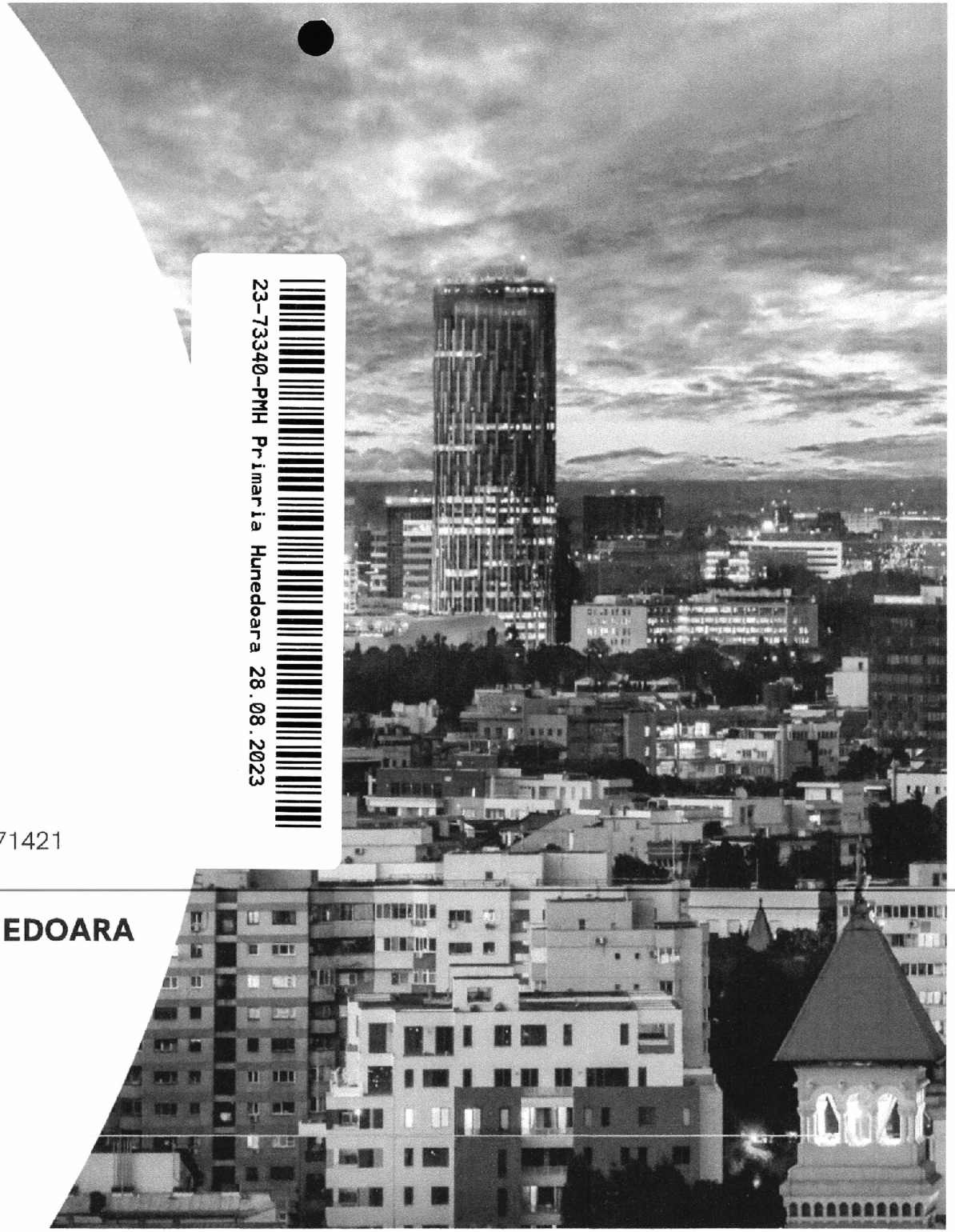
FairValue

RAPORT DE EVALUARE

nr. **723 / 04.08.2023**



23-73340-PMH Primaria Hunedoara 28.08.2023

Teren intravilan în suprafață de 88 mp

Situat în Hunedoara, jud. Hunedoara,

str. Mureșului nr. 17, CF nr. 71421 Hunedoara, Nr. cadastral 71421

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

FairValue Evaluari SRL

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

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

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

Către: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

Referitor: **Teren intravilan in suprafață de 88 mp**
Adresa: Hunedoara, str. Mureșului nr. 17, Jud. Hunedoara
CF nr. 71421 Hunedoara, Nr. cadastral 71421

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 Oprița Vasile Matei - membru titular ANEVAR, evaluatorl 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, in ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 04.08.2023, este:

2.750 EUR echivalent **13.550 LEI**

Curs de schimb / 04.08.2023
4,9382 Lei / EUR

(31,25 euro/mp) **(154,0 lei/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 tinut cont de inregistrarea fiscala a proprietarului, in speta daca acesta (nu) este, platitor de TVA.

Oprița Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OPRITA VASILE MATEI
Legitimația Nr. 14899
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

FairValue EVALUARI

Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ŞI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE 4

2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA 7

3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 8

4. PREZENTAREA DATELOR 14

5. ANALIZA DATELOR 20

6. EVALUARE 23

7. ANEXE 26

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ŞI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Data raportului de evaluare	04.08.2023
Data inspecției	04.08.2023
Data evaluării	04.08.2023
Evaluator autorizat	Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimație 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, Jud. Hunedoara, Str. Mureșului nr. 17, Carte Funciara 71421 Hunedoara, Nr. cadastral 71421,
Suprafețe	88 mp
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat
Curs de schimb valutar	4,9382 LEI/EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ	**2.750** EUR **13.550** LEI **Pret unitar : 31,25 Eur/mp / 154,0 lei/mp**
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 ANCPI – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Mureșului nr. 17 — Drum asfaltat — Public *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie ştiut 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 şi dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public şi proprietatea subiect.

Observaţii speciale	✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 71421, era ocupat integral de o construcție tip P, având suprafața construită desfășurată de 88 mp , cu destinația "Cantină Ajutor Social" înscrisă în Cartea Funciară nr. 71421, nr. cadastral 71421-C1, proprietatea Asociației Misionare Umanitare Maranatha (RO 5069207). Construcția menționată nu face obiectul evaluării, dreptul de proprietate fiind dobândit de Asociaația MARANATHA prin Convenție, cota actuală 1/1, în baza Contractului de vânzare – cumpărare nr. 25 / 13.08.1997 emis de RAIL Hunedoaara. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 71421 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. ✓ din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat integral de proprietati / terenuri private, neavând acces direct la un drum public. La sud, este delimitat de un teren de 66 mp aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, înscris în Cartea Funciară nr. 76340, nr. cadastral 76340. La nord, proprietatea evaluată este delimitată de o proprietate privată cu nr. cadastral 67101. La est terenul este delimitat de un zid de sprijin datorită diferenței de nivel dintre terenul evaluat și parcela alăturată aparținând aceleiași asociații. Tot asociației Maranatha îi aparține și parcela de pe latura sudică. Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 71421, aceasta neavand acces direct la str. Mureșului la un drum public. ✓ De asemenea , avand în vedere faptul că nu este înscris pentru terenul evaluat nici un drept de servitute față de terenurile învecinate care să-i asigure accesul la str. Mureșului, se formulează ipoteza ca , în alternativa vânzării către o terță persoană, terenul evaluat nu va fi afectat de lipsa de acces la str. Mureșului și implicit o eventuală tranzacție nu va îngrădi în nici un fel accesul la această parcelă, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea terenului evaluat. Dacă vânzarea se va face către proprietarul terenurilor învecinate (Asociația Misionară Umanitară Maranatha - RO 5069207), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 71421 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect. ✓ 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. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

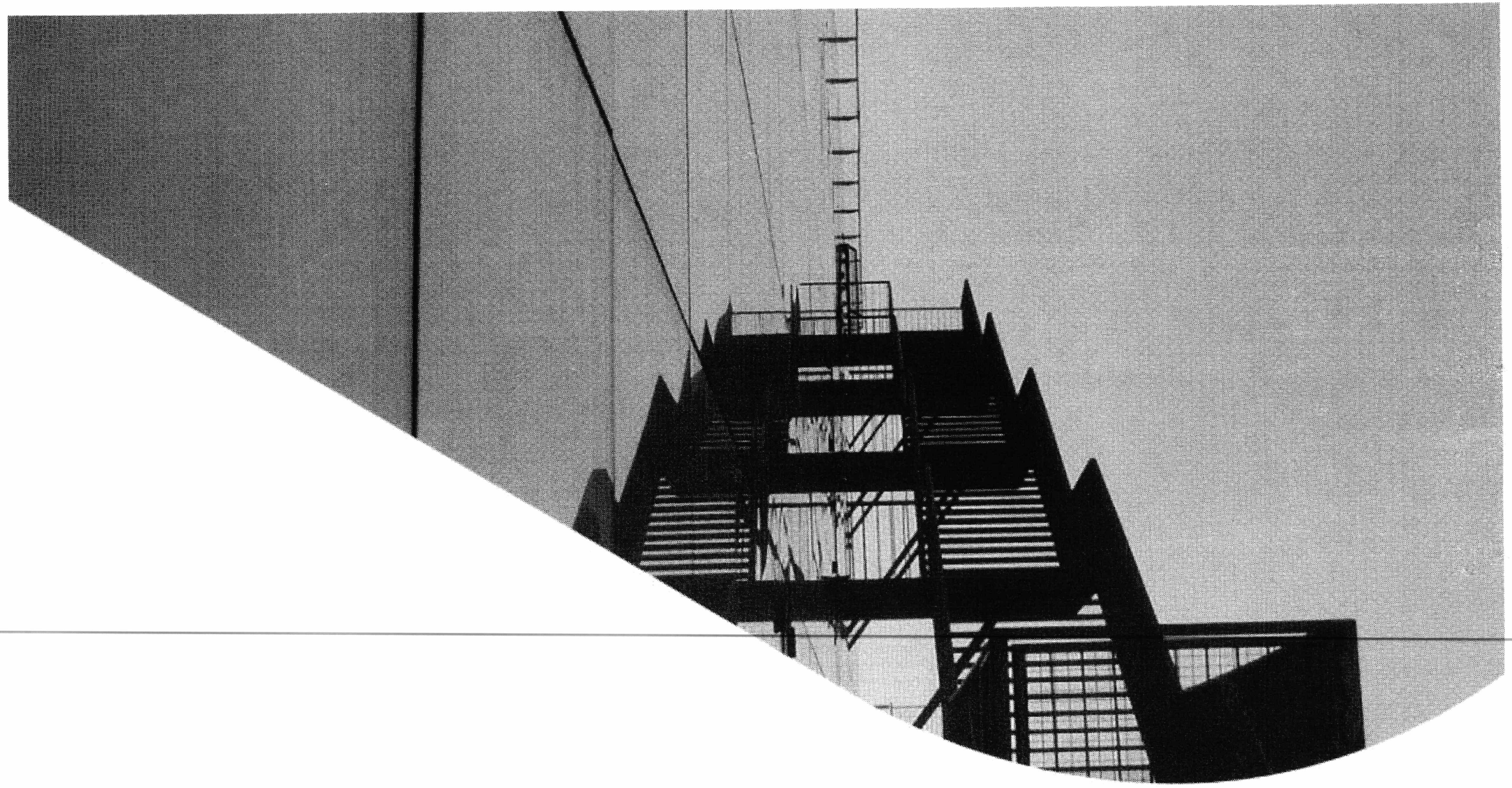
Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OPRITA
VASILE MATEI
Legitimația Nr. 14899
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprița 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 desemnati	-
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 in 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. Mureșului nr. 17, CF 71421 Hunedoara, nr. cadastral 71421, 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 inscris in Cartea Funciara nr. 71421, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 71421. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și nu este afectat de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (**04.08.2023**) este cel afişat de BNR, şi anume **4,9382 Lei/Euro.**
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 04.08.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna August 2023. Data evaluarii este **04.08.2023**.
Data raportului	**04.08.2023**.
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de **04.08.2023**, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, in baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral 71421 şi în prezenţa reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată care au stat la baza evaluării – teren intravilan considerat liber, a fost analizată concordanţa dintre planul terenului din CF si realitatea din teren, respectiv s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren (construcţia P, nr. cadastral 71421-C1 cu destinaţia "Cantină Ajutor Social" , suprafaţă construită desfăşurată de 88 mp). Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** şi cu ipotezele semnificative şi ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării ✓ SEV 102 - Documentare si conformare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 105 – Abordări şi metode de evaluare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului subiect, respectiv: ✓ Extras CF 71421 ✓ Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului documentatia cadastrala care sa contina coordonatele STEREO 1970 Alte informaţii, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă. Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

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 bazeaza 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 acurateţe;
- ✓ 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 cunostință 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 informatiilor 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; daca acestea există, rezultatul evaluaării ar putea fi viciat.
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
  Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale semnificative	✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 71421, era ocupat integral de o construcție tip P, având suprafața construită desfășurată de 88 mp , cu destinația "Cantină Ajutor Social" înscrisă în Cartea Funciară nr. 71421, nr. cadastral 71421-C1, proprietatea Asociației Misionare Umanitare Maranatha (RO 5069207). Construcția menționată nu face obiectul evaluării, dreptul de proprietate fiind dobândit de Asociaația MARANATHA prin Convenție, cota actuală 1/1, în baza Contractului de vânzare – cumpărare nr. 25 / 13.08.1997 emis de RAIL Hunedoaara. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 71421 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. ✓ din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat integral de proprietati / terenuri private, neavând acces direct la un drum public. La sud, este delimitat de un teren de 66 mp aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, înscris în Cartea Funciară nr. 76340, nr. cadastral 76340. La nord, proprietatea evaluată este delimitată de o proprietate privată cu nr. cadastral 67101. La est terenul este delimitat de un zid de sprijin datorită diferenței de nivel dintre terenul evaluat și parcela alăturată aparținând aceleiași asociații. Tot asociației Maranatha îi aparține și parcela de pe latura sudică. Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 71421, aceasta neavand acces direct la str. Mureșului la un drum public. ✓ De asemenea , avand în vedere faptul că nu este înscris pentru terenul evaluat nici un drept de servitute față de terenurile învecinate care să-i asigure accesul la str. Mureșului nr. 17 , se formulează ipoteza ca , în alternativa vânzării către o terță persoană, terenul evaluat nu va fi afectat de lipsa de acces la str. Mureșului și implicit o eventuală tranzacție nu va îngrădi în nici un fel accesul la această parcelă, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea terenului evaluat. Dacă vânzarea se va face către proprietarul terenurilor învecinate (Asociația Misionară Umanitară Maranatha - RO 5069207), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 71421 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect. ✓ 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. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil; ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea; ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari şi al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.
Descrierea raportului	✓ Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. ✓ Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

4. PREZENTAREA DATELOR

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea care face obiectul evaluării este descrisă astfel :

- teren intravilan neîmprejmuit amplasat in Hunedoara, str. Mureșului nr. 17, Carte Funciara 71421 Hunedoara, nr. cadastral 71421, jud. Hunedoara , aferent clădirii cu nr. cadastral 71421-C1, având categoria de folosință curți - construcții, in suprafață de 88 mp.

Terenul este ocupat integral de o construcție tip P, având suprafața construită desfășurată de 88 mp , cu destinația "Cantină Ajutor Social" înscrisă în Cartea Funciară nr. 71421, nr. cadastral 71421-C1, proprietatea Asociației Misionare Umanitare Maranatha (RO 5069207). Construcția menționată nu face obiectul evaluării, dreptul de proprietate fiind dobândit de Asociația MARANATHA prin Convenție, cota actuală 1/1, în baza Contractului de vânzare – cumpărare nr. 25 / 13.08.1997 emis de RAIL Hunedoara.

Din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat integral de proprietati / terenuri private, neavând acces direct la un drum public. La sud, este delimitat de un teren de 66 mp aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, înscris în Cartea Funciară nr. 76340, nr. cadastral 76340. La nord, proprietatea evaluată este delimitată de o proprietate privată cu nr. cadastral 67101. La est terenul este delimitat de un zid de sprijin datorită diferenței de nivel dintre terenul evaluat și parcela alăturată aparținând aceleiași asociații. Tot asociației Maranatha îi aparține și parcela de pe latura sudică.

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 71421, aceasta neavand acces direct la str. Mureșului la un drum public.

Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 71421 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.

ANCPI

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

Nr. cerere	26124
Ziua	25
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100150758242

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71421 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. topografic:2131/1/1/1/a/1

Adresa: Loc. Hunedoara, Str Muresului, Nr. 17, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	71421	88	Teren neimprejmuit; Teren aferent cladirii C1, neimprejmuit.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	71421-C1	Loc. Hunedoara, Str Muresului, Nr. 17, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:88 mp; S. construita desfasurata:88 mp; Cantina Ajutor Social, P, 1 nivel, SC=88 MP, SD=88 MP, Anul construirii inainte de 1990, inscrisa in CF, proprietar Asociatia Misionar Umanitara Maranatha.

✓ Dreptul de proprietate asupra parcelei de teren evaluate, dobândit prin Constituire , cota actuală 1/1, s-a întabulat în favoarea **Domeniului Privat al Municipiului Hunedoara** (CIF 2127028), conform înscrierii nr. 34537 / 22.11.2019.

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
34537 / 22/11/2019		
Act Normativ nr. MO nr.634 bis, din 28/08/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. Adresa nr. 80379, din 14/11/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Adresa nr.80380, din 14/11/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Act Administrativ nr. 1352, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 27457, din 14/11/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA;		
B1	Se infiinteaza Cartea funciara 71421 Hunedoara,cu nr.cadastral 71421	A1, A1.1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1 / B.5
	1) **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, DOMENIUL PRIVAT	
Act Administrativ nr. Contract de vanzare cumparare nr.25, din 13/08/1997 emis de RAIL HUNEDOARA; Hotarare Judecatoreasca nr. Incheierea civila nr.2737/2019-Dosar nr.4162/243/2019, din 26/08/2019 emis de Judecatoria Hunedoara;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **ASOCIATIA MISIONARA UMANITARA MARANATHA**, CIF:RO5069207	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 71421, era ocupat integral de o construcție tip P, având suprafața construită desfășurată de 88 mp , cu destinația "Cantină Ajutor Social" înscrisă în Cartea Funciară nr. 71421, nr. cadastral 71421-C1, proprietatea Asociației Misionare Umanitare Maranatha (RO 5069207). Construcția menționată nu face obiectul evaluării, dreptul de proprietate fiind dobândit de Asociaația MARANATHA prin Convenție, cota actuală 1/1, în baza Contractului de vânzare – cumpărare nr. 25 / 13.08.1997 emis de RAIL Hunedoaara. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 71421 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.

✓ din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat integral de proprietati / terenuri private, neavând acces direct la un drum public. La sud, este delimitat de un teren de 66 mp aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, înscris în Cartea Funciară nr. 76340, nr. cadastral 76340. La nord, proprietatea evaluată este delimitată de o proprietate privată cu nr. cadastral 67101. La est terenul este delimitat de un zid de sprijin datorită diferenței de nivel dintre terenul evaluat și parcela alăturată aparținând aceleiași asociații. Tot asociației Maranatha îi aparține și parcela de pe latura sudică.

Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 71421, aceasta neavand acces direct la str. Mureșului /la un drum public.

✓ De asemenea , avand în vedere faptul că nu este înscris pentru terenul evaluat nici un drept de servitute față de terenurile învecinate care să-i asigure accesul la str. Mureșului, se formulează ipoteza ca , în alternativa vânzării către o terță persoană, terenul evaluat nu va fi afectat de lipsa de acces la str. Mureșului și implicit o eventuală tranzacție nu va îngrădi în nici un fel accesul la această parcelă, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea terenului evaluat.
Dacă vânzarea se va face către proprietarul terenurilor învecinate (Asociația Misionară Umanitară Maranatha - RO 5069207), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie.
Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 71421 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.
Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect.

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. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

- Amplasarea proprietății in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona cu funcțiuni multiple, amplasată în zona mediană/periferică estică a orașului, cunoscută ca zona Micro 4:
  - zonă comercială / industrială, definita de depozite comerciale (BIACON), întreprinderi ca Draexlmaier, fabrici de incalțăminte, confectii metalice, la cca. 1 km începe platforma combinatului Arcelor Mittal, alte întreprinderi mici și mijlocii de productie sau prestări servicii.
  - zonă rezidențială definita de blocuri de locuințe P+4 – P+10 etaje cu sau fără spații comerciale la parter, respectiv case vechi / modernizate/noi P – P+2 spre zona Latureni - Buituri.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (în apropiere) si a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face din str. Muresului pe un drum interior de pe proprietatea Asociației Misionare Umanitare Maranatha, asfaltat și trotuare asfaltate, până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale, sau amenajate pe proprietatea privată.
- Compoziția zonei

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

Informaţii despre amplasament.

Proprietatea este amplasată în zona Micro 4 pe str. Mureșului nr. 17, în zona adiacentă cu zona Micro 6 , în vecinătatea depozitului comercial BIACON si a Căminului de Batrâni "Din nou acasă". Terenul evaluat este incorporat în interiorul ansamblului Asociația Misionară Umanitară Maranatha - RO 5069207, care cuprinde mai multe construcții : Centru Medical, Camin pentru copii parasiți, Cantină socială, baterie de garaje, parc auto.

Str. Mureșului este una din arterele importante din oras, delimitând cartierul Micro 4 pe laturile estică și nordică. Împreună cu str. Eroilor reprezintă o alternativă de centură a orașului pe latura estică, ocolind zonele centrale ale orașului definite de b-dul Dacia și ramificațiile acestuia.

La data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 71421, era ocupat integral de o construcție tip P, având suprafața construită desfășurată de 88 mp , cu destinația "Cantină Ajutor Social" înscrisă în Cartea Funciară nr. 71421, nr. cadastral 71421-C1, proprietatea Asociației Misionare Umanitare Maranatha (RO 5069207). Construcția menționată nu face obiectul evaluării, dreptul de proprietate fiind dobândit de Asociaația MARANATHA prin Convenție, cota actuală 1/1, în baza Contractului de vânzare – cumpărare nr. 25 / 13.08.1997 emis de RAIL Hunedoaara.
Evaluatorul a primit informația că se va edifica o construcție peste Cantina socială si terenul evaluat, cu scopul creșterii capacității de cazare pentru copiii părăsiți (4 camere) .

Din analiza amplaasamentului și informațiile puse la dispoziția evaluatorului de către client / proprietar a rezultat că parcela evaluată cu nr. cadastral 71421 nu are acces direct la str. Mureșului / la un drum public.

De asemenea , avand în vedere faptul că nu este înscris pentru terenul evaluat nici un drept de servitute față de terenurile învecinate care să-i asigure accesul la str. Mureșului, se formulează ipoteza ca , în alternativa vânzării către o terță persoană, terenul evaluat nu va fi afectat de lipsa de acces la str. Mureșului și implicit o eventuală tranzacție nu va îngrădi în nici un fel accesul la această parcelă, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea terenului evaluat.

Dacă vânzarea se va face către proprietarul terenurilor învecinate (Asociația Misionară Umanitară Maranatha - RO 5069207), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie.

Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 71421 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect.

Conform solicitării proprietarului, evaluarea terenului s-a realizat în ipoteza ca terenul cu nr. cadastral 71421 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) la cea mai bună utilizare a sa, si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.

Identificarea efectivă a terenului a fost realizată in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 71421 , a adresei poștale, a informatiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:		
Str. Mureșului – indirect prin proprietatea Maranatha pe un drum intern asfaltat	Drum asfaltat	Public / *Privat

*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 urmatorul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiliata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.

Deschidere : Terenul evaluat are deschidere la drumul interior de pe platforma Maranatha pe latura scurtă de cca. 7 ml.

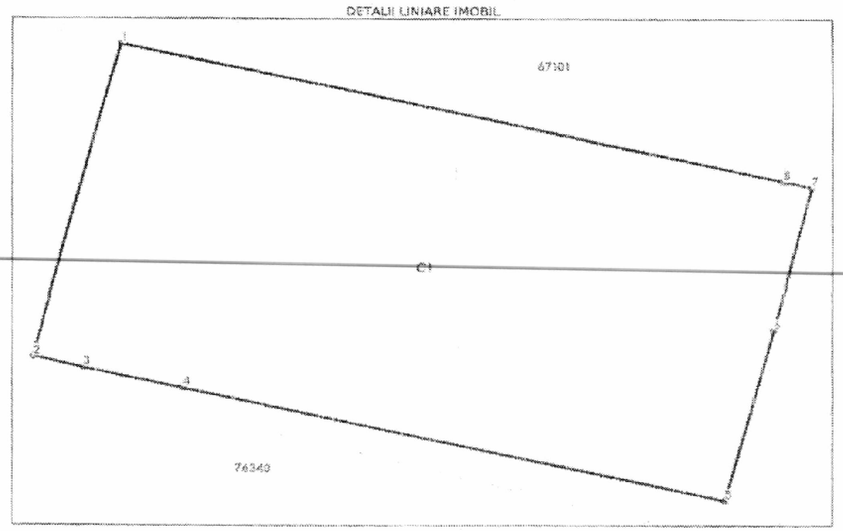
Forma – regulată, dreptunghiulara, cu dimensiunile de cca. 12,90 x 6,8 ml, având o suprafata de 88 mp. Terenul este plan.

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71421	88	Teren aferent cladirii C1, neimprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	6.8
2	3	0.945
3	4	1.855
4	5	10.095
5	6	3.75
6	7	3.05
7	8	0.542
8	1	12.321

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Utilităţi:

- ✓ Reţea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Reţea urbană de apă: existentă
- ✓ Reţea urbană de termoficare: inexistentă
- ✓ Reţea urbană de gaze: existentă
- ✓ Reţea urbană de canalizare: existentă

Caracteristici juridice:

✓ Utilizare legală:
Categoria de folosinta teren : curţi, construcţii.
Actual : teren construibil. Terenul este ocupat integral cu o construcţie tip P, cu suprafata construita desfasurată de 88 mp, in curs de extindere pentru creşterea capacităţii de cazare cu 4 camere destinate copiilor părăsiţi.
Destinaţia stabilită prin PUG şi RLU aprobat – construcţii administrative şi social-culturale

- ✓ Servituţi de trecere: Nu se cunosc – vezi ipoteze semnificative speciale ;
- ✓ Restricţii de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricţii existente: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor	Nu este cazul.
Date privind impozitele şi taxele	Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

5. ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare în 6 pasi:

PASUL 1
Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare, in zona periferică a mun. Hunedoara.
- În cazul parcelei evaluate – teren liber cu suprafata de 88 mp, forma regulată, dimensiuni 12,9 x 6,8 mt.
- Dotari functionale, de calitate specifica, specifice utilizarii efective

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

- Analiza pietei specifice presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii si ofertei si a ariei geografice de piata pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pietei competitive: zona mediană / periferică Hunedoara
- Proprietati substitut disponibile: suficiente
- Proprietati complementare: construcții administrative și social-culturale

PASUL 3
Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – in crestere
- Cererea pentru închiriere - N/A
- Potențialii cumparatori: persoane fizice si juridice
- Interesul investitional: in crestere
- Preferintele manifestate pe piata: Terenuri pretabile pentru dezvoltari imobiliare imediate, cu suprafete mici, cu acces direct la drum public si utilitati disponibile ..

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 – suficienta
- oferta de inchiriere – limitata
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vanzare: intre 5% si 10%
- Oferte vanzare: 25 – 50 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5
Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

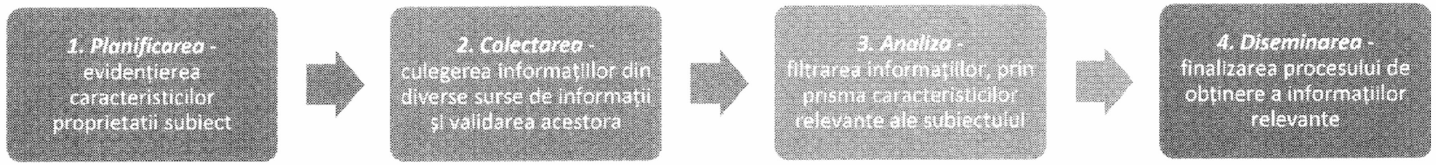
- Cunoscând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietățile competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- In ce priveste vanzarea, piata este caracterizata printr-o cerere aflata in crestere.
- Cu toate ca nu au fost identificate informatii certe este posibila o viitoare evolutie negativa pe fondul instituirii stării de urgență / alerta și a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției.

PASUL 6
Previziunea absorbției proprietății subiect în 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 razboiului 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 piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP COMERCIAL

In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii 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 etapa 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.

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii.
- Proprietatile imobiliare prezentate in fisa 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 şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

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

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

Cea mai bună utilizare

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită – nu este cazul;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi este determinată după aplicarea celor patru criterii şi după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidenţial	da	da	nu	nu
Administrativ, Social / funcţiuni complementare	da	da	da	da
Comercial / funcţiuni complementare	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinaţie administrativă / publică , avand în vedere amplasamentul şi activităţile desfăşurate în vecinătate .
Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar si 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 utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile dispoinibile s-a optat pentru 1 metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparatiei.

Metoda comparatiei

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 = 2.750 EURO echivalent **V teren = 13.550 LEI**

(31,25 EUR / mp echivalent **154,0 Lei / mp)**

Analiza rezultatelor

Criteriile care au stat la baza raportarii finale a valorii de piata, 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 in corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informatiilor:
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.

In piata specifica proprietatii subiect, in marea majoritate a cazurilor, acest tip de imobil este subiectul unor tranzactii - sunt cumparate de catre utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai putine cazurile in care acesta sunt inchiriate. Tinand cont de toate aceste aspecte, luand in calcul criteriul adecvarii, putem trage concluzia ca metoda comparatiei relative poate fi considerata cea mai adecvata.

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

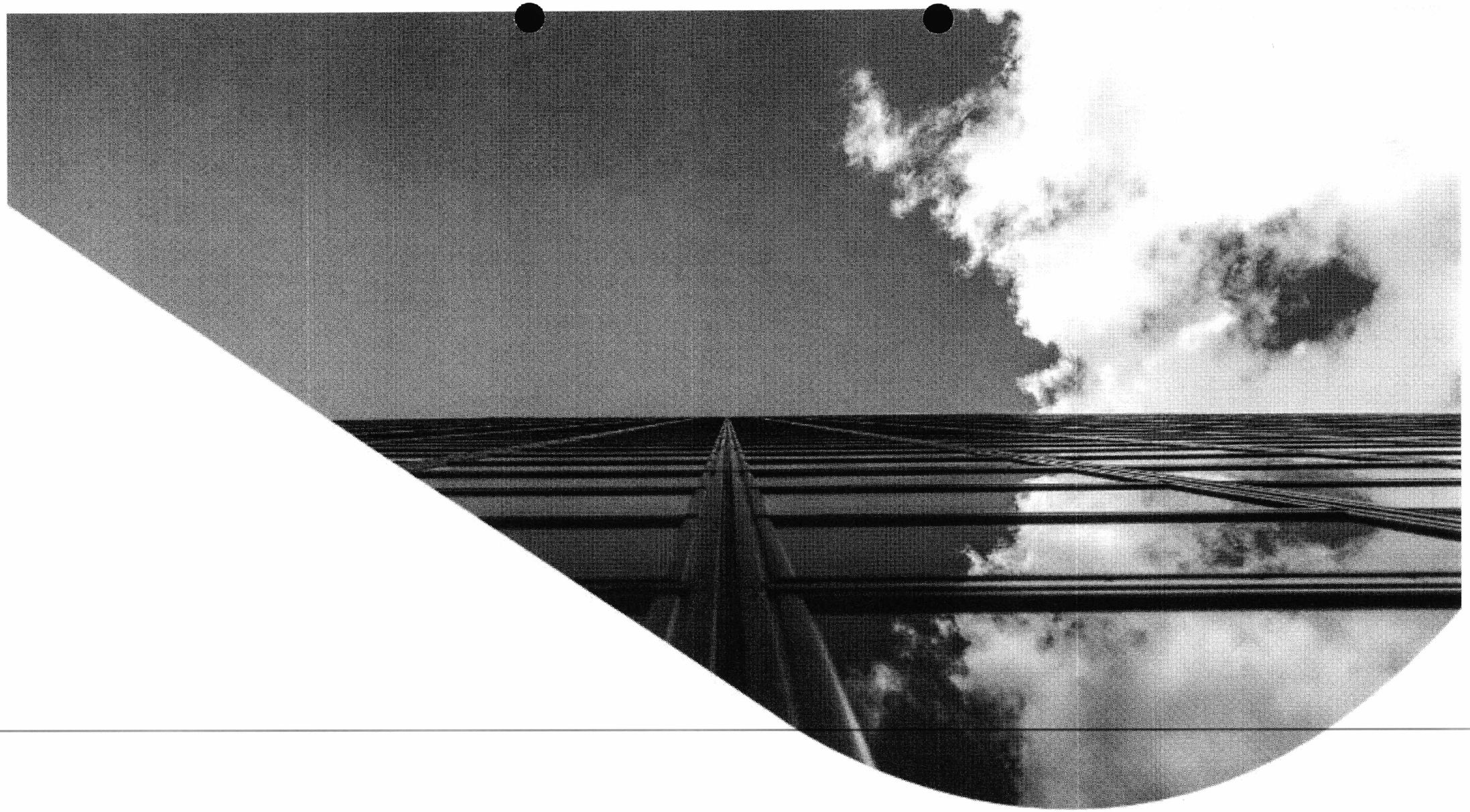
Concluzia asupra valorii

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

2.750 EUR echivalent **13.550 LEI**

(31,25 euro/mp) **(154,0 lei/mp)**

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 04.08.2023 : 4,9382 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.

Servicii oferite

Evaluare:

- ✓ Proprietăți imobiliare
- ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri
- ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi
- ✓ Instrumente financiare
- ✓ Active necorporale

În scopul:

- ✓ tranzacționării
- ✓ garantăriiîmprumuturilor □ raportăriifinanciare
- ✓ impozitării
- ✓ fuziunii/divizării
- ✓ delistării de la bursă etc

Echipa

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara

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 monitorizarii 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 numarul 0020)
- ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
- ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Experiență

- ✓ 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.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările 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 pieţelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacţii comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similara cu analiza pe perechi de date, exceptand faptul ca ajustarile nu sunt exprimate ca valoare absoluta sau procentual.

In analiza prin comparatia relativa, un factor cheie il reprezinta proprietatiel comparabile cu cea mai buna utilizare similara, care concureaza pe piete similare cu cea a proprietatii subiect. Diferentele semnificative intre cele mai bune utilizari pot exclude din analiza calitativa o potentiala tranzactie comparabila, asa cum ar fi exclusa si in cazul procesului de corectie cantitativa. Evaluatorul trebuie sa cerceteze piata pentru a obtine si a analiza date suficiente si pertinente de piata, astfel incat sa obtina 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. In cazul in care comparabilele sunt fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită inferioară sau una superioară.

Dupa identificarea proprietatilor 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, in urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situeze 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

In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii 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 etapa 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.

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare- oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii.
- Prop. imobiliare prezentate in fisa 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)	-	34 €	29 €	34 €	28 €
SUPRAFATA (mp)	88 mp	1819 mp	7194 mp	1471 mp	500 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	Da. Scd = 88 mp	NU	NU	NU	NU
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	Acces prin drept de servitute	acces neingrădit	acces neingrădit	acces neingrădit	acces neingrădit
LOCALIZARE	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Muresului	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Oltului	Hunedoara - periferică - Zona Batiz	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Streiului	Hunedoara - Periferic - Zona Latureni (Buituri)
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire)	Asfaltat, acces indirect din str. Muresului, Neimprejmuit	Asfaltat, acces direct, neîmprejmuit	Nesfaltat, Necesita amenajare ptr. acces direct str. Batiz, neîmprejmuit	Asfaltat, acces direct, neîmprejmuit	Nesfaltat, direct din str. Buituri, necesita amenajare, neîmprejmuit
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	în pantă
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/canal - în zona
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata , FS = 6,80 ml	Regulata, FS = 53 ml, acces la 3 strazi	Regulata, FS = functie de dimensiunea parcelei	Regulata , FS = cca 50 ml, acces la 2 străzi	Regulata , FS = 20 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)		vad comercial, locuri de parcare stradale sau pe proprietate	locuri de parcare stradale	vad comercial , locuri de parcare stradale sau parcare pe proprietate	locuri de parcare stradale
DESTINATIE (utilizarea terenului)	administrativa, social - culturală	comerciala , administrativă	rezidentiala, functiuni complementare	comerciala , administrativă	rezidentiala, functiuni complementare

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
SUPRAFATA (mp)	88 mp	1819 mp	7194 mp	1471 mp	500 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	34.00 €/mp	29.00 €/mp	34.00 €/mp	28.00 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	Da. Scd = 88 mp	NU	NU	NU	NU
Pret eliberare amplasament		500.0 €	500.0 €	500 €	500 €
Preț unitar (€/mp)		32.56 €/mp	27.62 €/mp	32.62 €/mp	27.55 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	Acces prin drept de servitute	acces neingrădit	acces neingrădit	acces neingrădit	acces neingrădit
Comparabilitate		*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Muresului	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Oltului	Hunedoara - periferică - Zona Batiz	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Streiului	Hunedoara - Periferic - Zona Latureni (Buituri)
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SIMILARĂ*	*INFERIOARĂ*
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA	88 mp	1819 mp	7194 mp	1471 mp	500 mp
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire)	Asfaltat, acces indirect din str. Muresului, Neimprejmuit	Asfaltat, acces direct, neîmprejmuit	Nesfaltat, Necesita amenajare ptr. acces direct str. Batiz, neîmprejmuit	Asfaltat, acces direct, neîmprejmuit	Nesfaltat, direct din str. Buituri, necesita amenajare, neîmprejmuit
Comparabilitate		*SUPERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	în pantă
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*INFERIOARĂ*
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - în zona
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata , FS = 6,80 ml	Regulata, FS = 53 ml, acces la 3 strazi	Regulata, FS = functie de dimensiunea parcelei	Regulata , FS = cca 50 ml, acces la 2 străzi	Regulata , FS = 20 ml
Comparabilitate		*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare stradale	vad comercial, locuri de parcare stradale sau pe proprietate	locuri de parcare stradale	vad comercial , locuri de parcare stradale sau parcare pe proprietate	locuri de parcare stradale
Comparabilitate		*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*
DESTINATIE (utilizarea terenului)	administrativa, social - culturală	comerciala , administrativă	rezidentiala, functiuni complementare	comerciala , administrativă	rezidentiala, functiuni complementare
Comparabilitate		*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*
SUPERIOARĂ		5	2	5	2
SIMILARĂ		3	4	3	3
INFERIOARĂ		2	4	2	5
COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA			
Comparabila C	32.6 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	32.6 €/mp	SUPERIOARĂ		VALOARE DE PIATA	
Proprietatea subiect	***31.25 €/mp***	***154.0 lei***	***2,750 €***	*echivalent a*	***13,550 lei***
Comparabila B	27.6 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila D	27.6 €/mp	INFERIOARĂ			4.9382 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 oferă 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 conditii de piata), 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 33 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie similara, o suprafata de 1819 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - in zona), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comerciala , administrativă, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioara subiectului. Astfel:

- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF,).
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparatie, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (SUPRAFATA , UTILITATI DISPONIBILE,).

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 33 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 28 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 7194 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - in zona), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidentiala, functiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), 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 A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 28 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 33 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie similara, o suprafata de 1471 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - in zona), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comerciala , administrativă, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioara subiectului. Astfel:

- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF,).
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (SUPRAFATA , UTILITATI DISPONIBILE,).

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 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 28 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 500 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este inferioara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidentiala, functiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este inferioara subiectului. Astfel:

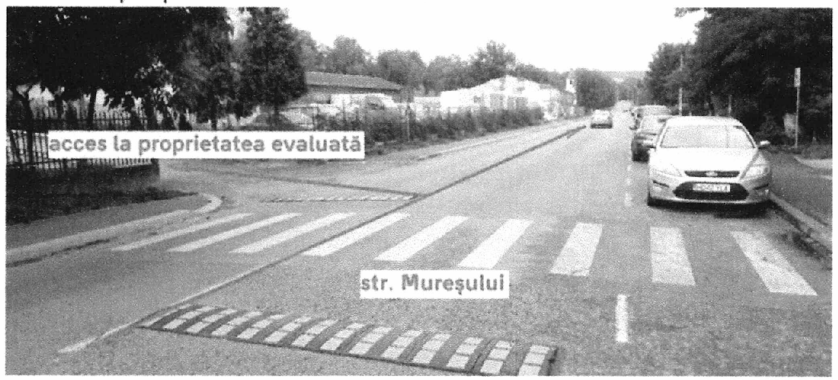
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/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 28 €/mp.

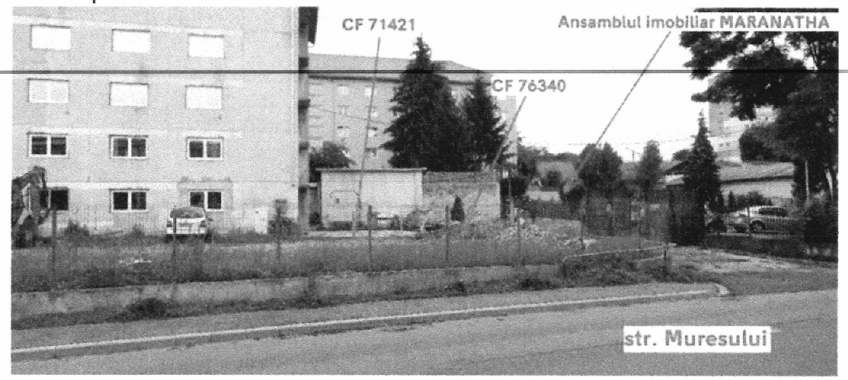
Anexa 3
Fotografii

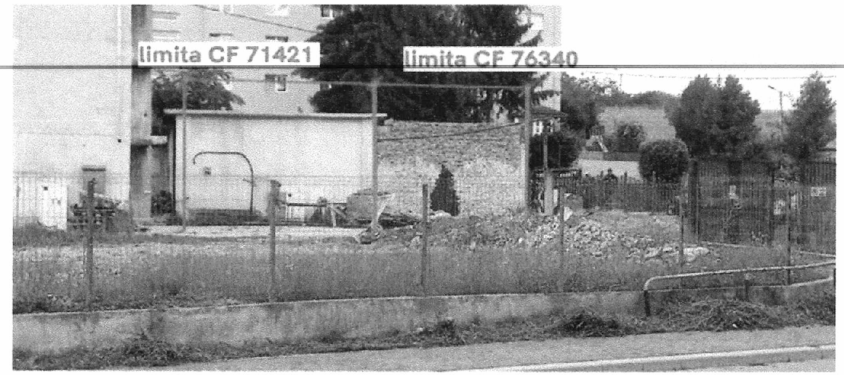
Perspectiva – str. Mureșului nr. 17

Acces la proprietate din str. Muresului

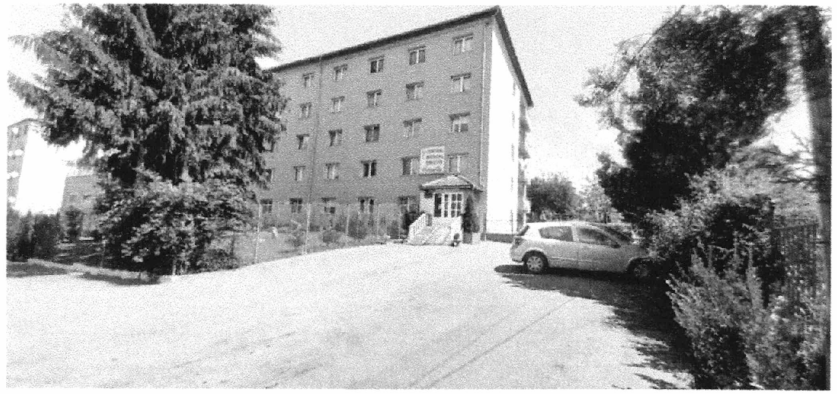


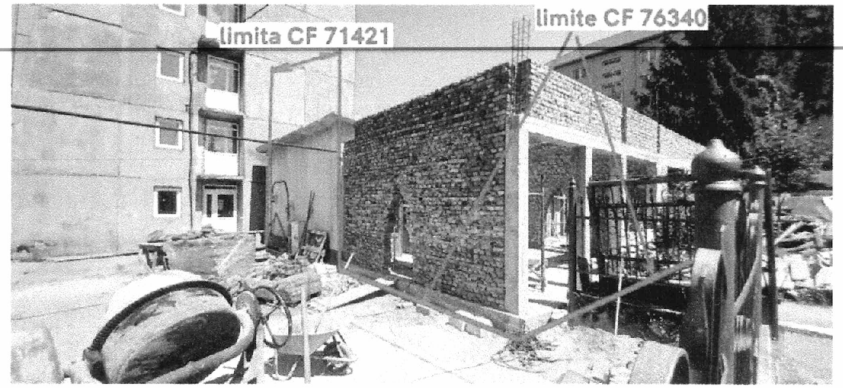
Perspectivă teren evaluat din str. Muresului



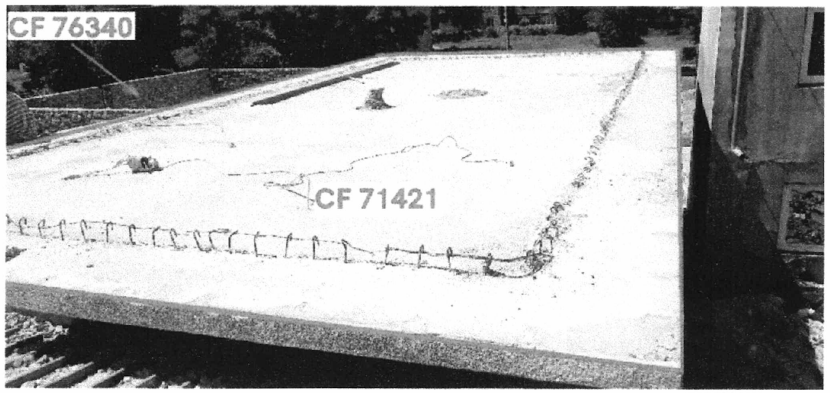


Vederi interioare proprietate imobiliara Asociația MARANATHA

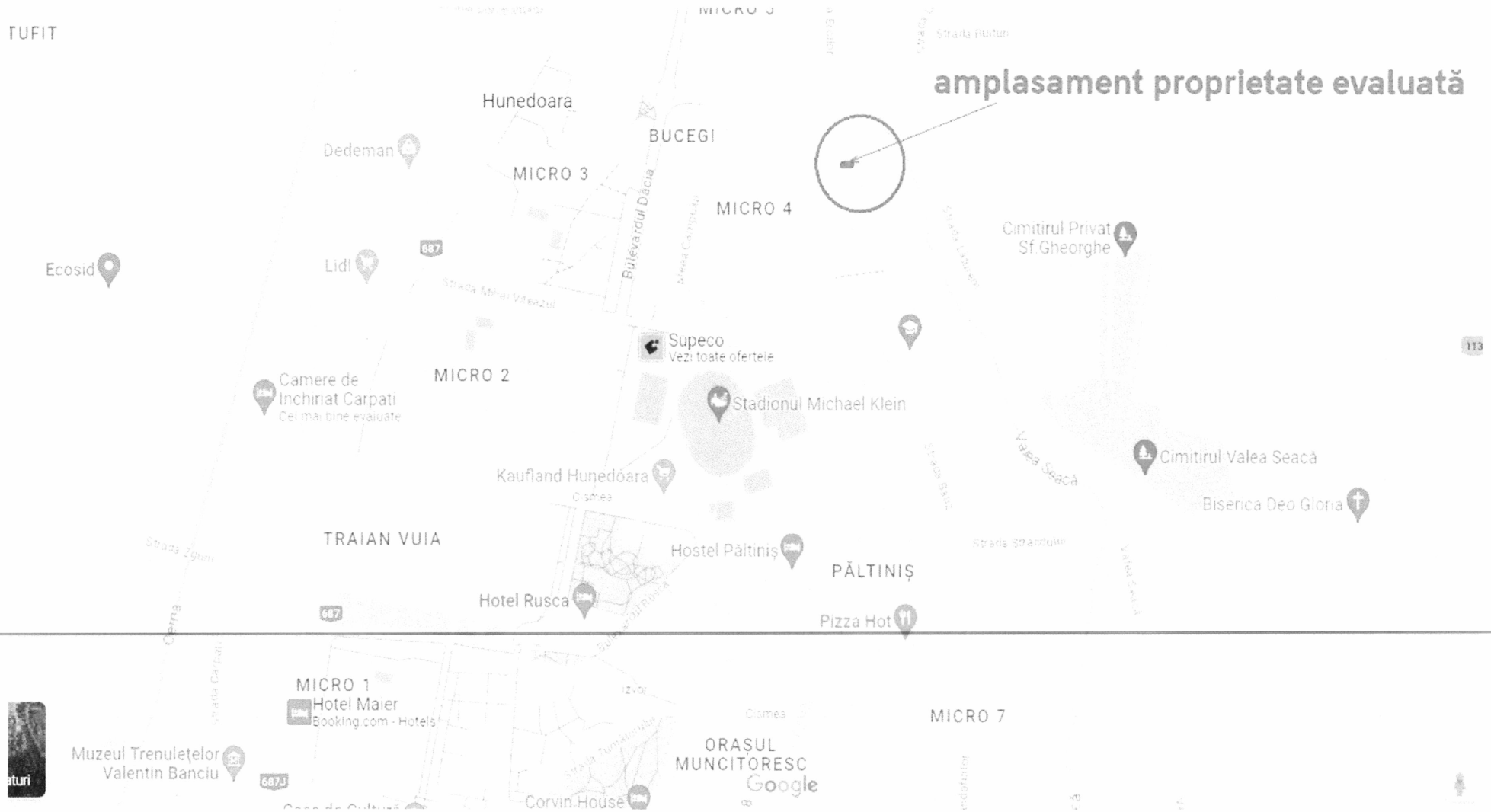




Localizare proprietate



Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



amplasament proprietate evaluată
Oficiul Postal Hunedoara 2
Babe
Strada Mureșului
Bulevardul Dacia
Camionul de bătrâni Din nou acasă
Taxi corvin
Strada Latureni
Strada Mureșului
Family rooms Hunedoara
The Barber Shop
Grădinița Floarea Soarelui
Profi Standard
Profi prezintă Sucer Oțele
Centrul Medical Creștin Maranatha
Coafor Liliana
FamilyDent
Grădinița Dumbrava Minunată
Reparații și vânzări mașini de spălat
Valea Seacă
Strada Runcului
MARYETTE E-GROUP
Parcare
Service TV
Gimnaziala nr. 2
Hair Cut By Bone
Sagia Conect
Strada Oțelului

amplasament proprietate evaluată
STUFIT
Hunedoara
Dedeman
BUCEGI
MICRO 3
MICRO 4
Cimitirul Privat Sf.Gheorghe
Ecosid
Lidl
687
Bulevardul Dacia
Supeco
Vezi toate ofertele
MICRO 2
Stadionul Michael Klein
Valea Seacă
Cimitirul Valea Seacă
Biserica Deo Gloria
113
Kaufland Hunedoara
Cismea
TRAIAN VUIA
Hostel Păltiniș
PĂLTINIȘ
Hotel Rusca
Pizza Hot
Cerna
MICRO 1
Izvor
Pietonala Corvin
Cismea
MICRO 7
Muzeul Trenulețelor Valentin Banciu
ORAȘUL MUNCITORESC
687J
Corvin House
Bulevardul 1848
Valea Seacă
Rustic
Colegiul Tehnic Matei Corvin
Corvin Guesthouse
Booking.com - Hotels
PARÂNG
Ciuperca
Spitalul Municipal Doctor Alexandru Simionescu
CENTRUL VECHI
Google

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

Anexa 5 - Documente:

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECŢIA PATRIMONIU
BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI , PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertăţii nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L**
Str. Sfântul Spiridon, Nr. 7, Sector. 2, Loc. Bucuresti,
CIF. 38632748

Cod operaţii	Cod beneficiar	Nr comanda	Data		
			Zi	Lună	An
		411	18	7	2023

Conform referat nr. 58881/04.07.2023
DA33664195

39 serv

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREŢ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	**RAPORT DE EVALUARE** - in vederea vanzarii unui teren in suprafata de 88 mp,inscris in CF nr.71421, nr. cadastral 71421, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara, situat in municipiul Hunedoara, str. Muresului, judetul Hunedoara, Valorificare patrimoniu prin vanzare. - intocmire raport de evaluare : max. 30 zile de la ridicarea comenzii .	buc		1	800,00	800,00	152,00	952,00			
	Total					**800,00**	**152,00**	**952,00**			

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

PRIMAR	VIZA CFP	DIRECTOR ECONOMIC	CONSILIER JURIDIC	p SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE	DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIU	BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI PRIVATIZARE
BOBOUTANU DAN	STRENT ELENA	POPA AURELIA ANISOARA	DERYI ADINA	PUISORU MIOARA	ALBU MARINELA MARGARETA	ROSU SINTIA IONELA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

AL 74957/19.07.2023
AAAP4TXG35X

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

ANCPI

Nr. cerere 26124
Ziua 25
Luna 07
Anul 2023
Cod verificare
0DIF075E242

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71421 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic:2131/1/1/1/a/1

Adresa: Loc. Hunedoara, Str.Muresului, Nr. 17, jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	71421	88	Teren neimprejmuit; Teren aferent cladirii C1, neimprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	71421-C1	Loc. Hunedoara, Str.Muresului, Nr. 17, jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1, S construita la sol:88 mp, S construita desfasurata:88 mp, Cantina Ajutor Social, P, 1 nivel, SC=88 MP, SD=88 MP, Anul construirii inainte de 1990, Inscrisa in CF, proprietar Asociatia Misionar Umanitara Maranatha;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
34537 / 22/11/2019 Act Normativ nr. MO nr.634 bis, din 28/08/2002 emis de Guvernul Romaniei, Act Administrativ nr. Adresa nr. 80379, din 14/11/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, Act Administrativ nr. Adresa nr.80380, din 14/11/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, Act Administrativ nr. 1352, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI, Act Administrativ nr. 27457, din 14/11/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA,	
B1 Se infiinteaza Cartea funciara 71421 Hunedoara,cu nr.cadastral 71421	A1, A1.1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT Act Administrativ nr. Contract de vanzare cumparare nr.25, din 13/08/1997 emis de RAIL HUNEDOARA, Hotarare Judecatoreasca nr. Incheierea civila nr.2737/2019-Dosar nr.4162/243/2019, din 26/08/2019 emis de Judecatoria Hunedoara;	A1/B.5
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ASOCIATIA MISIONARA UMANITARA MARANATHA, CIF:RO5069207	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

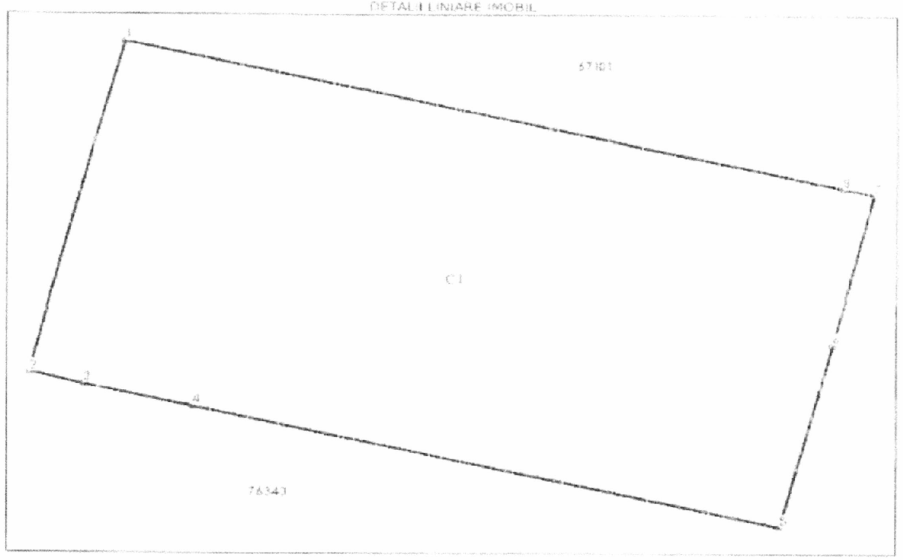
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
71421	88	Teren aferent cladiri C1, neimprejmuit;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra/extravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	88	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Suprat. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	71421-C1	Construcţii administrative şi social culturale	88	Cu acte	S construita la sol:88 mp, S construita desfasurata:88 mp, Cantina Ajutor Social, P, 1 nivel, SC=88 MP, SD=88 MP, Anul construirii inainte de 1990, Inscrisa in CF, proprietar Asociatia Misionar Umanitara Maranatha;

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	6.8
2	3	0.945

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

Carte Funciară Nr. 71421 Comuna/Oraș/Municipiu. Hunedoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
3	4	1.855
4	5	10.095
5	6	3.75
6	7	3.05
7	8	0.542
8	1	12.321

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
25/07/2023, 12:06

Anexa 6 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-central-hunedoara/780861727f616652.html

publi24.ro

0737507300

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

Vand teren intravilan central Hunedoara

34 EUR /mp negociabil

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

Specificatii

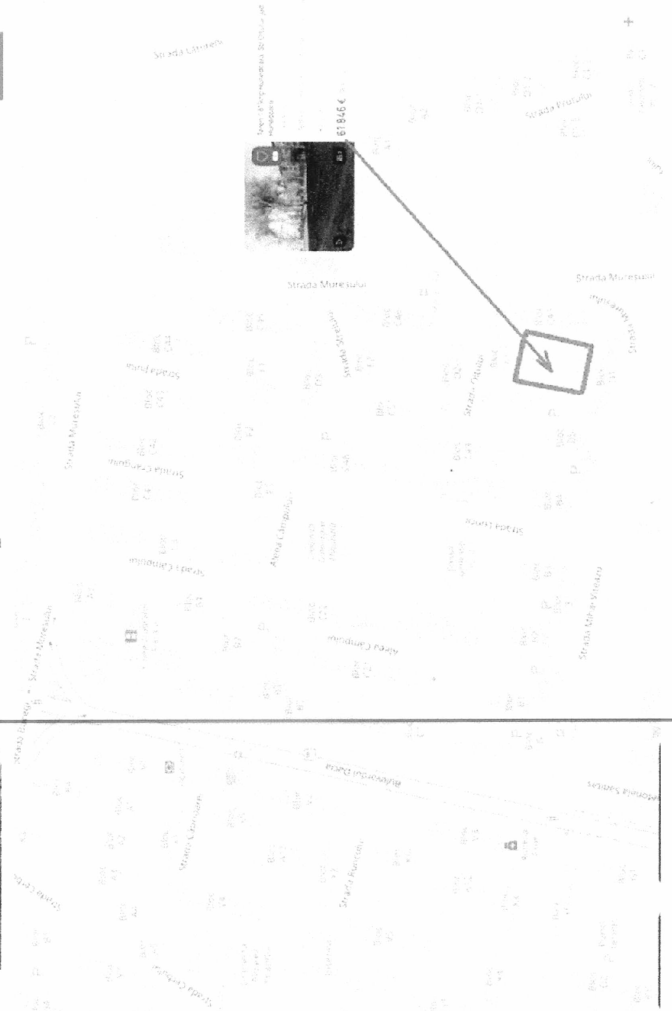
Suprafata terenului	1819.0 m^2

0737507300

Descriere

Vand teren intravilan ST = 1819 m2 (35m / 53m / 34m / 53 m) situat in Hunedoara, zona centrala (vis a vis de Motel Stadion-Str Oltului), cu acces la 3 strazi si toate utilitatile (gaz, curent,canalizare).
Certificat de urbanism : S + P + 4 E si documentatie ca terenul e liber de retele subterane(apa-canal gaz si electrice).
Pret : 34 eur /m2 - negociabil, suprafata totala: 1819 mp.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

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

olx

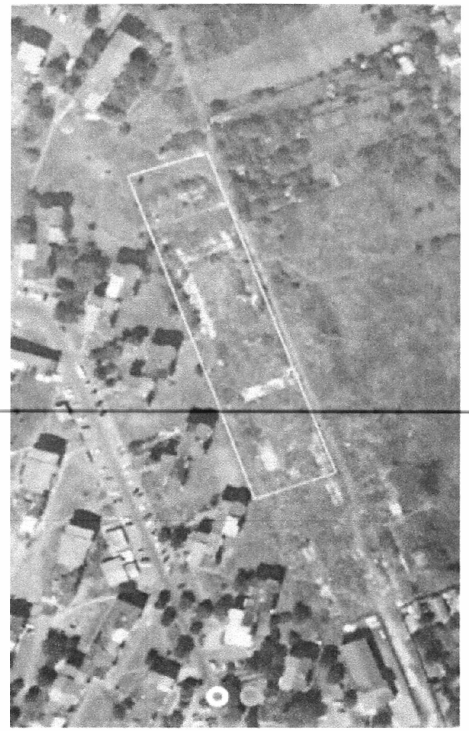
074 905 7313

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara

Postat 03 august 2023

Vând parcele de teren intravilan **29 €/mp**

Persoana fizica | Suprafata utila: 7 194 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan



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

ID: 248477547 Vizualizări: 1712

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

Simon Sinc
Agentie
0769 258 332

Teren 1,471mp Hunedoara, str. Oltului, jud. Hunedoara **50 014 €**

34 €/m²

Prezentare generala

Suprafata	1.471 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Tip vanzator	agentie

Zona	Micro 4	Tip teren	Teren constructii
Destinatie teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	1471
Front stradal (m²)	50	Utilat	Da

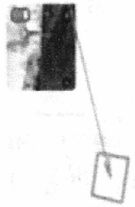
Teren intravilan pentru constructii P+4 etaje situat intr-o zona bun a Municipiului Hunedoara

Detiune de toate utilitatile gaz curent apa canalizare. Pe teren si sub teren nu trec cablu de electricitate si nu sunt canalizari sau conducte de apa

Se afla in imediata apropiere a Statiunii Cornu, Supermarket Sugeris si Profi. In zona sunt scoli, gradinite, parcari si scoli vecz.

Particularitati

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-buituri-IDvN1b

storia.ro

Regal Imobiliare

Raul Serafincianu
Agenţie 0736 671 829

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Teren Intravilan 500 mp, Buituri

Teren Intravilan 500 mp, Buituri

14 000 €

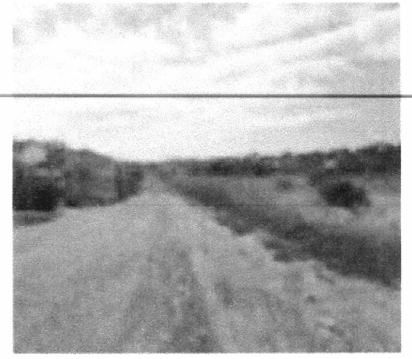
Hunedoara, Hunedoara

28 €/m²

Descriere

Teren Intravilan 500 mp, front stradan 20 ml, curent, apa, canalizare, gazul in apropiere, toate actele la zi, Buituri (zona Latureni).
Pret 14000 euro negociabil.

Pentru mai multe detali la telefon sau la sediul agentiei REGAL IMOBILIARE, str Mihai Viteazu, bl J1



Prezentare generală

Suprafaţă	**500 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**Buituri (zona Latureni)**	Dimensiuni	**20 x 25 ml**

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-2641mp-n-hunedoara-zona-buituri-f-s-14-m-IDtEFT.html

storia | Agentia Imobiliara Unik | Tiberiu Feier Agenţie 0725 511 799

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând teren intravilan 2641mp în Hunedoara, zona Buituri, f.s. 14 m

Vând teren intravilan 2641mp în Hunedoara, zona Buituri, f.s. 14 m

Hunedoara, Hunedoara

35 €/mp

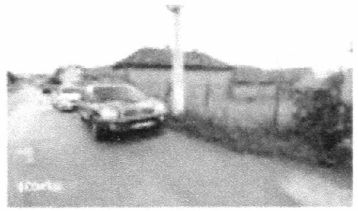
Prezentare generală

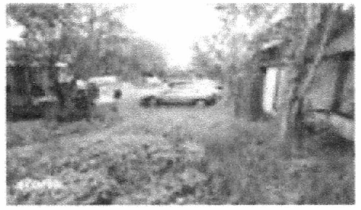
Suprafaţă	2.641 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	urbana	Dimensiuni	cca. 188,50 x 14

Particularitati

Gard	da	Tip acces	asfaltat

Facilitati: gaz, electricitate, canalizare, apa curenta





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2-232mp-str-mihai-viteazu-hunedoara-jud-hunedoara-IDrUD3.html

storia | REMAX Property Center | Florin Chete, Agenție 0745 354 623

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Paltinis > Strada Arenei > Teren 2,232mp, str. Mihai Viteazu, Hunedoa

Teren 2,232mp, str. Mihai Viteazu, Hunedoara, jud. Hunedoara

82 004 €

Hunedoara (judet), Strada Arenei null, Hunedoara (judet), Paltinis, Hunedoara

37 €/mp

Prezentare generală

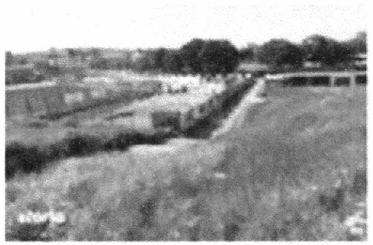
Suprafață	2.232 m²	Tip teren	intravilan
Împrejurimi	urban	Dimensiuni	cca. 80 x 28 m
Vizionare la distanță	Video	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan in suprafata de 2232 mp, situat in zona centrala a orasului, excelent pentru constructia de case, pensiuni, hotel .Terenul se afla in zona stadionului M.Klein, avand o panorama frumoasa asupra orasului. In arpopiere se afla supermarketul Kaufland, bazinul de inot.

Particularitati

Gard	da
Facilitati	electricitate, canalizare, apa curenta, gaz
Tip acces	asfaltat



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-imobiliara-teren-intravilan-17-000-mp-hunedoara-IDpx2k.html

storia | REMAX Property Center | Linda Mihu Agenţie 0727 143 813

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Micro 5 > Strada Eroilor > Investitie imobiliara - Teren intravilan

Investitie imobiliara - Teren intravilan, 17.000 mp, Hunedoara — **425 000 €**

Hunedoara (judet), Strada Eroilor nul, Hunedoara (judet), Micro 5, municipiul Hunedoara, Hunedoara — **25 €/mp**

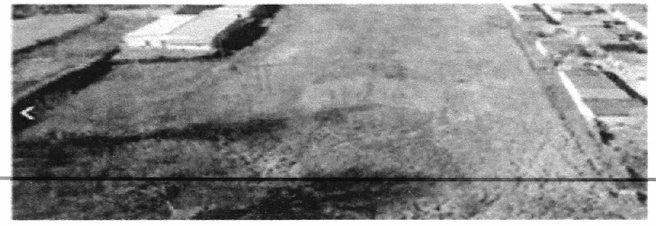
Prezentare generală

Suprafaţă	17.000 m²	Tip teren	intravilan
Împrejurimi	urban	Dimensiuni	cca. 50 x 340 m
Vizionare la distanţă	Nu	Tip vânzător	agenţie

Descriere

Vand teren intravilan , 17.000 mp pentru investitie imobiliara : constructie case , blocuri sau hale industriale. Accesul este foarte usor cu orice tip de masina sau utilaj. Terenul are 2 fronturi stradale, lucru benefic in cazul in care se doreste parcelare sau creare de alei si drumuri de acces. Utilitatile la limita de proprietate

Particularitati



Gard	da
Media	gaz, electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat
[illegible]	proprietati rezidentiale, spatii de productie, comerciale

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

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

Postat 06 iulie 2022

Vand teren allea Paduri 450M2 DECHIDERE LA STRADA 14.35M

VANZATOR

Hunedoara, Hunedoara

xwinkler

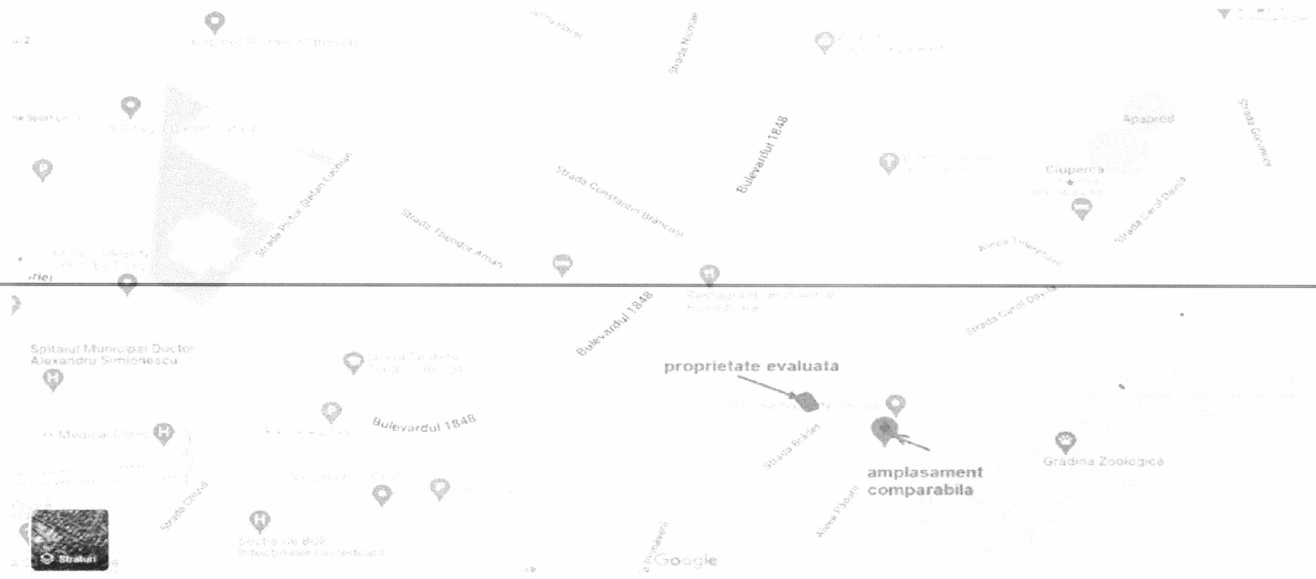
+40 738 464403

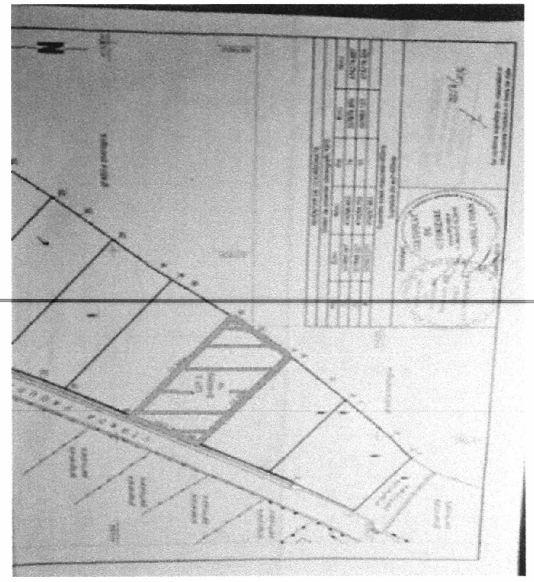
18 500 € **41€/ mp**

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 450 m²

DESCRIERE

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





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

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

publi24.ro

0766644359

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

Postat 01 iulie 2023

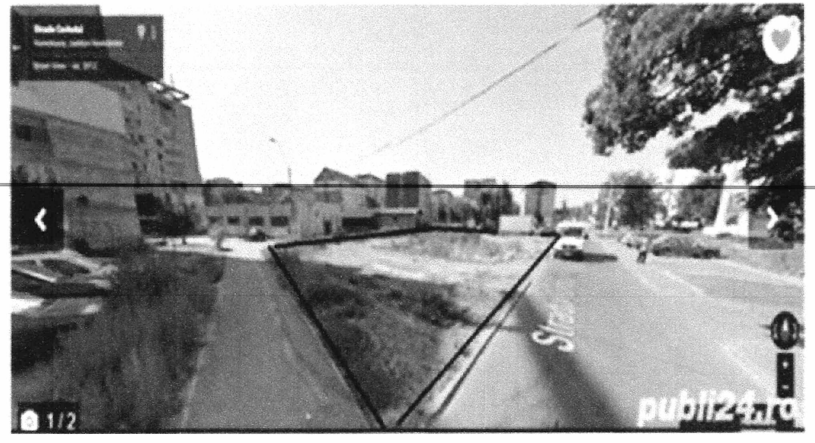
Vand teren 1290 mp. intravilan hunedoara 50 EUR /mp

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

Descriere

vand teren 1290 mp. teren intravilan central in orasul hunedoara, pe str. cerbului cu deschidere pe doua strazi. pret negoc

Vezi detalii pe www.romimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-hunedoara-IDgtV7v.html

olx | dancoroian2022 Activ pe 02 iulie 2023 | 072 267 6372

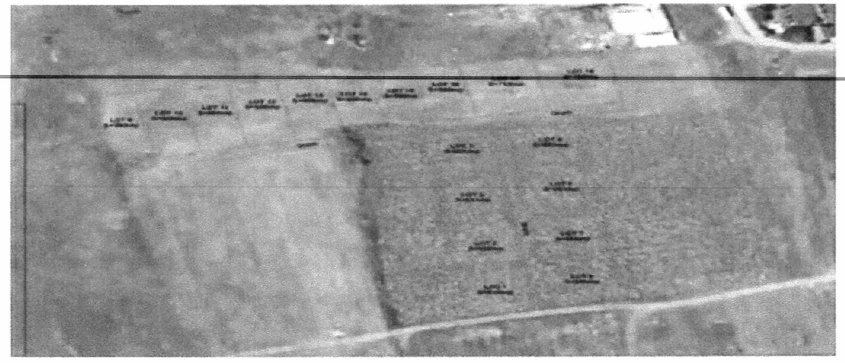
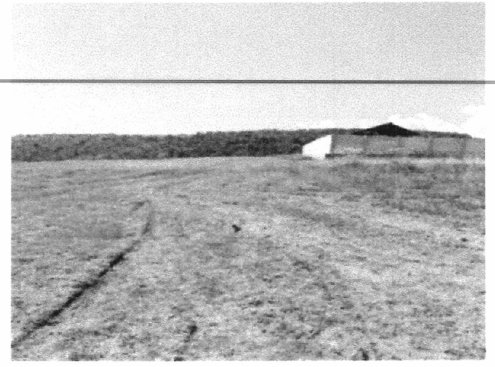
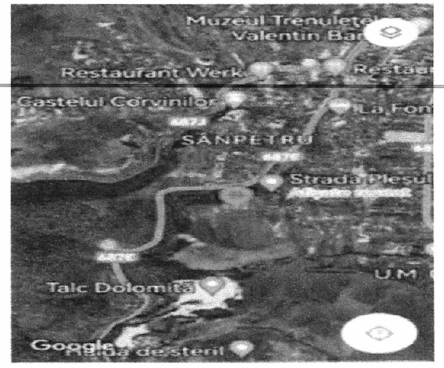
Postat 02 iulie 2023

Teren intravilan Hunedoara 25 €/mp

Persoana fizica | Suprafata utila: 600 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

-Pământ Intravilan de vânzare.
-Zona Gheorghe Apostol Str. Pleșului. Hunedoara.
-Cu toate utilitățile în apropiere.

ID: 243556306

-Se vinde loturile care se văd în poză.
-Zona este în dezvoltare cu alte construcții de case.
-Se vând loturile de 600m
-Preț 25€ m/2.