 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este superioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă 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 (reglem. urbanistică), TOPOGRAFE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),);

- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului));

- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA,);

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 33.3 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 20 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate inferioară, o suprafață de 660 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt inferioare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zonă), este similară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare rezidențială, construcții anexă, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),);

- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului));

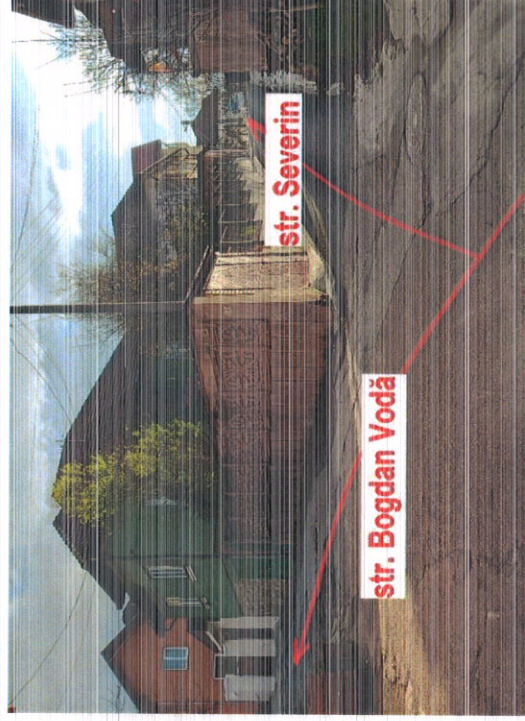
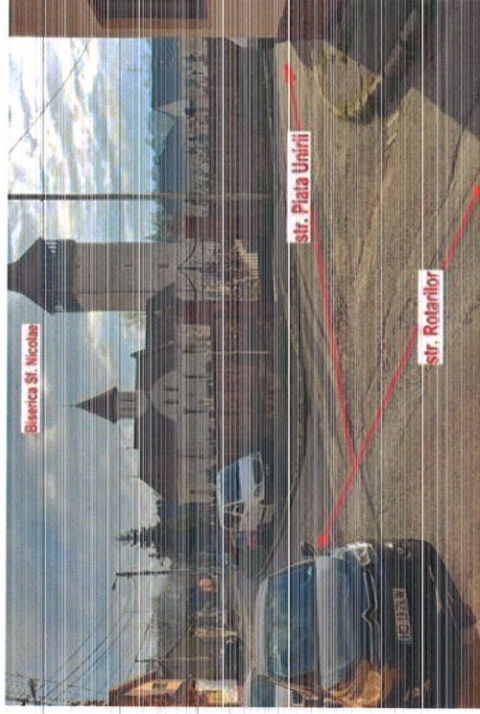
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE,);

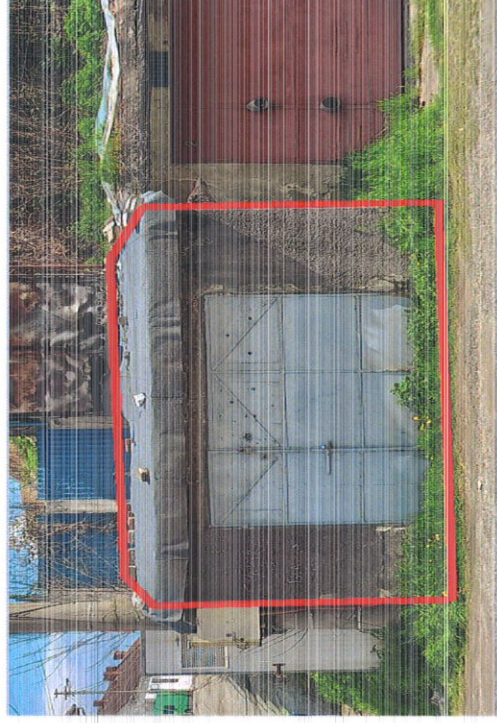
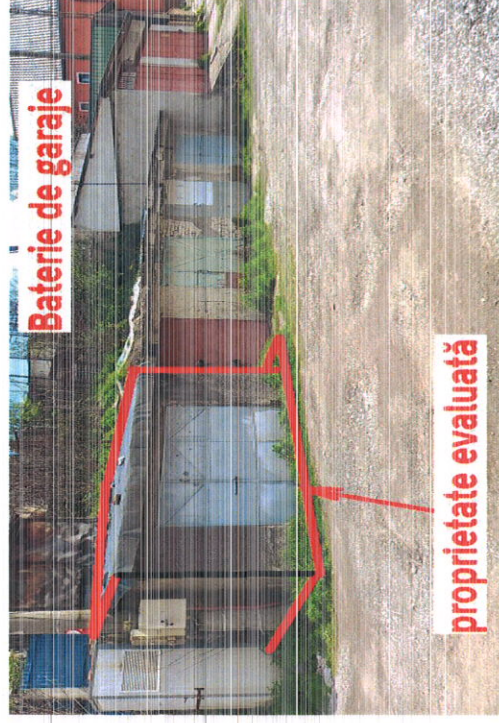
Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 19.8 €/mp.



Anexa 3 Fotografii

Perspectiva – acces str. Rotarilor







Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:





Imobil

Număr carte funciară: **76152**

Extras de carte funciară - ePayment

Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment

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



Raport de evaluare
683 / 11.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Anexa 5 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI, VANZĂRI, 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

Conform referat nr. 25540/17.03.2023
DA32843667

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		145	22	3	2023

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 - în vederea vânzării unui teren în suprafața de 28 mp, înscris în CF nr. 76152, nr. cadastral 76152, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, situat în municipiul Hunedoara, str. Bogdan Voda, județul Hunedoara Valorificare patrimoniu prin vânzare. - întocmire raport de evaluare : max. 30 zile de la semnarea comenzii de către prestator.	buc.		1	800,00	800,00	152,00	952,00			
Total									800,00	152,00	952,00

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 CONSILIER JURIDIC p SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIULUI VANZARI PRIVATIZARE BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI, VANZĂRI PRIVATIZARE
POPA AURELIA ANISOARA DERVI ADINA ROSU SINTIA IONELA

FERENT ELENA

22. MAR. 2023

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian



Incheiere Nr. 8923 / 10-03-2023

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

Dosarul nr. 8923 / 10-03-2023

INCHEIERE Nr. 8923

Registrator: RODICA SOFAN
Asistent registator: GABRIELA MORCAN

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL HUNEDOARA privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
- Act Administrativ nr. HOTARARE NR. 73/2023/28-02-2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 76152, inscris in cartea funciara 76152 UAT Hunedoara avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se atesta apartenenta imobilului inscris in Partea-Ia la Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 76152 UAT Hunedoara;

Prezenta se va comunica partilor:
MUNICIPIUL HUNEDOARA
RADULESCU RAMONA-LOREDANA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sel

Data solutionarii: 13-03-2023
Registrator, RODICA SOFAN

Asistent Registator, GABRIELA MORCAN

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de receptie si inscriere in evidenta de cadastru si cartea funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCIPI

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 76152 Hunedoara

Nr. cerere 8923
Ziua 10
Luna 03
Anul 2023
Cod verificare 89230003



ANCIPI

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Bogdan Voda, Jud. Hunedoara

Nr. Nr. cadastral	Nr. Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
Crt topografic		
A1	76152	28
		Teren neimproscuit;
		Teren neimproscuit, intravilan, se identifica in cf. vechi 5120/1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisi privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
32948 / 01/11/2022 Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 76152, din 14/09/2022 emis de PRIMARIA MUN HUNEDOARA; Inscris Sub Statutul Privat nr. 1.33 MEMORIU, din 31/10/2022 emis de TICULA OVIDIU IONEL; A1 Se descrie C.F. nr. 76152/UAT Hunedoara in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCIPI nr. 700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 76152/UAT Hunedoara descris in partea I	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, Cif: 2127028, Domeniul Privat	A1
8923 / 10/03/2023 Act Administrativ nr. HOTARARE NR. 73/2023, din 28/02/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL; Se atesta apartenenta imobilului inscris in Partea-Ia la Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrisi privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 76152 Comuna/Oraş/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observaţii / Referinţe
Nr cadastral	Suprafata (mp)	
76152	28	Teren nelimpregnat intravilan, se identifica in cf vechi 5120/1.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo Pro.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren					Observaţii / Referinţe	
Nr	Categorie teren	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcela	Nr. topo	
1	curti	DA	28			teren intravilan.

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct	Punct	Lungime segment
inceput	sfarsit	c (m)
1	2	4.24
2	3	6.773
3	4	4.274
4	1	8.607

Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo Pro si sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanţa dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Carte Funciara Nr. 76152 Comuna/Oraş/Municipiu: Hunedoara
Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care s-a realizat drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt corecte si veritabile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231.

Referent,

Asistent Registrator,
GABRIELA MORCAN

Data solutionarii,
13-03-2023

Data eliberarii,
13-03-2023

(parafa si semnatura)

(parafa si semnatura)



Raport de evaluare
683 / 11.04.2023

Anexa 6 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI Comparabila 1

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

Vand teren allea Paduri 450M2 DECHIDERE LA
STRADA 14.35M

PRIVAT ①

38 €



xvinkler

+40 738 464403

Activ pe 09 octombrie 2022

Persoana fizica

Extravilan / intravilan, intravilan

Suprafata utila: 450 m²

DESCRIERE

Teren intravilan zona cluperca panta 10/ 20% deschidere la strada 14,35 utilitatile sunt stanga aprox 50m



Oferta validată telefonic. Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat, teren neimprejmuit.
- Teren drept cu panoramă, deschidere la strada cca. 17 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%



Raport de evaluare
683 / 11.04.2023

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-hunedoara-1020mp-zona-bld-1848-2-central-IDw9gr.html>

storia



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier

Agenție 0725 511 799

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Orasul Muncitoresc > Vând teren intravilan în Hunedoara,

Vând teren intravilan în Hunedoara, 1020mp, zona Bld. 1848 - 2 Central

📍 Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet) **29 €/mp**

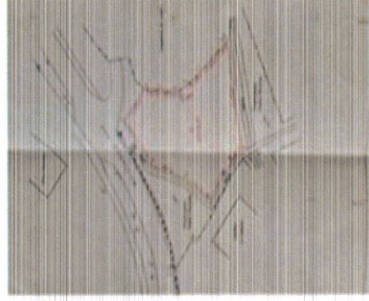
Descriere

Vând teren intravilan în Hunedoara, 1020mp, zona Bld. 1848 - 2 Central, acces auto.

Terenul dispune de curent, gaz, apă rețea, canalizare, acces asfalt, iluminat stradal!

PREȚ: 29 €/mp negociabil !!

Tel: 0725.511.799.



Particularitati

Infrastructură	electricitate, canalizare, apa curenta
Comodități	conducță de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Împrejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement farmacii, scoli, transport public , zone verzi,

Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat,teren panta usoara, neimprejmuit.
- deschidere la strada cca. 10 ml
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%



Raport de evaluare
683 / 11.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

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

VANZATOR



Alin

079 032 0377

Teren intravilan zona chizid 1000 m2

37 000 €

Pretul e negociabil

37 € / mp

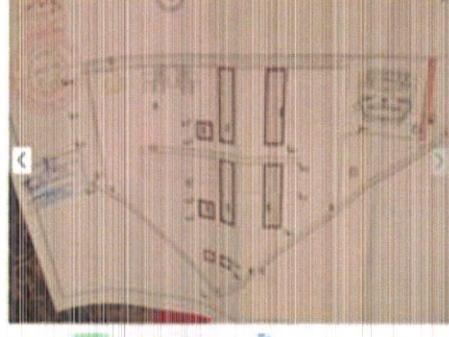
Firmă

Extravilan / Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

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



Oferta validata telefonica.

Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat , teren în pantă, imprejmuit parțial gard ușor
- marja de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

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



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

Vand teren intravilan

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

14 400 €
22 €/m²

Descriere

Vând teren intravilan 660 mp,

Cu o panorama extraordinara către oraș și către castelul corvinilor
Strada Prunilor

Prezentare generala

	Suprafata	660 m ²		Tip teren	Cere informații	
	Inclinatie	Cere informații		Securitate	Cere informații	
	Vizionare la distanta	Cere informații		Tip vanzator	agentie	

Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – în zona, acces neasfaltat, teren neîmprejmuit
- Teren în pantă ușoară 10/20%, deschidere la strada cca. 11,50 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%



Raport de evaluare
683 / 11.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : [https://www.olx.ro/d/oferta/vand-parcele-de-teren-intravilan-](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-parcele-de-teren-intravilan-IDgOAmn.html)

IDgOAmn.html

Vând parcele de teren intravilan 29 €/mp

Persoană fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 7 194 m²



☎ 074 905 7313

Postat 05 aprilie 2023

DESCRIERE

Vând parcele de teren intravilan in Hunedoara in suprafata totala de 7194mp.

Terenul este situat in Micro6, paralel cu strada Batiz, in spatele blocurilor.

Dimensiunea parcelelor se poate stabili in functie de cerintele cumparatorului.

Pret 29 eur/mp





Raport de evaluare
683 / 11.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

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



Teodora

074 560 9379

Teren zona Ciuperca

21 000 €

44,80 € / mp

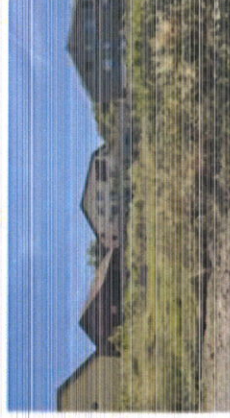
Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 500 m²

DESCRIERE

Vând 2 loturi teren intravilan in municipiul Hunedoara, zona Ciuperca. (Lot 10 și Lot 12)
Suprafata lotului 10 este de 469mp și suprafata lotului 12 este de 470mp
Ambele loturi cu front stradal.
Preț lot 21000 euro

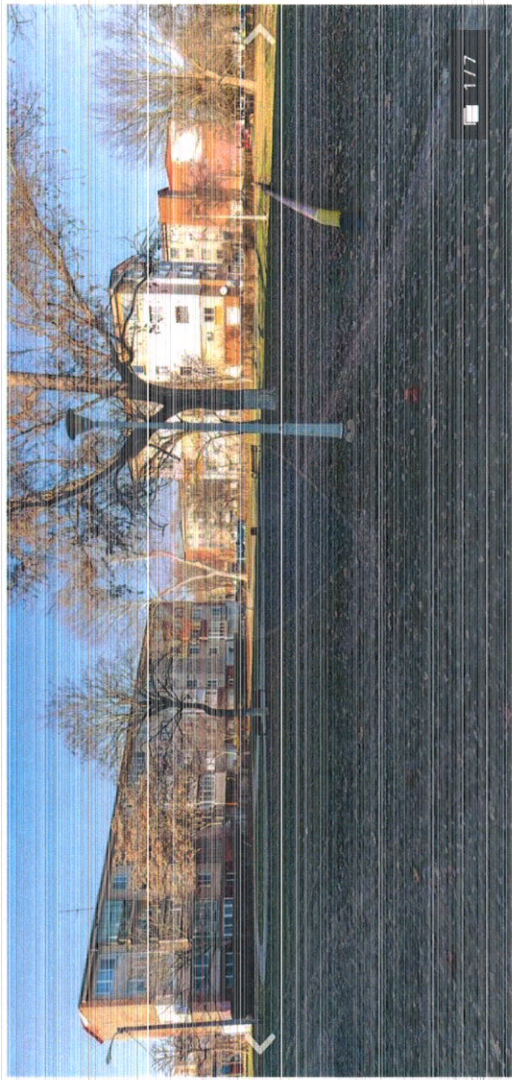




OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-471mp-hunedoara-str-oltului-jud-hunedoara-IDqarU.html>



Simon Sinc
Agentie
0769 258 332



Teren 1,471mp Hunedoara, str. Oltului, jud. Hunedoara 50 014 €
Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet)

Prezentare generala

Suprafata	1.471 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Tip vanzator	agentie

Zona	Micro 4	Tip teren	Teren constructii
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m ²)	1471
Front stradal (metri)	50	Utilitati	Da

Teren intravilan pentru constructii P+4 etaje situat intr-o zona buna si linistita a municipiului Hunedoara.
Dispune de toate utilitatile gaz,curent,apa,canalizare. Pe teren si sub teren nu trec cabluri de electricitate si nu sunt canalizari sau conducte de apa.
Se afla in imediata apropiere a Stadionului Corvinu, Supermarket Supeco si Profi. In zona sunt scoli,gradinite,parcari si spatii verzi.

Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	transport public



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare /de-vanzare /terenuri/teren-intravilan/anunt-parcela-teren-intravilan-racastie/36ie39gee39f74hh2271fe436ef9e82h.html>

publi24.ro

0726419505

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

Parcelă teren intravilan Racastie

10 000 EUR

20 Eur/mp

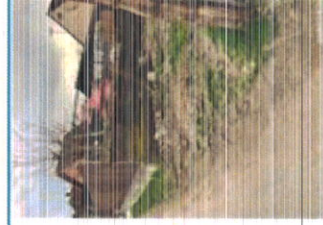
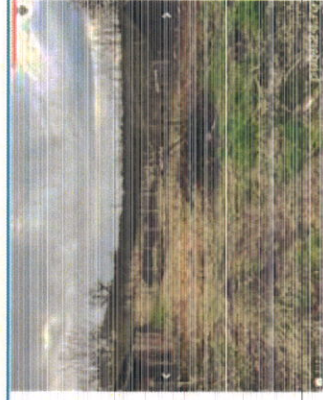
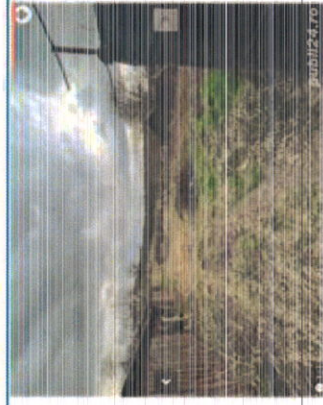
Hunedoara, Hunedoara

Valabil din 30.03.2023 23:18:41

Descriere

vand parcela teren intravilan 500mp, pe strada Răcăștie Hunedoara , primele doua parcele sunt vandute, mai dispun de o singura parcela disponibila. pretul este 10.000 /500mp. Accept si schimburi cu imobiliare.

Vezi detalii pe www.romimo.ro





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

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

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp 50 €/mp

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



Tiberiu Feiler
Agentie
0725 511 799

Particularitati

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

Prezentare generala

Suprafata	1.850 m ²
Tip teren	teren intravilan
Siguranta	gard
Tip vanzator	agentie

Descriere

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp, deschidere 34,5 m, ideal pentru construcție, acces ușor, zona premium, împrejmuit cu gard, asfalt, iluminat stradal.

Possibilitate de parcelare în 2 parcele!!

Terenul dispune de toate utilitățile!!

Acte la zi!!

PREȚ: 50 euro/mp!!

TEL: 0725.511.799