

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

nr. **724 / 04.08.2023**

Teren intravilan în suprafață de 66 mp

Situat în Hunedoara, jud. Hunedoara,
str. Mureșului, CF nr. 76340 Hunedoara, Nr. cadastral 76340

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

23-73345-PMH Primaria Hunedoara 28.08.2023





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

Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan in suprafață de 66 mp

Adresa: Hunedoara, str. Mureșului, Jud. Hunedoara
CF nr. 76340 Hunedoara, Nr. cadastral 76340

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 04.08.2023, este:

2.065 EUR

echivalent

10.200 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 ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

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



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI 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 ȘI 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, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare		Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022				
Reprezentant – funcția		Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate		Teren intravilan				
Adresa proprietății		Hunedoara, Jud. Hunedoara, Str. Mureșului, Carte Funciara 76340 Hunedoara, Nr. cadastral 76340,				
Suprafețe		66 mp				
Proprietar		Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar		4,9382 LEI/EUR				
VALOAREA DE PIAȚĂ		2.065	EUR	10.200	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.				
		<u>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:</u>				
		Str. Mureșului				



Observații speciale	✓ din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată ca adresă doar Loc. Hunedoara, str. Mureșului, Jud. Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 76340 și în prezența reprezentantului proprietarului, fiind identificat amplasamentul în vecinătatea str. Muresului nr. 17, teren alipit terenului evaluat. ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 76340, fără amenajări, era ocupat integral de o construcție în curs de edificare, adiacentă construcției “Cantină Ajutor Social” înscrisă în Cartea Funciară nr. 71421, nr. cadastral 71421-C1. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații cu privire la construcția în curs de edificare amplasată pe terenul evaluat (Autorizație de Construire, Proiect Tehnic, desene, etc). Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76340 este considerat liber conform CF, constructibil (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 nord , este delimitat de un teren de 88 mp aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, dar pe care se afla integral o construcție privată cu destinația “Cantină Ajutor Social” înscrisă în Cartea Funciară nr. 71421, nr. cadastral 71421-C1 aparținând Asociației Misionare Umanitare Maranatha (RO 5069207). 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 aparțin și parcelele de pe laturile vestică și 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 76340, 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, <u>terenul evaluat nu va fi afectat de lipsa de acces la str. Mureșului și implicit o eventuală tranzacție nu va îngreuna în nici un fel accesul la această parcelă, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea terenului evaluat.</u> 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 76340 este considerat liber, constructibil (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 legătura între drumul public și proprietatea subiect.



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 ne desemnate ale declarației privind evaluarea;

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII





Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. 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 în vederea vânzării. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Mureșului, CF 76340 Hunedoara, Nr. cadastral 76340, 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) în baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 76340, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 76340. 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 și dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura 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 evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (04.08.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9382 Lei/Euro .								
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 04.08.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna August 2023. Data evaluării este 04.08.2023 .								
Data raportului	04.08.2023 .								
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	Inspecția a fost efectuată în data de 04.08.2023, de către evaluator autorizat Oprea Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral 76340 și în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată care au stat la baza evaluării – teren intravilan considerat liber, a fost analizată concordanța dintre planul terenului din Cf și realitatea din teren, respectiv s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren (construcție în curs de execuție). Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.								
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: <table><tr><td>✓ SEV 100 – Cadru general</td><td>✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării</td></tr><tr><td>✓ SEV 102 – Documentare și conformare</td><td>✓ SEV 103 – Raportare</td></tr><tr><td>✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii</td><td>✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare</td></tr><tr><td>✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare</td><td>✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</td></tr></table>	✓ SEV 100 – Cadru general	✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării	✓ SEV 102 – Documentare și conformare	✓ SEV 103 – Raportare	✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii	✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare	✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare	✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
✓ SEV 100 – Cadru general	✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării								
✓ SEV 102 – Documentare și conformare	✓ SEV 103 – Raportare								
✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii	✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare								
✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare	✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile								
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv: ✓ Extras CF 76340, Extras de plan cadastral (ortofotoplan), Certificat de Urbanism nr. 179 / 12.07.2023 ✓ HCL 155/28.04.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a terenului în suprafață de 66 mp, înscris în CF nr. 76340 Hunedoara, număr cadastral 76340, situat în intravilanul municipiului Hunedoara. ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970 Alte informații, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Articole din presă ✓ Publicații privind piața imobiliară. 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 și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.								



Ipoteze semnificative

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



Ipozeze speciale semnificative

- ✓ din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată ca adresă doar Loc. Hunedoara, str. Mureșului, Jud. Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 76340 și în prezența reprezentantului proprietarului, fiind identificat amplasamentul în vecinătatea str. Muresului nr. 17, teren alipit terenului evaluat.
- ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 76340, fără amenajări, era ocupat integral de o construcție în curs de edificare, adiacentă construcției “Cantină Ajutor Social” înscrisă în Cartea Funciară nr. 71421, nr. cadastral 71421-C1. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații cu privire la construcția în curs de edificare amplasată pe terenul evaluat (Autorizație de Construire, Proiect Tehnic, desene, etc). 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) . Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76340 este considerat liber conform CF, 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 nord , este delimitat de un teren de 88 mp aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, dar pe care se afla integral o construcție privată cu destinația “Cantină Ajutor Social” înscrisă în Cartea Funciară nr. 71421, nr. cadastral 71421-C1 aparținând Asociației Misionare Umanitare Maranatha (RO 5069207). 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 ii aparțin și parcelele de pe laturile vestică și 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 76340, 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 îngreuna 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 76340 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 legătura între drumul public și proprietatea subiect.



**Restricții de utilizare, difuzare sau
publicare**

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

Descrierea raportului

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



4. PREZENTAREA DATELOR





- ✓ Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : teren intravilan împrejmuit parțial, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 66 mp, amplasat în Hunedoara, Str. Mureșului, Carte Funciara 76340 Hunedoara, nr. cadastral 76340, Jud. Hunedoara.

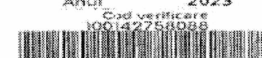
La nord , terenul este delimitat de un teren de 88 mp aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, dar pe care se afla integral o construcție privată cu destinația "Cantină Ajutor Social" înscrisă în Cartea Funciară nr. 71421, nr. cadastral 71421-C1 aparținând Asociației Misionare Umanitare Maranatha (RO 5069207), iar la est – se află un zid de sprijin ce delimitează proprietatea subiect de o parcela privată aparținând aceleiași asociații. La sud și vest terenul evaluat este delimitat de parcele private aparținând tot Asociației Misionare Umanitare Maranatha (RO 5069207).



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciara Nr. 76340 Hunedoara
A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. cerere 22410
Ziua 20
Luna 06
Anul 2023



TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76340	66	Teren împrejmuit; TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL -DELIMITAT DE CLADIRE SI ZID DE SPRIJIN

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	66	-	-	-	

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

- ✓ Dreptul de proprietate asupra parcelei de teren evaluate s-a întabulat în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 155 / 28.03.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a terenului în suprafață de 66 mp, înscris în CF nr. 76340 Hunedoara, număr cadastral 76340, situat în intravilanul municipiului Hunedoara.
- ✓ **Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara** (CIF 2127028). Dreptul de proprietate a fost dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 1/1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9189 / 14/03/2023 Act Administrativ nr. ADRESA NR. 21643, din 07/03/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Se deschide C.F. nr. 76161/UAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara aprobat prin anexa la O.D.G al B1 ANCP nr.600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 76161/ UAT Hunedoara descris în partea I, adus din CF nr. 3286/1 ,cu nr.top. 2032/27/9/19/2/a/4/139 de sub A+287	A1
17203 / 10/05/2023 Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 155/2023, din 28/04/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr.10580, din 09/05/2023 emis de Primaria Hunedoara; Act Administrativ nr. Adresa nr.41344, din 08/05/2023 emis de Primaria Municipiului Hunedoara; B3 întabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



- ✓ A fost pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 179 / 12.07.2023. Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – alte zone cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare. Utilizări permise : unități de interes public din categoriile : învățământ, sănătate, administrație, cultură. Indici maxim admisibili : POT = 70%, CUT = 2,0.
- ✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 76340, fără amenajări, era ocupat integral de o construcție în curs de edificare, adiacentă construcției “Cantină Ajutor Social” înscrisă în Cartea Funciară nr. 71421, nr. cadastral 71421-C1. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații cu privire la construcția în curs de edificare amplasată pe terenul evaluat (Autorizație de Construire, Proiect Tehnic, desene, etc). Evaluatorul a primit informația că se va edifica o construcție peste Cantina socială și terenul evaluat, cu scopul creșterii capacității de cazare pentru copiii părăsiți (4 camere) . Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76340 este considerat liber conform CF, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și 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 nord , este delimitat de un teren de 88 mp aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, dar pe care se afla integral o construcție privată cu destinația “Cantină Ajutor Social” înscrisă în Cartea Funciară nr. 71421, nr. cadastral 71421-C1 aparținând Asociației Misionare Umanitare Maranatha (RO 5069207). 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 aparțin și parcelele de pe laturile vestică și 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 76340, aceasta neavând acces direct la str. Mureșului / la un drum public. De asemenea , având 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 îngreuna 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 formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76340 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / partial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.



Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona cu funcțiuni multiple, amplasată în zona mediană/periferică estică a orașului, cunoscută ca zona Micro 4:
 - zonă comercială / industrială, definită de depozite comerciale (BIACON), întreprinderi ca Draexlmaier, fabrici de încălțăminte, confecții metalice, la cca. 1 km începe platforma combinatului Arcelor Mittal, alte întreprinderi mici și mijlocii de producție sau prestări servicii.
 - zonă rezidențială definită 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) și a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face din str. Mureșului 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

Proprietatea este amplasată în zona Micro 4 pe str. Mureșului, în zona adiacentă cu zona Micro 6, în vecinătatea depozitului comercial BIACON și a Căminului de Batrâni "Din nou acasă". Terenul evaluat este încorporat 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 oraș, 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.

Informații despre amplasament.

La data inspecției, din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76340, este delimitat integral de proprietati / terenuri private, neavând acces direct la un drum public. La nord, este delimitat de un teren de 88 mp aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, dar pe care se afla integral o construcție privată cu destinația "Cantină Ajutor Social" înscrisă în Cartea Funciară nr. 71421, nr. cadastral 71421-C1 aparținând Asociației Misionare Umanitare Maranatha (RO 5069207). 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 aparțin și parcelele de pe laturile vestică și sudică.

Conform extras CF nr. 76.340, terenul evaluat este fără amenajări. La data inspecției, terenul era ocupat integral de o construcție în curs de edificare, adiacentă construcției "Cantină Ajutor Social" înscrisă în Cartea Funciară nr. 71421, nr. cadastral 71421-C1. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații cu privire la construcția în curs de edificare amplasată pe terenul evaluat (Autorizație de Construire, Proiect Tehnic, desene, etc).



Evaluatorul a primit informația că se va edifica o construcție peste Cantina socială și terenul evaluat, cu scopul creșterii capacității de cazare pentru copiii părăsiți (4 camere) .

Din analiza amplasamentului și informațiile puse la dispoziția evaluatorului de către client / proprietar a rezultat că parcela evaluată cu nr. cadastral 76340 nu are acces direct la str. Mureșului / la un drum public.

De asemenea , având în vedere faptul că pe documentele avute la dispoziție 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, terenul evaluat nu va fi afectat de lipsa de acces la str. Mureșului și implicit o eventuală tranzacție nu va îngradi în nici un fel accesul la această parcelă, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea terenului evaluat. Dacă există și alte informații de caare evaluatorul nu are cunoștiință, valoarea estimată poate suferi modificări.

Conform solicitării proprietarului, evaluarea terenului s-a realizat în ipoteza ca terenul cu nr. cadastral 76340 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) la cea mai bună utilizare a sa, și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.

Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-Terra – nr. cadastral 76340, a adresei poștale, a informatiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.

Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată ca adresă doar Loc. Hunedoara, str. Mureșului, Jud. Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP – nr. cadastral 76340 , a adresei poștale, a informatiilor furnizate de reprezentantul proprietarului, fiind identificat amplasamentul în vecinătatea str. Muresului nr. 17, teren alipit terenului evaluat.

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 evatuare, acoto 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.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 179 / 12.07.2023, destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – alte zone cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare.

Pentru imobilul evaluat, situat în intravilanul localității – UTR 2, se pot autoriza următoarele utilizări : unități de interes public din categoriile : învățământ, sănătate, administrație, cultură.

Indici maxim admisibili : POT = 70%, CUT = 2,0.



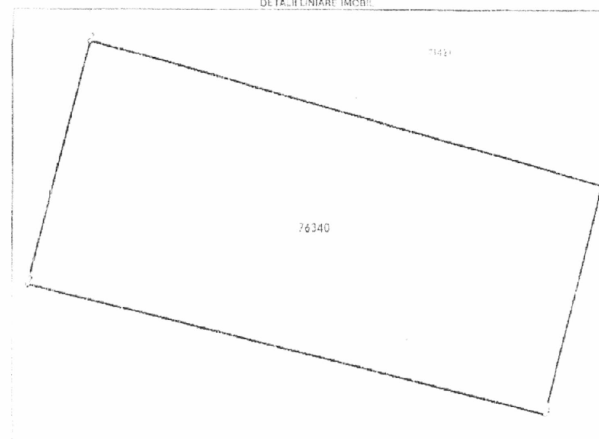
Deschidere : Terenul evaluat are deschidere la drumul interior de pe platforma Maranatha de 12,00 ml.

Forma – regulată, dreptunghiulară, cu dimensiunile de cca. 12,0 x 5,5 ml, având o suprafață de 66 mp. Terenul este plan.

Teren		
Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
76340	66	TEREN INTRAV/LAN IMPREJUIT PARTIAL "DELIMITAT" DE CLADIRE SI ZID DE SPRIJIN

* Suprafața este determinată în planul de proiect Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	5,718
2	3	12,004
3	4	5,346
4	1	12,003

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiect Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.





Utilități:

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

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală:
Categorica de folosinta teren : curți, construcții.
Actual : teren construibil. Terenul este ocupat cu o construcție in curs de edificare pentru extinderea capacității de cazare cu 4 camere destinate copiilor părăsiți.
Destinația stabilită prin PUG și RLU aprobat – alte zone cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare .
Indici maxim admisibili : POT 70%,CUT 2,0.
- ✓ Servituți de trecere: Nu se cunosc – vezi ipoteze semnificative speciale ;
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și
construcțiilor

Nu este cazul.

Date privind impozitele și taxele

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

5. ANALIZA DATELOR





Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare, în zona periferică a mun. Hunedoara.
- În cazul parcelei evaluate – teren liber cu suprafața de 66 mp, forma regulată, dimensiuni 12,0 x 5,5 ml.
- Dotări funcționale, de calitate specifică, specifice utilizării efective

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pieței competitive: zona mediană / periferică Hunedoara
- Proprietăți substitut disponibile: suficiente
- Proprietăți complementare: facilități pentru proprietăți administrative / sociale

PASUL 3

Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – în creștere
- Cererea pentru închiriere – N/A
- Potențiali cumpărători: persoane fizice și juridice
- Interesul investițional: în creștere
- Preferințele manifestate pe piață: Terenuri pretabile pentru dezvoltări imobiliare imediate, cu suprafețe mici, cu acces direct la drum public și utilități 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/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – suficientă
- oferta de închiriere – limitată
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vânzare: între 5% și 10%
- Oferte vânzare: 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 proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în creștere.
- Cu toate că nu au fost identificate informații certe este posibilă o viitoare evoluție negativă pe fondul instituirii stării de urgență / alertă și a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției.

PASUL 6

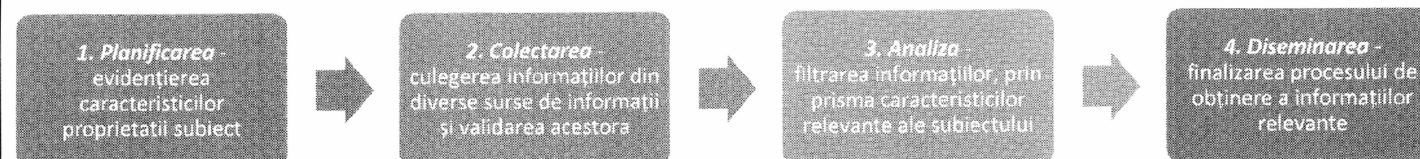
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate va fluctua pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ.
- Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.



Procesul de colectare a
informațiilor relevante pentru
evaluarea proprietății

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



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

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

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

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

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).



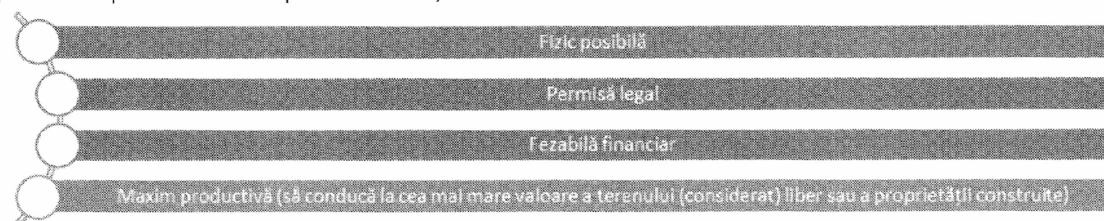
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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



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

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

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

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare cu destinație administrativă / publică , având în vedere amplasamentul și activitățile desfășurate în vecinătate .

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar și este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).



6. EVALUARE



Metode de evaluare

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

Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru 1 metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparației.

Comparația este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții / oferte comparabile.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. În **anexa nr. 2** este prezentată Grila comparațiilor de piață.

Metoda comparației

$$\begin{array}{ccc} V_{\text{teren}} = 2.065 \text{ EURO} & \text{echivalent} & V_{\text{teren}} = 10.200 \text{ LEI} \\ (31,25 \text{ EUR / mp} & \text{echivalent} & 154,0 \text{ Lei / mp} \end{array}$$

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Analiza rezultatelor

Cantitatea informațiilor:

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

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



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

Concluzia asupra valorii

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

2.065 EUR

echivalent

10.200 LEI

(31,25 euro/mp)

(154,00 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
- ✓ garantării împrumuturilor □ raportării financiare
- ✓ impozitării
- ✓ fuziunii/divizării
- ✓ delistării de la bursă etc

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara

Echipa

Printre evaluatorii FairValue sunt:

- ✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)
- ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)
- ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Promptitudine și operativitate:

- ✓ Sistem privat de comunicații securizat
- ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic

Certificări

- ✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
- ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)
- ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
- ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Experiență

- ✓ Peste 15 ani de activitate
- ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare
- ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri

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 următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;
- 5) Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

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

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

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

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

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

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	34 €	29 €	34 €	28 €
SUPRAFATA (mp)	66 mp	1819 mp	7194 mp	1471 mp	500 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	Teren considerat liber	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, Neîmprejmuit	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 - în zona	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - în 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 = funcție 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)	66 mp	1819 mp	7194 mp	1471 mp	500 mp
PREȚ 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	Teren considerat liber	NU	NU	NU	NU
Pret eliberare amplasament					
Preț unitar (€/mp)		32.30 €/mp	27.55 €/mp	32.30 €/mp	26.60 €/mp
Elemente specifice tranzacției					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	Acces prin drept de servitute	acces neîngrădit	acces neîngrădit	acces neîngrădit	acces neîngrădit
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 Laturenii (Buituri)
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA	66 mp	1819 mp	7194 mp	1471 mp	500 mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi)	Asfaltat, acces indirect din str. Muresului, Neîmprejmuit	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 - în zona	en/apa/gaz/canal - în 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)	administrativă, social - culturală	comercială , administrativă	rezidențială, funcțiuni complementare	comercială , administrativă	rezidențială, funcțiuni 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					
Comparabila C	32.3 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	32.3 €/mp	SUPERIOARĂ			
Proprietatea subiect	31.25 €/mp	VALOARE DE PIATA			
Comparabila B	27.6 €/mp	154.0 lei2,065 €echivalent a10,200 lei			
INFERIOARĂ					
Comparabila D	26.6 €/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 ofertă și marjele de negociere discutate.
 - Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au 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 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 1819 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, administrativă, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF,).
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară 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 32 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 28 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 7194 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă 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 comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), UTILITATI DISPONIBILE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 28 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 1471 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, administrativă, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF,).
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară 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 C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 32 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 500 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă 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 comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), 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 27 €/mp.



Anexa 3 Fotografii

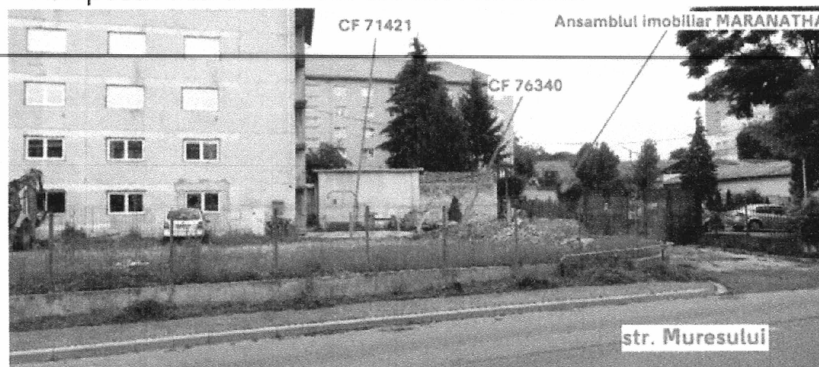
Perspectiva – str. Mureșului



Acces la proprietate din str. Muresului



Perspectivă teren evaluat din str. Muresului



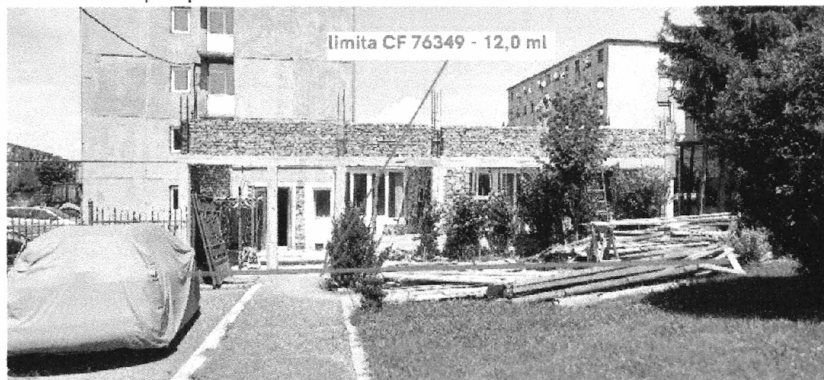


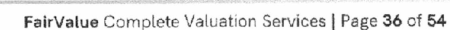
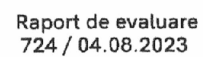
Vederi interioare proprietate imobiliara Asociația MARANATHA





Localizare proprietate









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



Anexa 5 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIU
BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

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

Cod operații	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		412	18	7	2023

Conform referat nr. 58879/04.07.2023
DA33663663

39 serv.

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - în vederea vanzării unui teren în suprafața de 66 mp, înscris în CF nr. 76340, nr. cadastral 76340, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, situat în municipiul Hunedoara, str. Muresului, județul Hunedoara, Valorificare patrimoniu prin vanzare. - întocmire 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

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIU
ALBU MARINELA MARGARETA

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI,
VANZARI, PRIVATIZARE
ROSU SINTIA IONELA

BOBOUTANIL DAN

POPA AURELIA ANISOARA

DERVI ADINA

PUISORU MIODARA

FERENT ELENA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

AL 74955/19.07.2023
AAAP4XBGAST

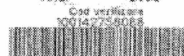


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCİIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 76340 Hunedoara

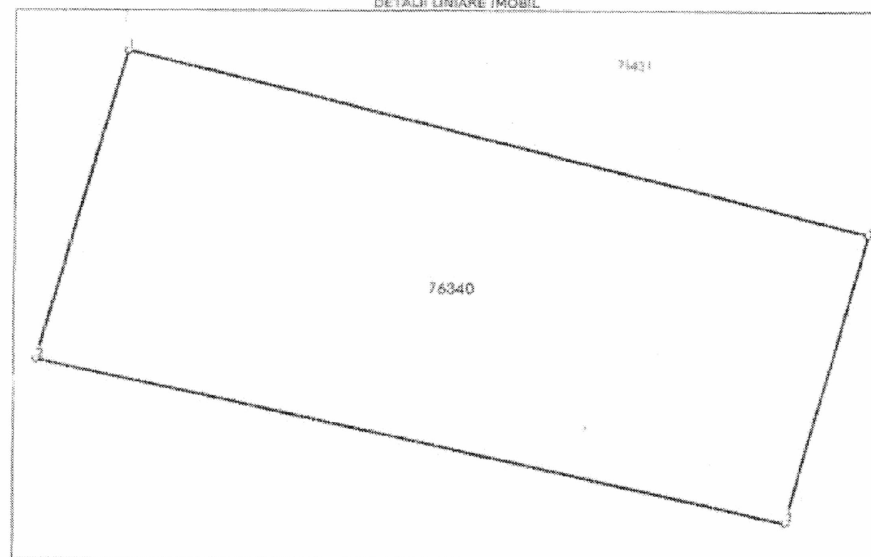
Nr. cerere 22410
Ziua 20
Luna 06
Anul 2023



Anexa Nr. 1 La Partea I		
Teren		
Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76340	66	TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT PARȚIAL -DELIMITAT DE CLADIRE SI ZID DE SPRIJIN

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereov 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cultură constructivă	DA	66	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5,718
2	3	12,004
3	4	5,346
4	1	12,003

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

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76340	66	Teren împrejmuit; TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT PARȚIAL -DELIMITAT DE CLADIRE SI ZID DE SPRIJIN

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9189 / 14/03/2023 Act Administrativ nr. ADRESA NR. 21643, din 07/03/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Se deschide C.F. nr. 76161/UAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin anexa la O.D.G al ANCP nr.600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 76161/ UAT Hunedoara descris în partea I adus din CF nr. 3286/1 cu nr.top. 2032/27/9/19/2/a/4/139 de sub A+287	A1
17203 / 10/05/2023 Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 155/2023, din 28/04/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr.10580, din 09/05/2023 emis de Primaria Hunedoara; Act Administrativ nr. Adresa nr.41344, din 08/05/2023 emis de Primaria Municipiului Hunedoara; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, Cif:2127028, Domeniul Privat	

C. Partea III. SARCINI

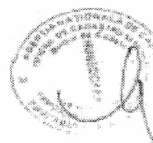
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 75340 Comuna/Craiova/Municipiul: Hunedoara

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPH conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, 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.ancpl.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,
20/06/2023, 12:36





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

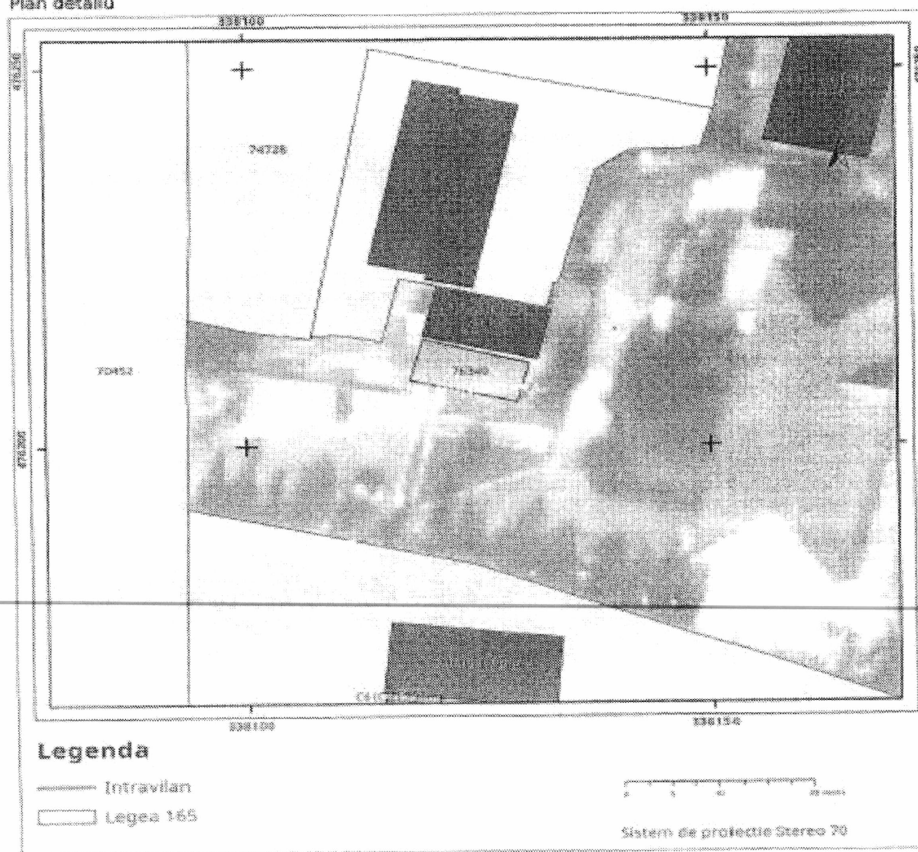


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 76340, UAT Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Str. Muresului

Nr. cerere	23570
Zila	30
Luna	06
Anul	2023

Teren: 66 mp
Teren: Intravilan
Categoría de folosinta (mp): Curti Construcții 66mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 14-03-2023
Data și ora generării: 30-06-2023 09:21

ISO 37001



Product of South Africa
Tel: 011 462 1170/1171
Fax: 011 462 1172/1173
E-mail: info@iso37001.co.za

In scope: Operations materials—various types of

telefon/fax : e-mail - înregistrat în nr. 5886 din 30.06.2013

2008年 第17期

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1993 privind autorizarea executării lucrilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare, și competențele desemnate,

1. RECIPIENTUL JUDEȚULUI:

- Imobil situat în intravilanul localității, proprietate privată Municipiului Hureada, conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr 763/0 Hureada nr cadastral 753/0.
- Incadrea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora; nu este cazul

- Taxa liber de construcții, conform Extraordinului de Consiliu Local nr. 12/2022, privind aprobarea
- Destinația stabilită prin P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism - alte zone cu funcțiuni complexe de interes public
- Funcțiuni complementare;
- Regulamentul fiscal conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Hunedoara 492/2022, privind stabilirea
- impozitelor și taxelor locale pe anul 2023.

utilizar pentru utilizatori publici, din categoriile: învățământ, sănătate, administrație, cultură;

by becoming the established authority on the subject of the protection of the environment.

conferența pe 31 și 32 din Regulamentul General al Urmăritorilor aprobat prin legea nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și în baza hotărârii nr. 10/1996 a Consiliului de administrație al societății în cauză, în baza căreia s-a emis și actul de înregistrare în Registrul Comerțului nr. 100/1996, C.I.T. nr. 20.

** Pentru a fi contribuitor la partea prevăzută în Hotărârea condițiile prezintăse în cap. 3, din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin Consiliul Local al Municipiului Iași, în data 06.09.2007.*

- S-au constatat unele defecte constructive asupra tuturor care s-a încercat să se remedieze în perioada următoare; (7);

- Amplasarea scuturilor față de aliniamentul prin respectarea art. 23 și art. 24 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HCR nr. 323/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

[illegible]

Amplasarea constructiilor este reglementata de actiunile pozitive asupra solului din cauza rezultatelor de calcul. Pentru proiectarea constructiilor este necesar sa se cunoasca valoarea rezistenta la compresiune a solului, care este determinata de caracteristicile fizice si mecanice ale acestuia. Pentru determinarea acestor caracteristici sunt necesare rezultatele de calcul si de proiectare.

Im este caz

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat in scopul declarat pentru
Operatiuni notariale-vanzare teren

2005年10月10日

Carroll and the author have been looking for a way to make the book more useful to the reader.

3. ORGANIZATIONAL CULTURE AND COMMUNICATION IN THE ORGANIZATION

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizaţie, asociaţiilor beneficiarilor de construcţii — din cadrul asociaţiei deţinătoare — solicităm să se adreseze completarea planului proiecta însoţit de:

În aplicarea Directivei Comunității 85/377/CEE (Directiva ELV) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Comunității 97/11/CE și prin Directiva Comunității și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publică în elaborarea acțiunilor planșilor și programelor în legătură cu medii și modificările, cu privire la participarea publică în procesul în instanțe, la Directiva 85/377/CE și la Directiva 96/61/CE se încheiează și se comunică solicitantului obligațiile prevăzute în aceste acte.

concedea autorităţii acordului de medii pentru ca acestea să analizeze şi să decidă, după consultarea intereselor protectibile, investiţiile publice în infrastructura de medii, în funcţie de necesităţile de medii ale regiunii, ţării şi lumii. În urma acordului de medii publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, în aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/321/CEE privind evaluarea impactului asupra mediului, se desfăşurau studiile de medii, acestea reprezentând documentul principal pentru luarea deciziilor privind acordarea sau refuzarea acordului de medii. În acest context, autoritatea executivă locală de capitală şi autoritatea administrativă publică competentă în viziunea actualei legislaţii privind evaluarea impactului asupra mediului, au fost, respectiv, Consiliul Local şi Consiliul Judeţean, care au avut în sarcină să elaboreze şi să adopte planurile de medii pentru judeţul Iaşi, în conformanţă cu prevederile Legii nr. 137/2010 privind evaluarea impactului asupra mediului, în vigoare la momentul respectiv. Astfel, în anul 2010, Consiliul Local şi Consiliul Judeţean au adoptat planurile de medii pentru judeţul Iaşi, în conformanţă cu prevederile Legii nr. 137/2010 privind evaluarea impactului asupra mediului, în vigoare la momentul respectiv. Astfel, în anul 2010, Consiliul Local şi Consiliul Judeţean au adoptat planurile de medii pentru judeţul Iaşi, în conformanţă cu prevederile Legii nr. 137/2010 privind evaluarea impactului asupra mediului, în vigoare la momentul respectiv.

După primirea prezentării certificate de autenticitate, titularul unei obligații de se prezenta la autoritatea competentă pentru procedeu mediat în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării afecțiunilor acestuia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul identității și al competenței competente pentru procedura mediată.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului nu poate organiza evaluările necesare, în vederea asigurării mediei solicitate se obligă de a solicita acest fapt autorității administrative publice competente cu privire la măsurarea sursei pentru autorizarea constructiei.

En el caso de una segunda evaluación, el estudiante debe haberse comprometido a mejorar su desempeño en la primera evaluación. En caso de haberse comprometido a mejorar, el estudiante debe haberse comprometido a mejorar su desempeño en la primera evaluación. En caso de haberse comprometido a mejorar, el estudiante debe haberse comprometido a mejorar su desempeño en la primera evaluación.



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

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

D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă	gaze naturale
canalizare	telefonizare
alimentare cu energie electrică	sănătate
alimentare cu energie termică	transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu	protecția civilă	sănătatea populației
-------------------------	------------------	----------------------

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

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR

Dan Bobocianu

L.S.



SECRETAR GENERAL

Dănuț Milon Laslău

ARHITECT-ȘEF

Mircea Radu Hanga

INTOCMIT

Paula Lorena Bera

Paula Lorena Bera

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 155/2023¹

privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a terenului în suprafață de 66 mp, înscris în CF nr. 76340 Hunedoara, număr cadastral 76340 situat în intravilanul municipiului Hunedoara

Consiliul Local al Municipiului Hunedoara:

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 156/04.04.2023, Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Hunedoara nr. 31719/04.04.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a terenului în suprafață de 66 mp, înscris în CF nr. 76340 Hunedoara, număr cadastral 76340 situat în intravilanul municipiului Hunedoara, precum și raportul compartimentului de specialitate nr. 31721/04.04.2023;

Având în vedere avizele Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Hunedoara nr. 38269/27.04.2023, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor nr. 38255/27.04.2023, al Comisiei pentru servicii publice și comerț nr. 38187/27.04.2023, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 38347/27.04.2023;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (14), art. 139, și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Aprobă trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a terenului în suprafață de 66 mp, situat în municipiului Hunedoara, str. Mureșului, înscris în CF nr. 76340 Hunedoara, număr cadastral 76340.

Art.2. - Prezenta hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța competentă, în termenul prevăzut de lege.

Art.3. - Hotărârea se comunică Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Municipiului Hunedoara, Direcției Economice, Serviciului Juridic, Administrației Publice Locale și Autorității Tutelare, Compartimentului Inventar, Biroului concesiuni, închirieri, vânzări, privatizare, Biroului urbanism, Compartimentului Audit Intern, Biroului Informatică și tehnică de calcul, Biroului Comunicare, promovare, relații cu investitorii, Serviciului Informații pentru Cetățeni și Relații Publice, Monitorul Oficial Local, Relația cu mediul asociativ.

HUNEDOARA, la 28.04.2023
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CIPRIAN-ȘTEFAN PALCAU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Mălin Dănuț Laslău

¹ Hotărârea a fost adoptată cu vot liber exprimat 21 voturi „pentru”
Hotărârea se adoptă cu majoritatea calificată.



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

Anunt publicat pe 04.08.2023

Vand teren intravilan central Hunedoara

34 EUR/mp negociabil

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului 1819 0 m²

0737507300

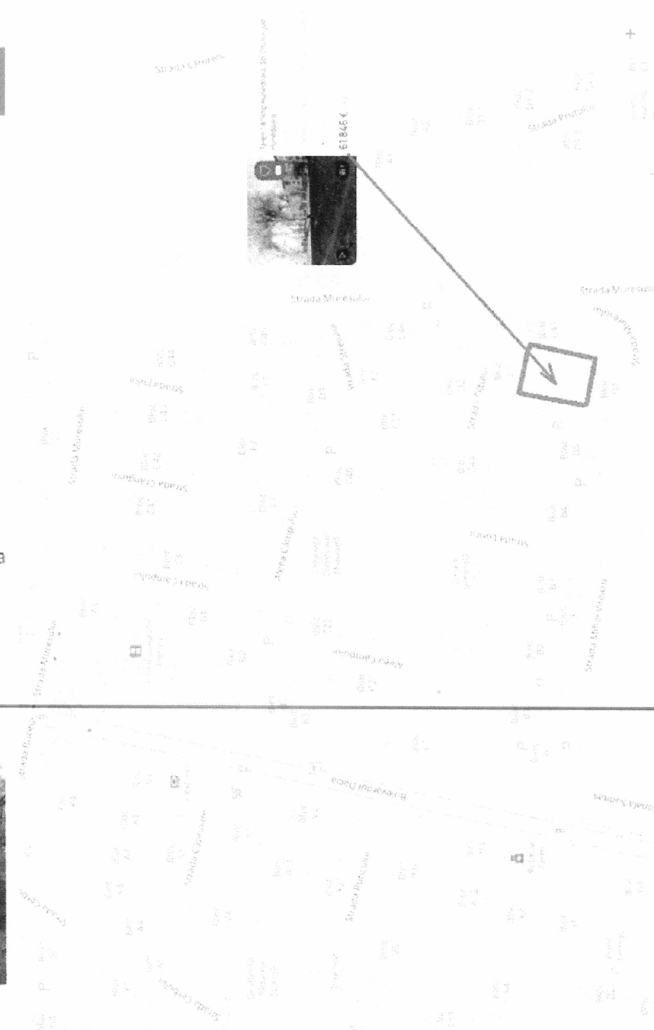
Descriere

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.rominio.ro





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

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



☎ 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 €

Hunedoara judet Hunedoara Hunedoara judet Hunedoara Hunedoara judet 34 €/m²

Prezentare generala

Suprafata 1.471 m² Tip teren teren intravilan

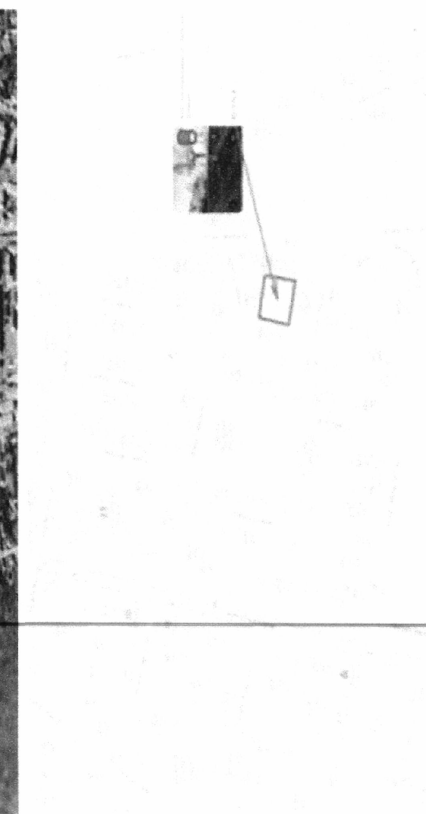
Inclinatie plat Tip vanzator agentie

Clasa	Micro 4	Tip teren	Teren constructii
Destinatie	Intravilan	Suprafata teren mp	1.471
Proiectanta	50	Unitate	Da

Teren intravilan pentru constructii P+4 etaje situat intr-o zona buna si linistita a municipiului Hunedoara.
Dispune de toate utilitatile: gaze, curent, apa canalizata. Pe teren si sub teren nu trec cabluri de electricitate si nu sunt canalizati sau conducte de apa.
Se afla in imediata apropiere a Stadionului Corvinu, Supermarket Supeco si Profi. In zona sunt scoala, gradinite, parcuri si spatiu verde.

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

Agentie 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 detalii la telefon sau la sediul agentiei REGAL IMOBILIARE, str Mihai Viteazu, bl J1

Prezentare generală

📏 Suprafață

500 m²

🏡 Tip teren

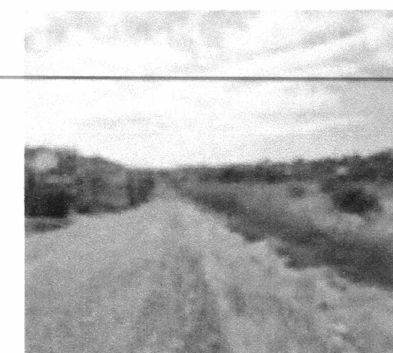
intravilan

📍 Locație

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

Agentie 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

Prezentare generală

📏 Suprafață

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, Hunedoara

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

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

82 004 €
37 €/mp

Prezentare generală

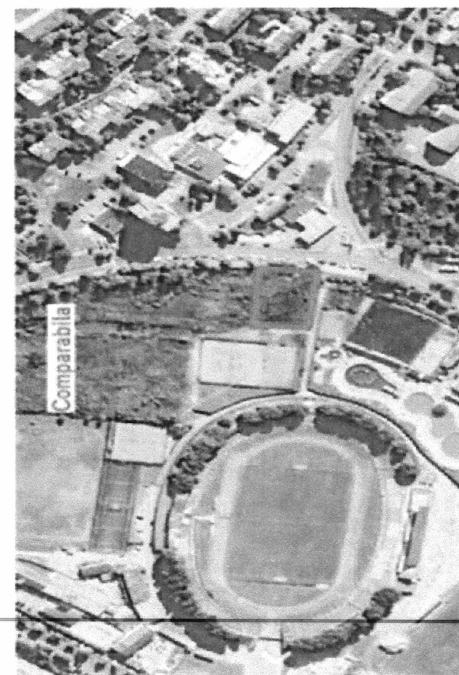
Suprafață	2.232 m²	Tip teren	intravilan
Împrejurimi	urban	Dimensiuni	cca. 80 x 28 m
Vizionare la distanță	video	Tip vânzător	agenție

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 apropiere 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 Miha
Agenție 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 (ul), Hunedoara (judet), Micro 5, Hunedoara (judet), Hunedoara

25 €/mp

Prezentare generală

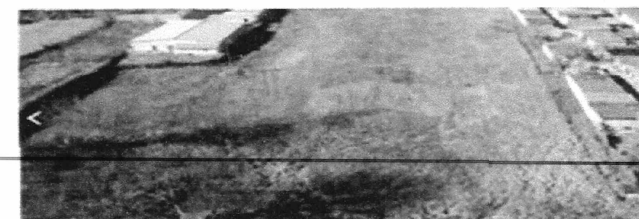
Suprafață	17.000 m ²	Tip teren	intravilan
Împrejurimi	urban	Dimensiuni	cca. 50 x 340 m
Vizionare la distanță	video	Tip vânzător	agenție

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
Utilizari	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

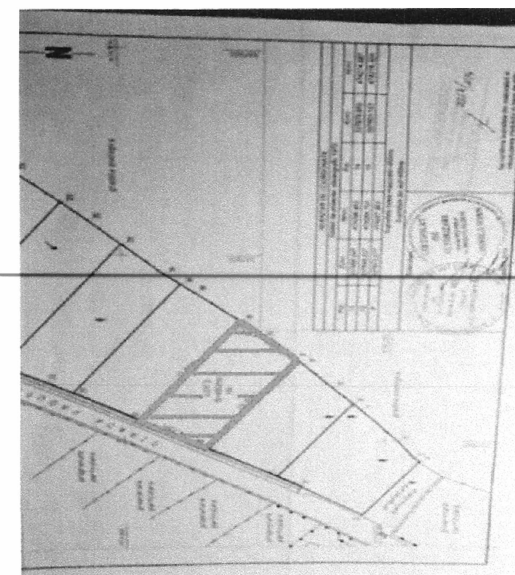
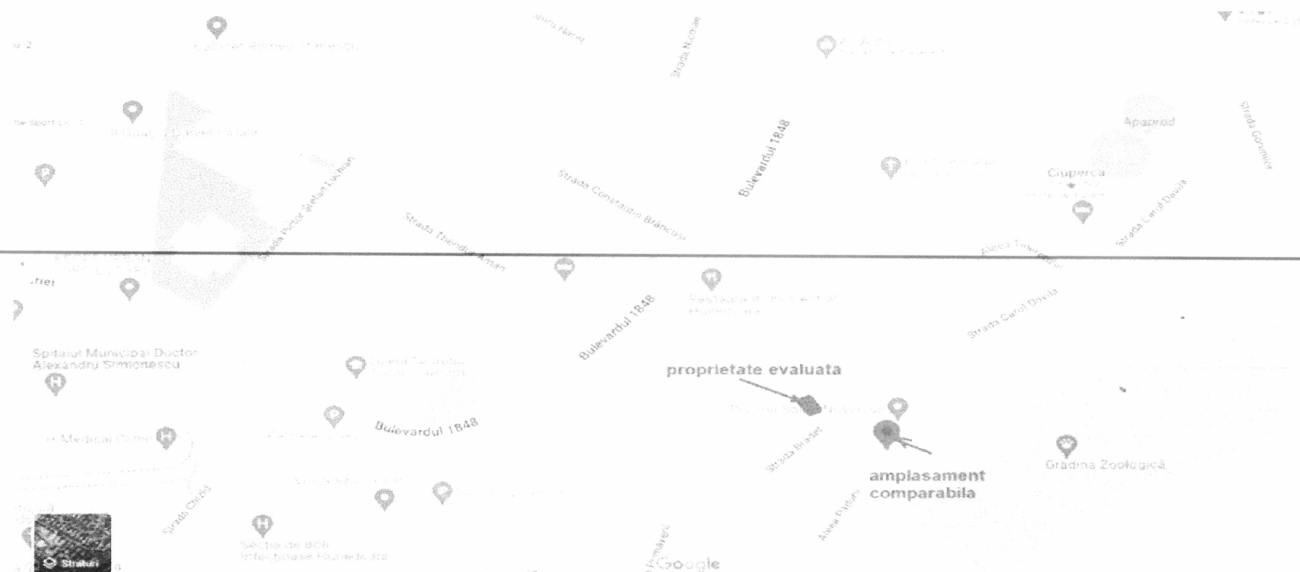
Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 450 m²

DESCRIERE

Teren intravilan 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/va-teren-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

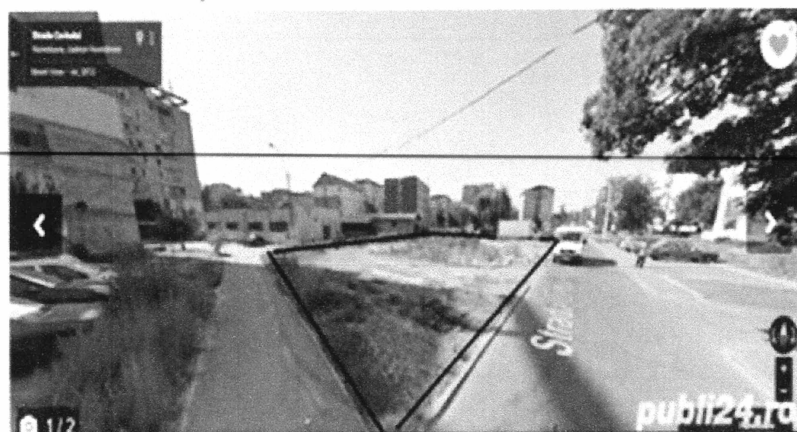
50 EUR /mp

📍 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 negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro





Raport de evaluare
724 / 04.08.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

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



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.
- 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.

ID: 243556306

