



23-61360-PMH Primaria Hunedoara 12.07.2023

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

NR. 710 / 03.07.2023

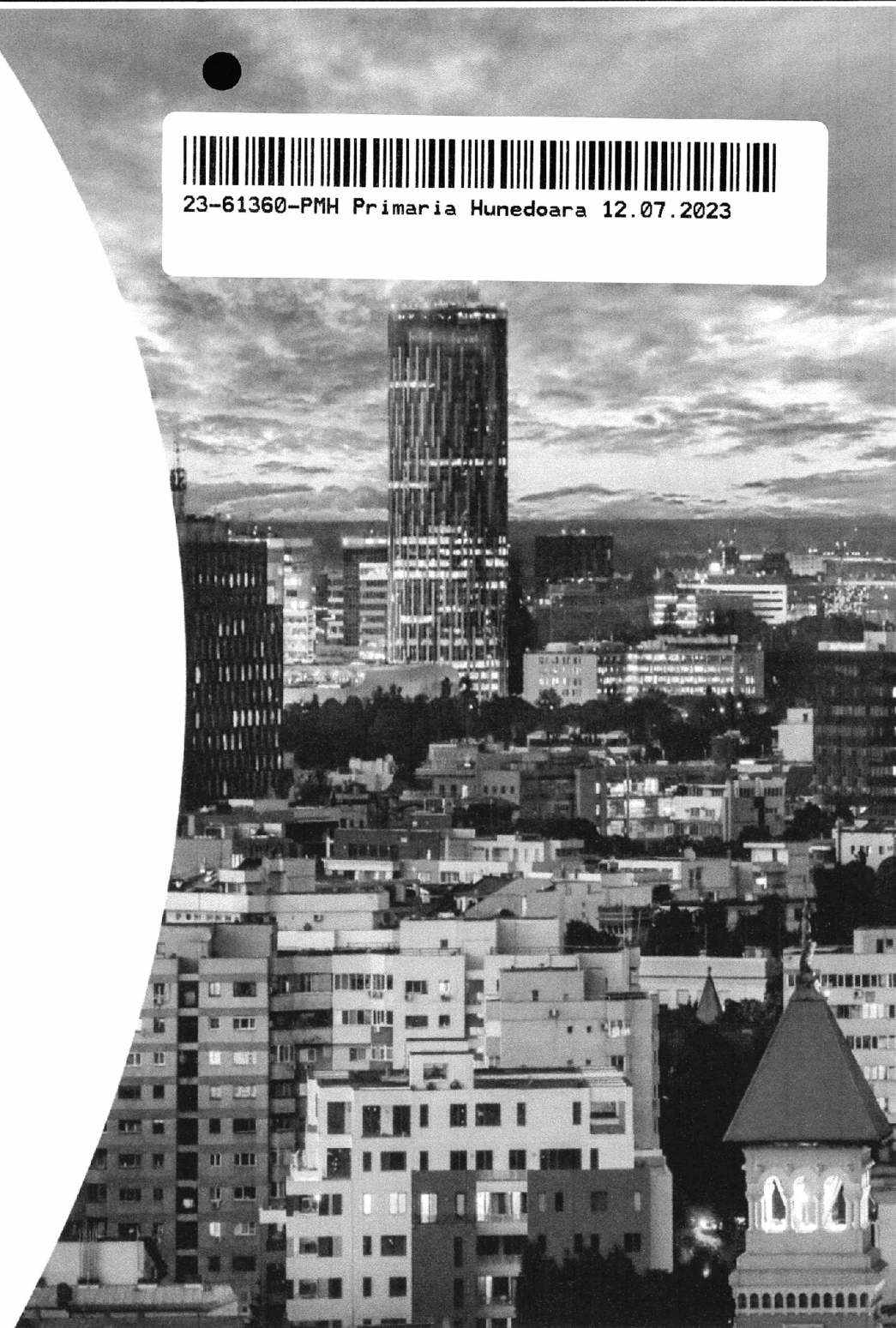
Teren intravilan în suprafață de 279 mp

Situat în Hunedoara, str. Aleea Pădurii, jud. Hunedoara

CF nr. 75696 Hunedoara, Nr. cadastral 75696

Client și Utilizator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

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





FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

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

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 279 mp

Adresa: Hunedoara, str. Alea Pădurii, Jud. Hunedoara
CF nr. 75696 Hunedoara, Nr. cadastral 75696

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 Oprîta 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 03.07.2023, este:

8.230 EUR

echivalent

40.850 LEI

Curs de schimb / 03.07.2023
4,9634 Lei / EUR

(29,50 euro/mp)

(146,40 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,
Oprîta 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	13
5. ANALIZA DATELOR	18
6. EVALUARE	21
7. ANEXE	24



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE





Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	03.07.2023				
Data inspecției	03.07.2023				
Data evaluării	03.07.2023				
Evaluator autorizat	Oprîta Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Teren intravilan				
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Aleea Pădurii, Carte Funciara 75696 Hunedoara, Nr. cadastral 75696, Jud. Hunedoara				
Suprafețe		279 mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar	4,9634LEI/EUR				
VALOAREA DE PIAȚĂ	8.230	EUR	40.850	LEI	Pret unitar : 29,50 Eur/mp / 146,40 lei/mp
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc				
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Aleea Pădurii Drum asfaltat Public *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.				



Observații speciale	✓ Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Aleea Pădurii (regăsită în documente și Al. Pădurii). Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 75696 și în prezența reprezentantului proprietarului. ✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 75696, în suprafață de 279 mp, era împrejmuit împreună cu 3 imobile utilizate de fam. Foca : - nr. cadastral 65278 : teren + C1 – casă - nr. cadastral 65277 : teren + C1 – Garaj P - nr. cadastral 65279 : teren + C1 – Atelier D+P+M. 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 75696, aceasta neavând acces direct la str. Aleea Pădurii , ci doar prin : - parcele de teren private aparținând familiei Foca pe laturile est și sud - parcele de teren private aparținând familiei Todea pe latura vestică Pe latura nordică nu este posibil accesul deoarece parcela evaluată se învecinează cu parcela cu nr. cadastral 67969 aparținând Statului Român (Grădina zoologică). Având în vedere faptul că în extrasul CF 75696 nu este înscris nici un drept de servitute în favoarea terenului evaluat, se formulează ipoteza ca , în alternativa vânzării către o terță persoană, terenul evaluat nu va fi afectat de lipsa de acces la str. Aleea Pădurii și implicit o eventuală tranzacție nu va îngreuna 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 parcelelor învecinate (fam. Foca), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 75696 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.
---------------------	---



2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA



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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



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



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 desemnați	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a terenului în vederea vânzării. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Aleea Pădurii, CF 75696 Hunedoara, Nr. cadastral 75696, 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 de proprietate asupra terenului subiect, detinut de catre proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in Cartea Funciara nr. 75696, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 75696. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și nu este afectat de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură 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 (**03.07.2023**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9634Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 03.07.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2023. Data evaluării este **03.07.2023**.

Data raportului

03.07.2023.

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății

Inspekția a fost efectuată în data de **03.07.2023**, de către evaluator autorizat Oprea Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral 75696 și în prezența reprezentantului proprietarului.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren, respectiv împrejmuirea acestuia. 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:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv:

- ✓ Extras CF 75696, Extras de plan cadastral (ortofotoplan), Certificat de Urbanism nr. 95 / 26.04.2023, HCL 241/31.05.2022 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate 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;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă

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



Ipoteze speciale semnificative

- ✓ Identificarea amplasamentului si a limitelor a fost efectuata in baza portalului E-Terra – nr. Cadastral 75696, 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 doar strada Aleea Pădurii (regăsită în documente și Al. Pădurii). Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 75696 și în prezența reprezentantului proprietarului.

La data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 75696, în suprafață de 279 mp, era împrejmuit împreună cu 3 imobile utilizate de fam. Foca : nr. cadastral 65278 : teren + C1 – casă , nr. cadastral 65277 : teren + C1 – Garaj P și nr. cadastral 65279 : teren + C1 – Atelier D+P+M.

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 75696, aceasta neavând acces direct la str. Aleea Pădurii , ci doar prin :

 - parcele de teren private aparținând familiei Foca pe laturile est și sud
 - parcele de teren private aparținând familiei Todea pe latura vestică

Pe latura nordica nu este posibil accesul deoarece parcela evaluată se învecinează cu parcela cu nr. cadastral 67969 aparținând Statului Român (Grădina zoologică).

Având în vedere faptul că în extrasul CF 75696 nu este înscris nici un drept de servitute în favoarea terenului evaluat, se formulează ipoteza ca , în alternativa vânzării către o terță persoană, terenul evaluat nu va fi afectat de lipsa de acces la str. Aleea Pădurii și implicit o eventuală tranzacție nu va îngreuna 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 parcelelor învecinate (fam. Foca), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie.

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 75696 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, 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale

Descrierea raportului

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



4. PREZENTAREA DATELOR





- ✓ Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : **teren intravilan împrejmuit**, liber de construcții, având categoria de folosință curți, construcții, în suprafață de 279 mp, amplasat în Hunedoara, Str. Aleea Pădurii, Carte Funciara 75696 Hunedoara, nr. cadastral 75696, Jud. Hunedoara.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 75696 Hunedoara

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Hunedoara, Al Padurii, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	75696	279	Teren imprejmuit;

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	279	-	-	-	

- ✓ Parcela de teren cu nr. cadastral 75696 s-a format în baza Hotărârii nr. 241/31.05.2022 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate 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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
1860 / 21/01/2022			
Act Administrativ nr. Adeverinta dezmembrare nr 92999, din 19/01/2022 emis de Primaria Hunedoara;			
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Memoriu tehnic, din 21/01/2022 emis de Cupet Alexandru Rares;			
B1	Se deschide C.F. nr. 75696/UAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPi nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 75696/UAT Hunedoara descris in partea I, adus din CF nr. 65644/UAT Hunedoara		A1
19717 / 22/06/2022			
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.241/2022, din 31/05/2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. ADRESA NR.51415, din 21/06/2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 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	

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică



- ✓ A fost pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 95 / 26.04.2023.
Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zone locuințe individuale și funcțiuni complementare. Pentru imobilul evaluat, situat în intravilanul localității – UTR 3, se pot autoriza lucrări de întreținere, renovare și modernizare la nivelul fondului construit, construcții noi de locuințe în regim P – P+1 și în sistem de lotizare, în gospodării individuale cuplate și înșiruite, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii fondului locuibil.
Indici maxim admisibili : POT 40%, CUT 1,2.

La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 75696, în suprafață de 279 mp, era împrejmuit împreună cu 3 imobile utilizate de fam. Foca : nr. cadastral 65278 : teren + C1 – casă ,
nr. cadastral 65277 : teren + C1 – Garaj P și nr. cadastral 65279 : teren + C1 – Atelier D+P+M.

Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembărăminte 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 75696, aceasta neavând acces direct la str. Aleea Pădurii, ci doar prin :

- parcele de teren private aparținând familiei Foca pe laturile est și sud
- parcele de teren private aparținând familiei Todea pe latura vestică

Pe latura nordică nu este posibil accesul deoarece parcela evaluată se învecinează cu parcela cu nr. cadastral 67969 aparținând Statului Român (Grădina zoologică).

Având în vedere faptul că în extrasul CF 75696 nu este înscris nici un drept de servitute în favoarea terenului evaluat, se formulează ipoteza ca, în alternativa vânzării către o terță persoană, terenul evaluat nu va fi afectat de lipsa de acces la str. Aleea Pădurii și implicit o eventuală tranzacție nu va îngreuna 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 parcelelor învecinate (fam. Foca), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie.

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 75696 este considerat liber, constructibil (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: zonă periferică, preponderent rezidențială cu case vechi / modernizate, respectiv case noi P – P+2, identificată ca zona CHIZID – CIUPERCA. Amplasamentul zonei este în partea sud-estică a municipiului Hunedoara, în vecinătatea Grădinii zoologice.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (la cca. 1 km) și a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face pe drum asfaltat din str. Aleea Pădurii. Sunt disponibile locuri de parcare pe teren sau sunt limitate la cele stradale. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.



• 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	DA	NU	NU

- ✓ Proprietatea este amplasată în zona periferică rezidențială CHIZID - CIUPERCA , pe strada Aleea Pădurii, la limita superioară a străzii. Zona își trage numele de la fosta zonă de agrement CIUPERCA – Padurea Chizid – Grădina zoologică. După anul 2000, zona s-a dezvoltat mult rezidențial , devenind o zonă exclusiv rezidențială cu vile P – P+2, iar baza de agrement Ciuperca a devenit un Hotel *** cu restaurant și zona de SPA. Grădina Zoologică își continuă activitatea și este deschisă vizitatorilor.
- ✓ Accesul pe str. Aleea Pădurii se face din str. Carol Davilla cu acces la strada Vioarele - bld. 1848 . Strada Carol Davilla este principala arteră din zonă , din care se ramifică celelalte străzi din cartier. Accesul la proprietate se face din strada Aleea Pădurii, ce dispune de locuri limitate de parcare stradală în fața proprietății. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.
- ✓ Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei postale și a portalului E-Terra – nr. Cadastral 75696, a adresei poștale, a informațiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Aleea Pădurii	Drum asfaltat	Public
--------------------	---------------	--------

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

- ✓ Conform Certificatului de Urbanism nr. 95 / 26.04.2023, destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zone locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Pentru imobilul evaluat, situat în intravilanul localității – UTR 3, se pot autoriza lucrări de întreținere, renovare și modernizare la nivelul fondului construit, construcții noi de locuințe în regim P – P+1 și în sistem de lotizare, în gospodării individuale cuplate și înșiruite, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii fondului locuibil.

Indici maxim admisibili : POT 40%, CUT 1,2.

La data evaluării , terenul evaluat are următoarele amenajări :

- Împrejmuire cu stâlpi fixați în fundații izolate de beton și gard cu plăci de beton, pe latura vestică și nordică. Gardul este netencuit și nefinisat . Pe limitele interne sunt plasate gărdulețe ornamentale metalice sau alei din plăci de beton
- La stradă accesul se face pe o poartă de acces pietonală metalică respectiv poarta metalică dublă pentru acces autoturisme
- Terenul evaluat este folosit de fam. Foca ca și grădină de legume, flori sau depozitare în anexa demontabilă amenajată pe latura nordică (la limita cu grădina zoologică). Terenul este liber de alte construcții.

Având în vedere că amenajările existente sunt comune pentru toate cele 4 parcele , nu au fost luate în calcul valori ale acestora care să influențeze valoarea de piață a terenului.

Deschidere : Terenul evaluat are acces indirect la str. Aleea Pădurii – prin parcelele 65277 / 65278, având un front stradal total de cca. 18 ml

Informații despre amplasament.

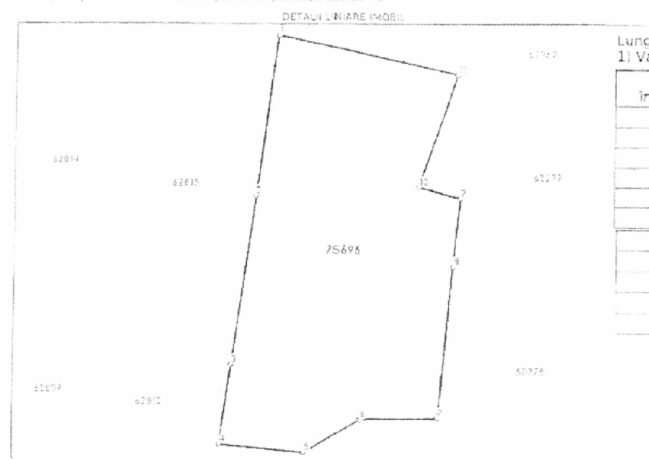


Forma – formă poligonală, neregulată. Terenul evaluat este în pantă usoară .

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
75696	279	

* Suprafața este determinată în planul de proiectie Stereo 70



Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	10.168
2	3	10.781
3	4	5.07
4	5	5.028
5	6	3.876
6	7	4.596
7	8	9.624
8	9	4.338
9	10	2.555
10	11	7.416
11	1	10.639





Utilități:

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

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală:
 - Categoria de folosinta teren : curți, construcții.
 - Actual : Curte
 - Destinația stabilită prin PUG și RLU aprobat – zone locuințe individuale și funcțiuni complementare .
 - Indici maxim admisibili : POT 40%,CUT 1,2.
- ✓ Servituți de trecere: Nu se cunosc – vezi ipoteze semnificative speciale ;
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.

- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă

Caracteristici economice:

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

Descrierea construcțiilor

Nu este cazul.

Date privind impozitele și taxele

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

5. ANALIZA DATELOR





PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În aceasta prima etapa 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 suprafața de 279 mp.
- În cazul parcelei evaluate – utilizarea actuală : curte / grădină pentru casă P+1
- 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 periferică , dar și mediană a municipiului Hunedoara
- Proprietăți substitut disponibile: suficiente
- Proprietăți complementare : facilități pentru proprietățile rezidențiale

PASUL 3

Analiza cererii

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

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 4

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are 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 15%
- Oferte vânzare: 25 – 70 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.

PASUL 6

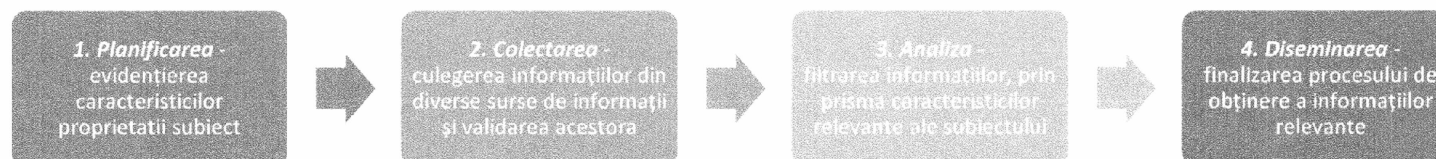
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- 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).



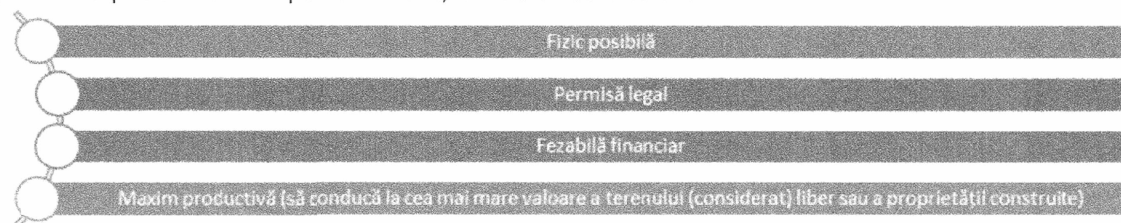
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

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

- 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	da	da
Comercial	da	da	nu	-
Rezidențial / funcțiuni complementare	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de tip rezidențial, având în vedere și regimul tehnic stabilit de Certificatul de Urbanism.

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 utilizari 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 metodă 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

$$\begin{array}{lll} V_{\text{teren}} = 8.230 \text{ EURO} & \text{echivalent} & V_{\text{teren}} = 40.850 \text{ LEI} \\ (29.50 \text{ EUR / mp} & \text{echivalent} & 146,40 \text{ Lei / mp}) \end{array}$$

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.

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.

Analiza rezultatelor



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

Concluzia asupra valorii

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

8.230 EUR

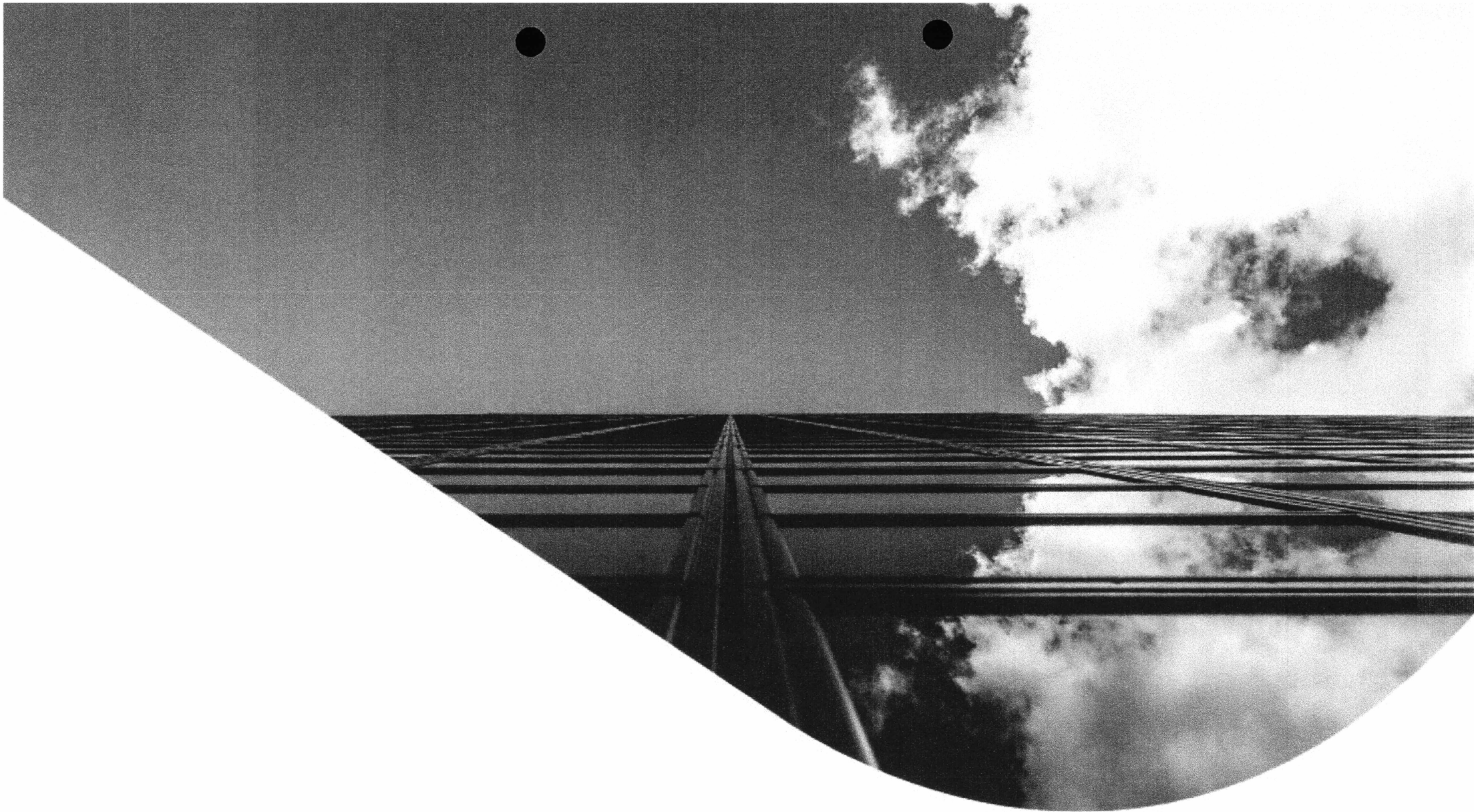
echivalent

40.850 LEI

(29,50 euro/mp)

(146,40 lei/mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 03.07.2023 : 4,9634LEI / 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 și raportării financiare ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc
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 piața similară cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

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

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

2. Colectarea – 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)	-	56 €	37 €	45 €	25 €
SUPRAFATA (mp)	279 mp	450 mp	1000 mp	470 mp	600 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	teren considerat liber	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	considerat deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Zona Chizid - str. Aleea Pădurii	Hunedoara - periferic - zona Ciuperca - str. Aleea Pădurii	Hunedoara - Periferic - Zona Chizid - str. Tomis	Hunedoara - periferic - zona Ciuperca - str. Tineretului	Hunedoara - Periferic - zona Gheorghe Apostol - str. Pleșului
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire)	Asfaltat, acces indirect - str. Aleea Pădurii, Împrejmuire	Asfaltat, acces direct - str. Aleea Pădurii, neîmprejmuire	Partial asfaltat, acces direct - str. Tomis, Împrejmuire	Neasfaltat, acces direct - str. Tineretului, Neîmprejmuire	Neasfaltat, Direct din str. Pleșului - necesită amenajare, neîmprejmuire
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren în pantă	În panta usoară	În pantă ușoară	În panta usoară	În pantă
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată, FS = cca. 18 ml	Regulată, FS = 17 ml	Regulată, FS = cca. 20 ml, deschidere la 2 străzi	Regulată, FS = cca 15 ml	Regulată, cu FS = cca. 15 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)		locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale limitate	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială



GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	279 mp	450 mp	1000 mp	470 mp	600 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	56 €/mp	37.0 €/mp	44.8 €/mp	25 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-15%	-5%	-10%	-5%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	teren considerat liber	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț unitar (€/mp)		47.6 €/mp	35.2 €/mp	40.3 €/mp	23.8 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	considerat deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Zona Chizid - str. Aleea Pădurii	Hunedoara - periferic - zona Ciuperca - str. Aleea Pădurii	Hunedoara - Periferic - Zona Chizid - str. Tomis	Hunedoara - periferic - zona Ciuperca - str. Tineretului	Hunedoara - Periferic - zona Gheorghe Apostol - str. Pleșului
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA	279 mp	450 mp	1000 mp	470 mp	600 mp
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejnuiere)	Asfaltat, acces indirect - str. Aleea Pădurii, Împrejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Aleea Pădurii, neîmprejmuit	Partial asfaltat, acces direct - str. Tomis, Împrejmuit	Neasfaltat , acces direct - str.Tineretului, Neîmprejmuit	Neasfaltat, Direct din str. Plesului - necesită amenajare, neîmprejmuit
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren în pantă	În panta usoara	În pantă ușoară	În panta usoara	În pantă
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata , FS = cca. 18 ml	Regulata, FS = 17 ml	Regulata, FS = cca. 20 ml, deschidere la 2 străzi	Regulata , FS = cca 15 ml	Regulată, cu FS = cca. 15 ml
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare stradale limitate	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale limitate	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențială	rezidențială	rezidențiala	rezidențială	rezidențiala
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		5	3	4	2
SIMILARĂ		4	5	4	4
INFERIOARĂ		1	2	2	4
COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila A	47.6 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila C	40.3 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila B	35.2 €/mp	SUPERIOARĂ			
Proprietatea subiect	29.5 €/mp	146.4 lei/mp	8,230 €	VALOARE DE PIATA echivalent a	40,850 lei
Comparabila D	23.8 €/mp	INFERIOARĂ			
4.9634 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 48 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 450 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA , DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (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 48 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 35 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 1000 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - pe proprietate), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 35 €/mp.



PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 40 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 470 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este superioară 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, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel:

- În cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA , DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- În cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),).
- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), UTILITATI DISPONIBILE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 40 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 600 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, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel:

- În cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),).
- În cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi),

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 24 €/mp.



Anexa 3 Fotografii

Perspectiva – acces



Perspectiva – hotel restaurant SPA CIUPERCA



Perspectiva – str. Carol Davila

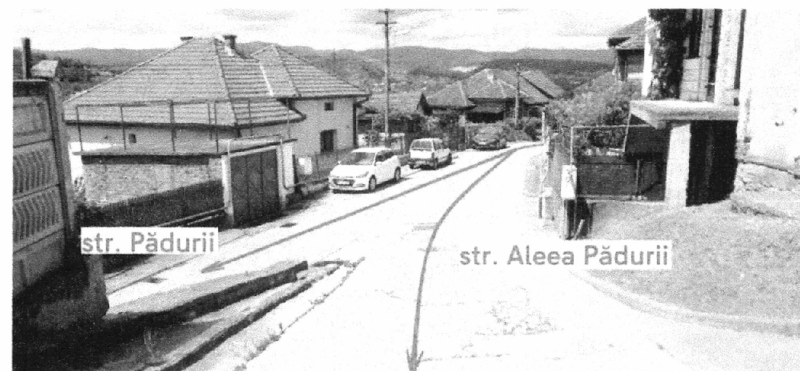
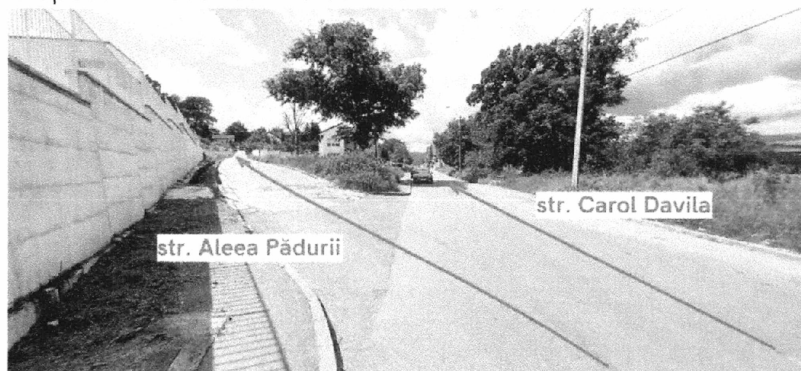


Perspectivă spre Grădina Zoologică



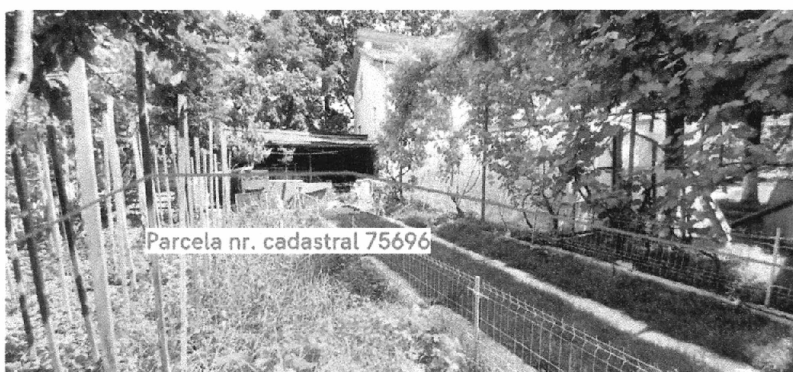


Perspectivă acces str. Aleea Pădurii



Acces la proprietate

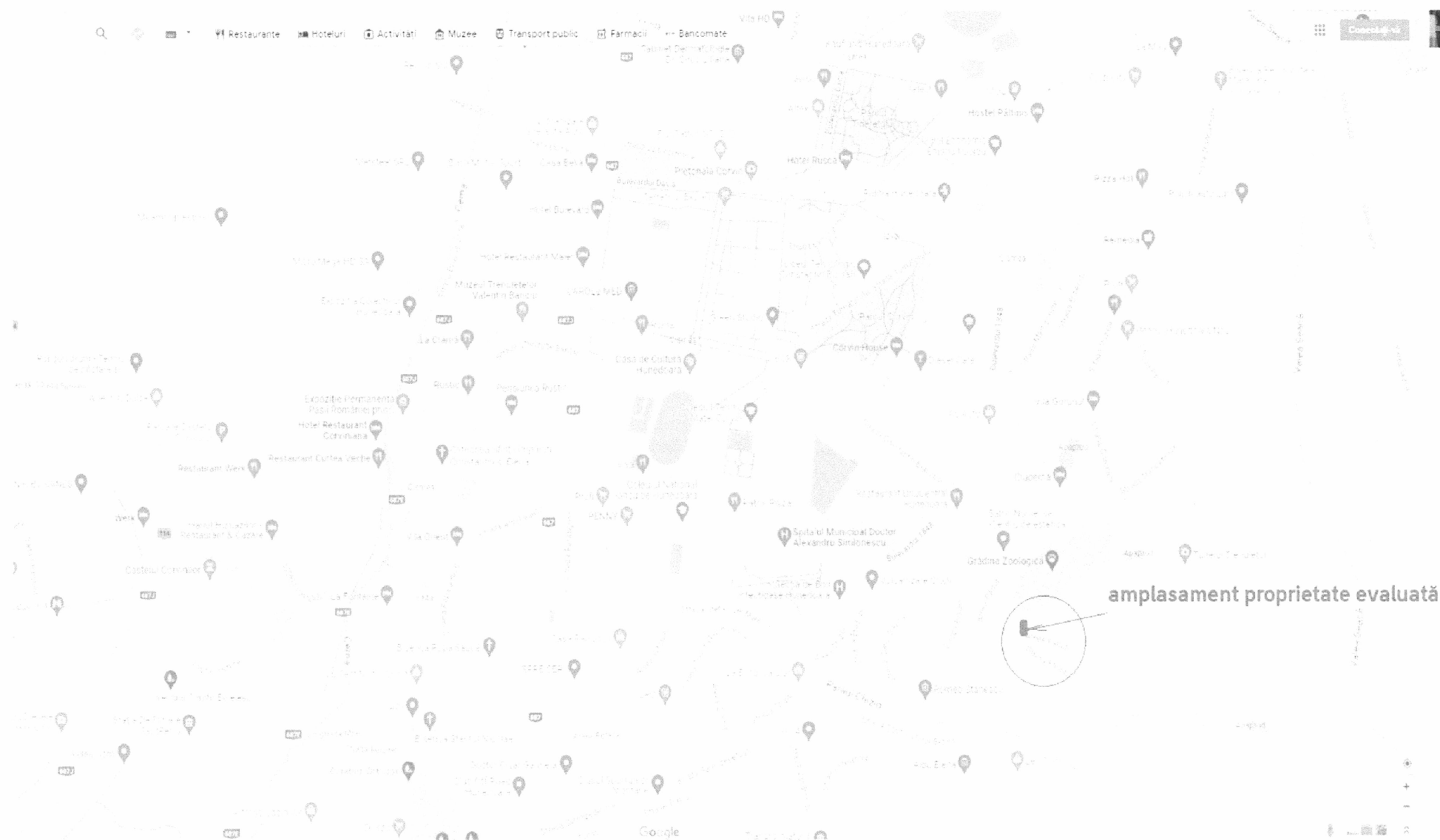




Notă : Delimitările pentru parcela nr. cadastral 75696 au rol de a vizualiza terenul evaluat, respectiv amplasamentul acestora.
Dimensiunile exacte ale terenului se regăsesc în documentele atasate .



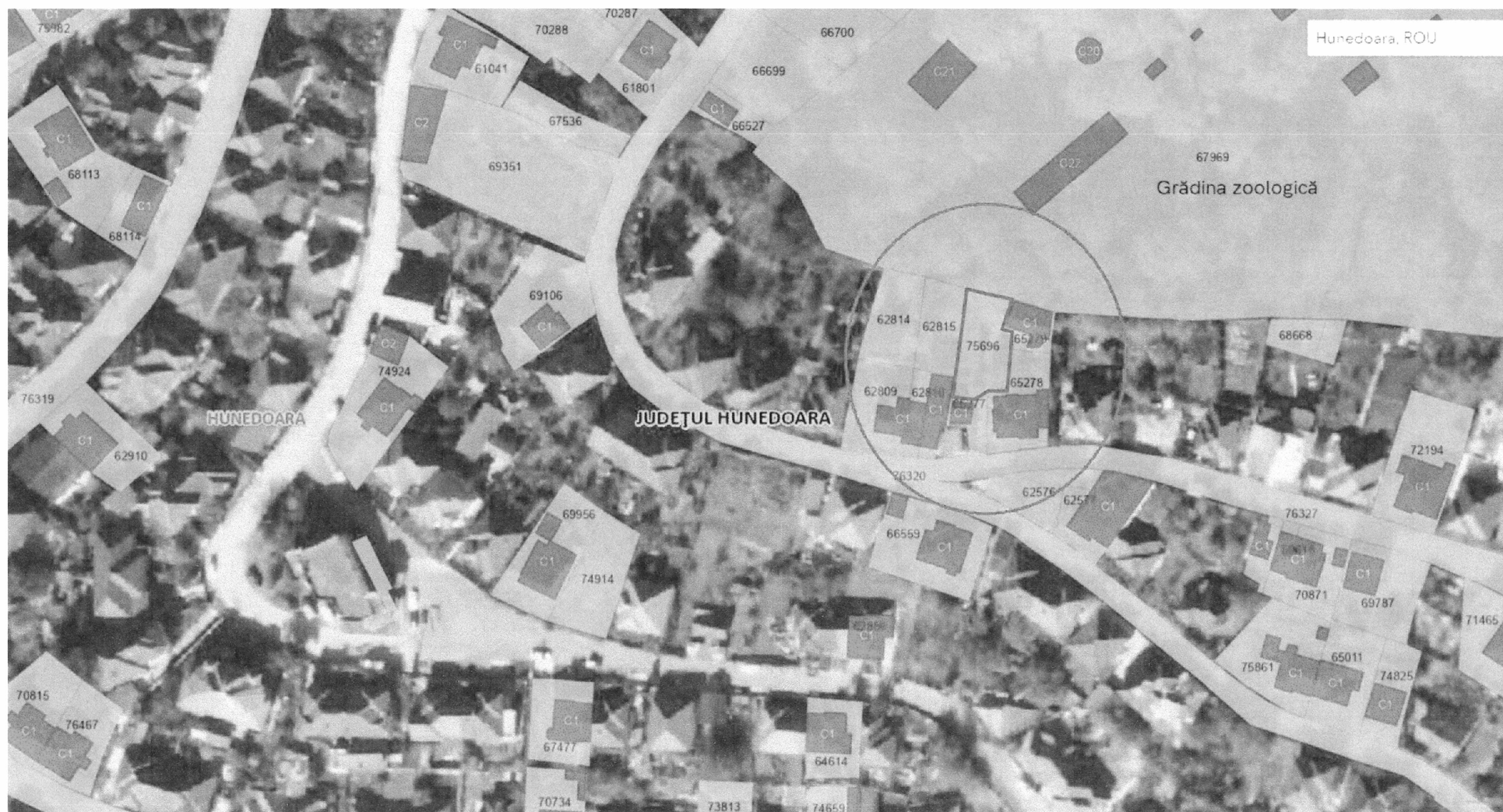
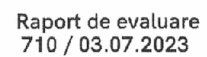
Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:







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





Anexa 5 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
BIROUL 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

Conform referat nr. 35740/19.04.2023
DA33167532

Cod operații	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		252	4	5	2023

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 vânzării unui teren în suprafața de 279 mp, situat în municipiul Hunedoara, Al. Padurii, județul Hunedoara, înscris în CF nr.75696, nr. cadastral 75696, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniu prin vânzare. - 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 ÎN TERMEN DE MAX. 30 ZILE CALENDARISTICE, DE LA PRIMIREA FACTURII, CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

PRIMAR

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC

CONSILIER JURIDIC

ȘEF SERVICIU ACHIZIȚII PUBLICE

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA

BIROUL CONCESIUNI, INCHIRIERI,
VANZARI, PRIVATIZARE
ROȘU SINTIA IONELA

BOBOUTANU DAN

POPA AURELIA ANISOARA

DERYI ADINA

PUISORU MONICA

FERENT ELENA

Întocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

AL74048
AAANIC8TSNDD



Incheiere Nr. 19717 / 22-06-2022

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

Dosarul nr. 19717 / 22-06-2022

INCHEIERE NR. 19717
Registrator: RODICA SOFAN
Asistent: VASILICA-SIMONA CRISAN

Asupra cerenți introduse de MUNICIPIUL HUNEDOARA domiciliat în - privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:
- Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.241/2022/31-05-2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL;
- Act Administrativ nr. ADRESA NR.51415/21-06-2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 231

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cerenți cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 75696, înscris în cartea funciara 75696 UAT Hunedoara având proprietar: STATUL ROMÂN în cota de 1/1 de sub B.2;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire constituire în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL HUNEDOARA, -DOMENIUL PRIVAT, sub B.3 din cartea funciara 75696 UAT Hunedoara;

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

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,
23-06-2022

Registrator,
RODICA SOFAN

Asistent Registrator
VASILICA-SIMONA CRISAN

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înregistrare în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 709/2014.

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 75696 Hunedoara



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN bitavilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Al. Padurii Jud. Hunedoara

Nr. nr. cadastral	Nr. Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A2	75696	27%
A3		Teren înregistrat:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1860 / 21/01/2022 Act Administrativ nr. Adveninta dezmembrare nr 92999, din 19/01/2022 emis de Primaria Hunedoara. Inscris Sub Semnatura Privata M. Memociu Iehus, din 21/01/2022 emis de Cupet Alexandru Rares. Se descrie C.F. nr. 75696 UAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G. al ANCPH nr. 700/2014, care cuprind imobilul cu nr. cad. 75696 UAT Hunedoara descris în partea I. adus din CF nr. 65644 UAT Hunedoara	A1
19717 / 22/06/2022 Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.241/2022, din 31/05/2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. ADRESA NR.51415, din 21/06/2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Actuala 1/1 B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, casa	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, C.F.2127028, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

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

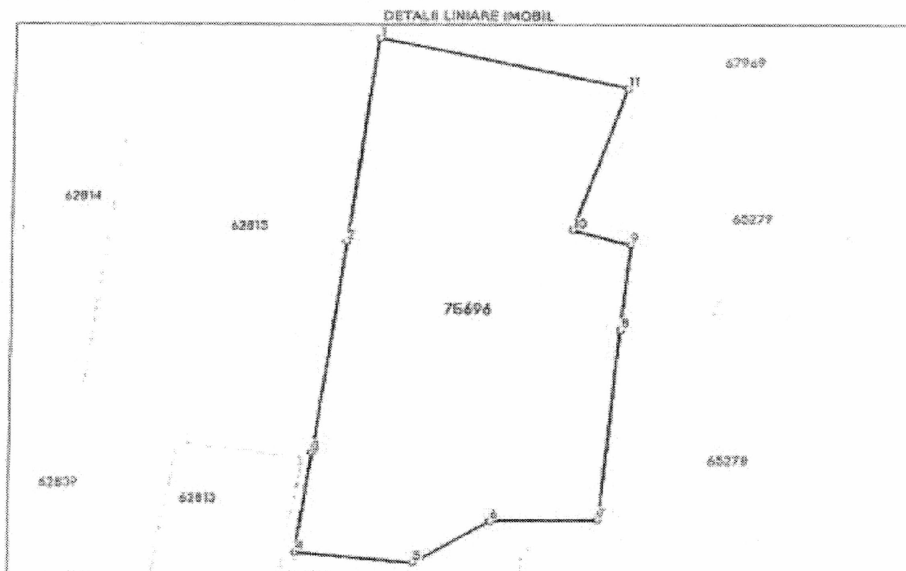


Carte Funciară Nr. 75696 Comuna/Orag/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp) ¹⁾	Observatii / Referinta
75696	279	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	279	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	10.166
2	3	10.781
3	4	5.07
4	5	5.028
5	6	3.876
6	7	4.596

Carte Funciară Nr. 75696 Comuna/Orag/Municipiu: Hunedoara

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
7	8	9.624
8	9	4.336
9	10	2.535
10	11	7.416
11	1	10.839

¹⁾ Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
²⁾ Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
23-06-2022

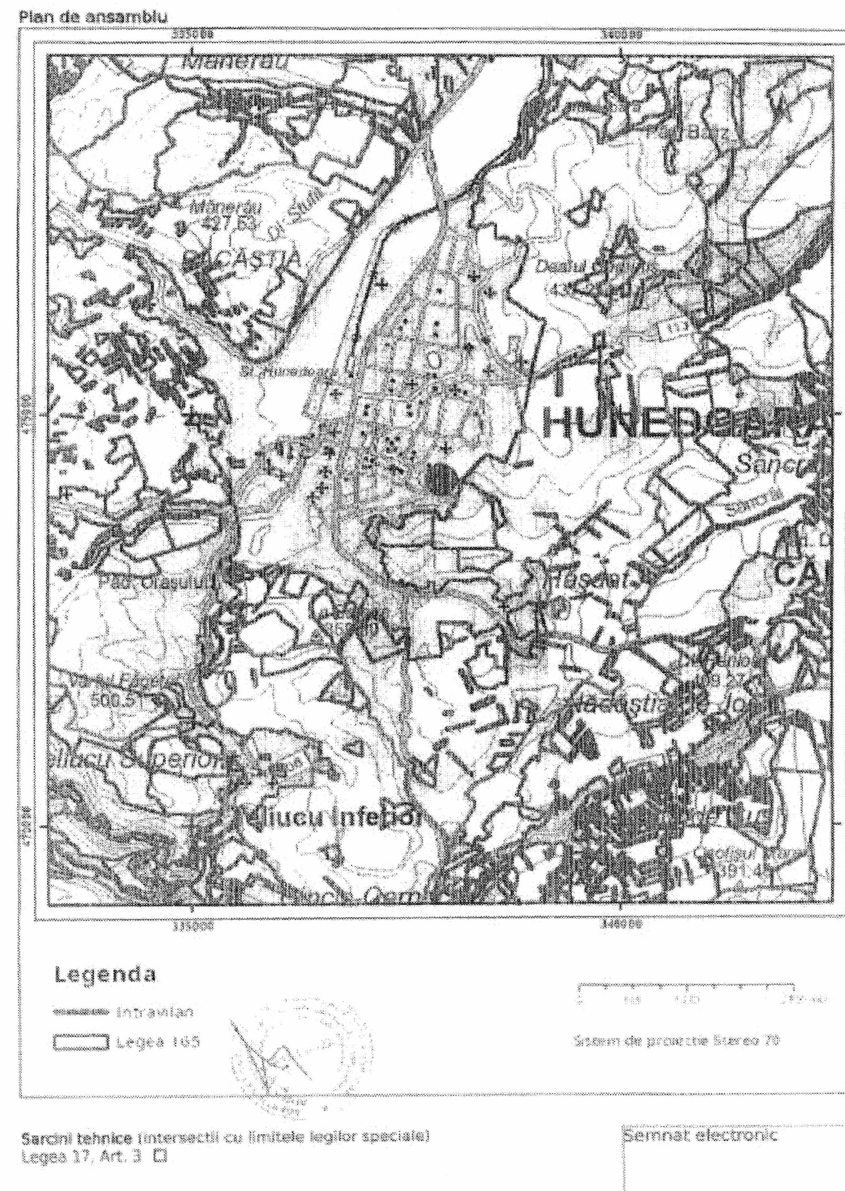
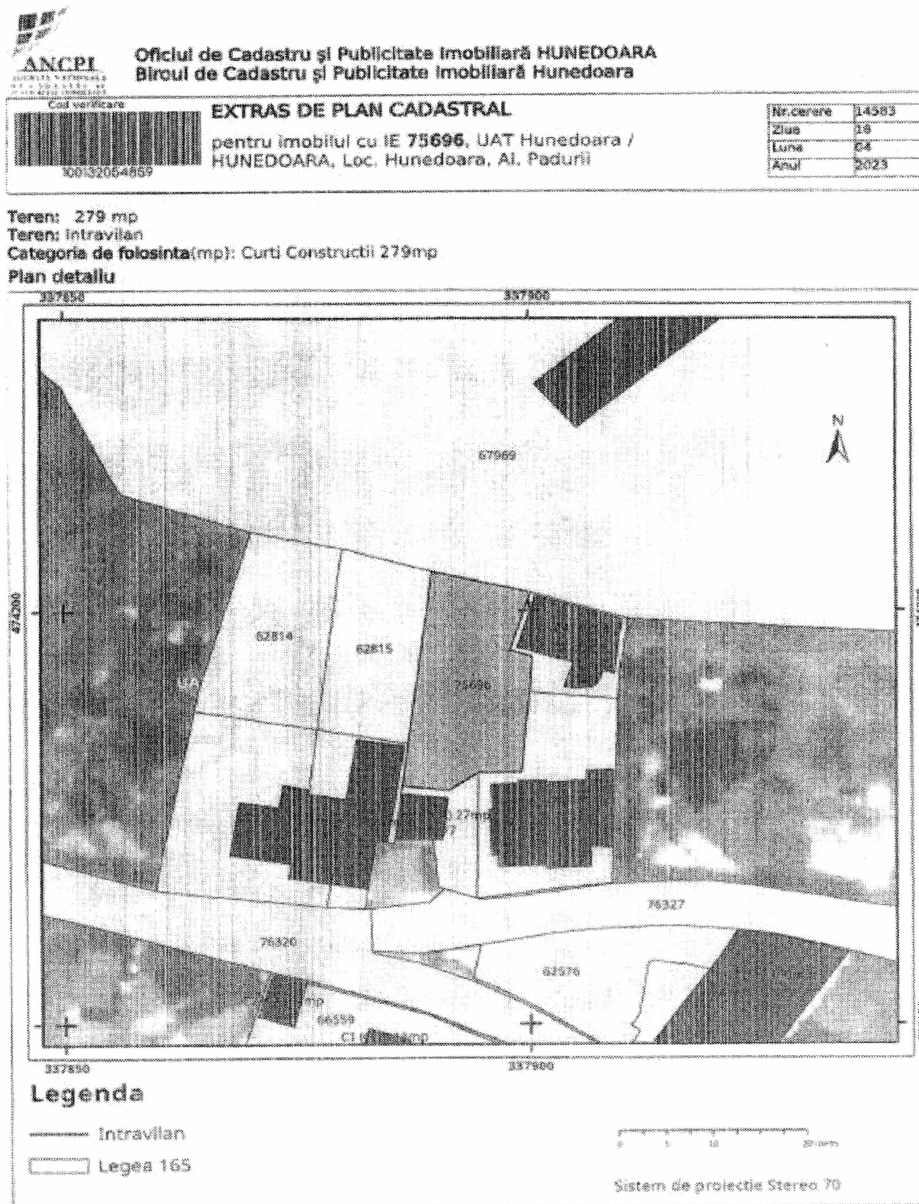
Data eliberării,
/ /

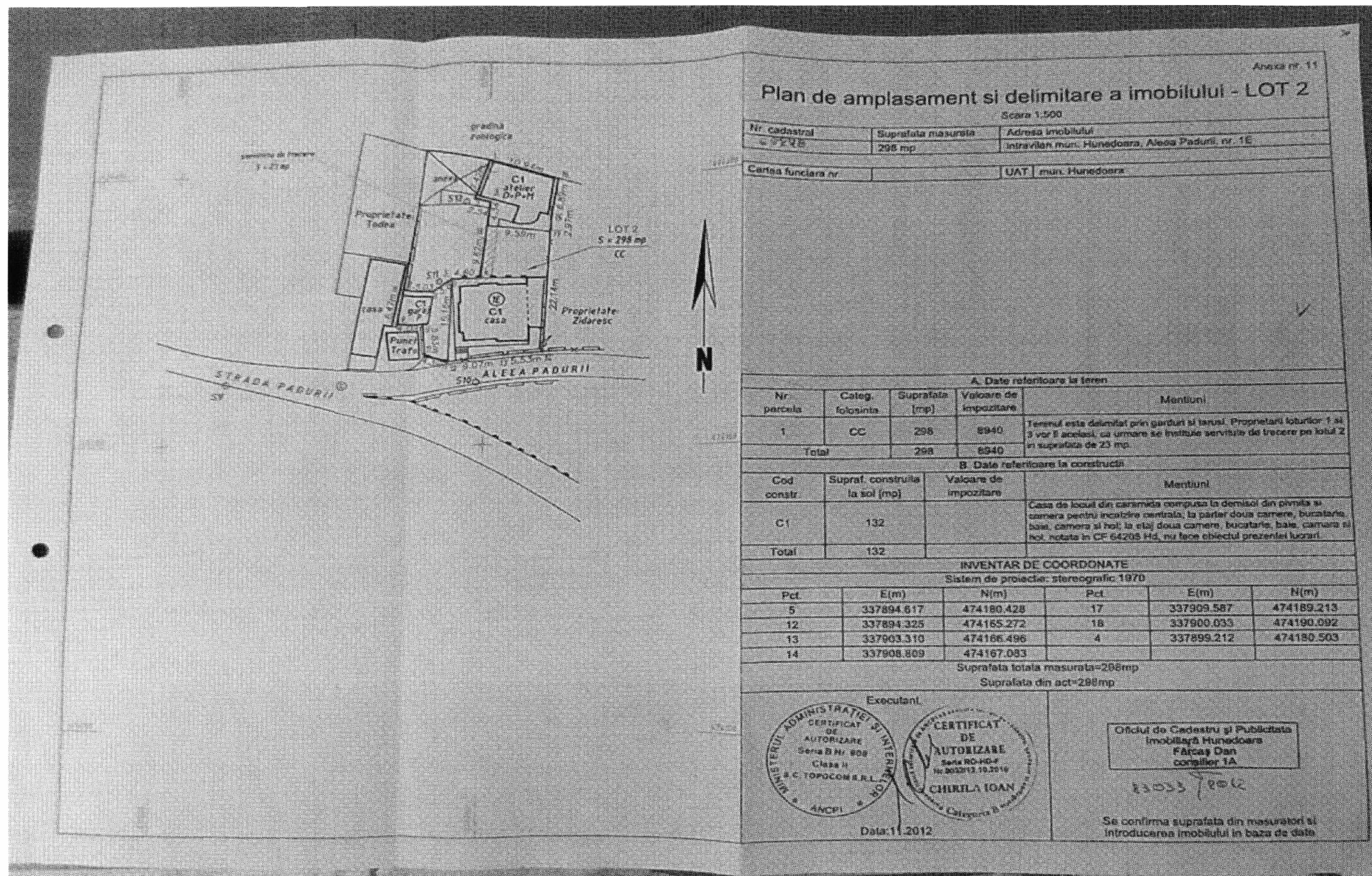
Asistent Registrator,
VASILICA-SIMONA CRISAN

(parafa și semnătura)

Referent:

(parafa și semnătura)







ROMÂNIA
Județul Hunedoara
Primăria Municipiului Hunedoara
Nr. 36681/ 3722 din 26.04 2023



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 37 din 26.04 2023
în scopul: Operațiuni notariale-vanzare teren

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL HUNEDOARA** prin **BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI VANZARI, PRIVATIZARE** cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertății, nr. 17, telefon/fax , e-mail - înregistrată la nr. 36681 din 21.04.2023.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, aleea Padurii f.n. sau identificat prin Extras de carte funciara pentru informare CF nr. 75696 Hunedoara, nr.cad 75696, Extras de Plan cadastral de carte funciara pentru imobilul cu numar cadastral 75696 UAT Hunedoara.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 141 din 1998, baza P.U.G., a municipiului Hunedoara , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 485/2018 până la data aprobării, în condițiile legii, a noii documentații de urbanism, dar nu mai târziu de 30 decembrie 2023..

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat în intravilanul localității, proprietate privată Municipiului Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciara pentru informare CF nr. 75696 Hunedoara nr. cadastral 75696.
- Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Teren liber de construcții, conform Extrasului de Carte Funciara, categoria de folosinta - curți construcții ;
- Destinația stabilită prin P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism - zona locuinte individuale și funcțiuni complementare;
- Conform H.C.L. nr. 492/2022, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2023, imobilul este situat în zona D, pentru teren impozitat fiind de 2092,20 lei/ha/an, iar pentru clădire este de 0,1 % din valoarea imobilului a clădirii.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 51/2009 și modificat prin H.C.L. nr. 485/2018 imobilul se află în intravilanul localității ITR Loc. par. autoriz. lucrări de infrastructură, renovare și modernizare la nivelul fondului construit , conținând și/sau de funcție în regim PTP-1 în plan de lotizare, în gospodărie individuală, cuplată și îngrădită , reconstrucție sau supraconstrucție, conținând și/sau alte funcțiuni în scopul îmbunătățirii fondului locativ .

-utilizator parțial: locuitor individual P-1, locuitor individual P-2 cu parter liber,construcție și amenajări pentru funcțiuni complementare, amenajări, supraconstrucții, reconstrucții .

-utilizator parțial cu condiții: locuitor individual , cu condiția existenței documentațiilor P.U.G. sau P.D. în vigoare înscrisoare , respectarea regimului de folosire, destinației și

utilizării terenului și locuitor pe parter cu sau în funcție de condiții de construcție, amenajări sau reconstrucții tehnice

-În cazul în care se propune depășirea regimului de folosire funcție de caracterul investiției, s-au din considerente tehnice/constructive sau compoziționale urbanistice, modificarea schemei se va face în documentația P.U.G., după caz, urmându-se ca obiectivul să nu fie decât distanțat cu un nivel zero.

-Conținutul obiectivului de utilizare publică se poate face prin inițiativa particulară , autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentația P.U.G. în care se va prezenta

destinația construcției, amplasarea, retragerea față de carosabil și linia de proiecție, regim de aliniu și înălțime, linia urbanistică maximă admisibilă (P.O.L., C.A.V. , trasee stradale, intersecții, noase subterane etc.), etc, conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat .

-Pentru a fi executată o lucrare trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute la cap. 3.4 din Regulamentul Local de Urbanism aprobat, prin respectarea prevederilor art. 10 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

(1) Amplasarea construcției parterului, în baza prezentei reglementări, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă condițiile următoare:

a) distanța față de linia de aliniu este de cel puțin 1,5 m pentru clădirea de locuit și de cel puțin 1,5 m pentru clădirea de activitate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădirea de locuit și, respectiv, de cel puțin 200 m² pentru clădirea amplasată în zona de activitate;

c) aliniul este mai mic sau cel puțin egal cu înălțimea parterului.

(2) Sunt considerate lucrări constructibile numai lucrările care se desfășoară în condițiile art. 10.

- Amplasarea construcției în funcție de aliniu este permisă numai dacă există posibilitatea de a se desfășura pe terenul public direct sau prin servitute, conform documentației constructive și cu

permisiunea acordată de către autoritatea competentă în condițiile art. 15 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- Amplasarea construcției este permisă numai dacă există posibilitatea de a se desfășura pe terenul public direct sau prin servitute, conform documentației constructive și cu

permisiunea acordată de către autoritatea competentă în condițiile art. 15 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

- Înălțimea maximă admisibilă este de 40%, C.U.T. 1.1

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENT nu este cazul

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat în scopul declarării pentru
Operațiuni notariale-vanzare teren

Notă:

Certificatul de urbanism nu (nu are) drept de autorizare de construire/declarație și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de destinație — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA, STR. AUREL VLAICU NR. 28, DEVA**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/336/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 92/100/CEE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publică la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publică și accesul la justiție, a Directivei 85/336/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să emită o opinie și să decidă, după caz, însoțirea/nelăsarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor asupra evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/336/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea stabilirii condițiilor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea solicitării consultării publice, centralizării opiniilor publice și al furnizării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului asupra mediului și stabilirii necesității evaluării efectelor asupra mediului. În urma evaluării impactului asupra mediului se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a modifica proiectul investiției și să îl prezinte la autoritatea administrației publice competente cu privire la modificarea proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism, se prezintă la autoritatea administrației publice competente documentația de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a realiza o investigație de mediu, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



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	salubritate
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 Bobocanu

INTOCMIT

Paula Lorena Bern

SECRETAR GENERAL

Dănuț Milton Laslău

ARHITECT-ŞEF

Mircea Radu Hanga

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR

Dan Bobocanu

L.S.

INTOCMIT

SECRETAR GENERAL

Dănuț Milton Laslău

ARHITECT-ŞEF

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ **direct**.

Achitat taxa de: - lei, conform Chitanței nr. taxa scutită cf. L.227/2015 din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____ 2023.

4/4



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 241/2022¹

privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului Hunedoara

Consiliul Local al Municipiului Hunedoara;

Analizând Proiectul de Hotărâre nr. 261/18.05.2022, Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Hunedoara nr. 41607/18.05.2022 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unui teren aflat în intravilanul municipiului Hunedoara, precum și raportul de specialitate al compartimentului de resort nr. 41631/18.05.2022;

Ținând seama de faptul că terenurile care fac obiectul hotărârii nu au fost identificate ca fiind revendicate potrivit dispozițiilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 și ale Legii nr.169/1997, cu modificările și completările ulterioare, sau Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și nici nu au fost identificate ca fiind retrocedate sau grevate de alte sarcini, care să împiedice trecerea în proprietatea privată a municipiului Hunedoara;

Având în vedere avizele Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Hunedoara nr. 44834/30.05.2022, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor nr. 44773/30.05.2022, al Comisiei pentru servicii publice și comerț nr. 44699/30.05.2022, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 44727/30.05.2022;

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 unor terenuri după cum urmează:

- teren cu suprafață de 128 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 61797 Hunedoara, număr cadastral 61797, situat pe bulevardul Dacia;

- teren cu suprafață de 279 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 75696 Hunedoara, număr cadastral 75696, situat pe strada Aleea Pădurii nr. 1E;

- teren cu suprafață de 82 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 75735 Hunedoara, număr cadastral 75735, situat pe strada Severin;

- teren cu suprafață de 140 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 74947 Hunedoara, număr cadastral 74947, situat pe strada Victoriei.

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, Administrație Publică Locală și Autoritate Tutelară, Direcției Patrimoniu, Compartimentului inventar, Biroului concesiuni, închirieri, vânzări, privatizare, Biroului urbanism, Compartimentului Audit Intern, Biroului Informatică și tehnică de calcul, Biroului Comunicare, promovare imagine, Serviciului Informații pentru Cetățeni și Relații Publice, Monitorul Oficial Local.

Hunedoara, la 31.05.2022

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA-ALINA PREDICĂ**

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Militon Dănuț Lăslău**

¹ Hotărârea a fost adoptată cu vot liber exprimat 20 voturi „pentru”,
Hotărârea se adoptă cu majoritatea calificată.



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

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-450mp-n-hunedoara-zona-ciuperca-f-s-17m-IDvzFf>

storia.ro



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier

Agencie 0725 511 799

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând teren intravilan 450mp în Hunedoara, zona Ciuperca, f.s. 17m

Vând teren intravilan 450mp în Hunedoara, zona Ciuperca, f.s. 17m

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

56 EUR/mp

25 000 €

Suprafață **450 m²**

Tip teren **intravilan**

Locatie **urbana**

Dimensiuni **17 x 26,50 m**

Descriere

Vand 450 mp teren intravilan in zona Ciuperca , Aleea Padurii langa Gradina Zoologica, panorama deosebita, toate utilitatile in fata terenului. Front la strada 17 ml. Extras CF la zi fara sarcini, ideal pentru constructia unei case sau unui duplex

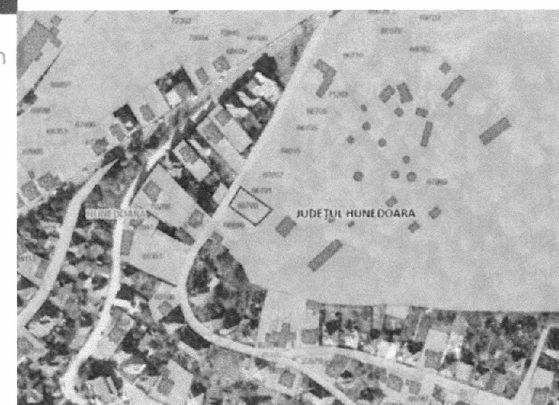
PREȚ: 25.000 EURO NEGOCIABIL!

Particularități

Gard **nu**

Media **electricitate, gaz, canalizare, apa curenta**

Tip acces **asfaltat**



Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Padurii, Jud. Hunedoara			Observații / Referințe
Nr. crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	
A1	66700		
Suprafața* (mp)			450
B. Partea II. Proprietari și acte			
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
4839 / 18/02/2014			
Act Notarial nr. Declarație de parcelare aut. nr.315, din 17/02/2014 emis de N.P. FARCAS LADISLAU.			A1
Se înființează cartea funciara 66700 a imobilului cu numărul cadastral 61 66700/Hunedoara, rezultat din dezmembreaarea imobilului cu numărul cadastral 66526 înscris în cartea funciara 66526.			
22105 / 02/08/2021			
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumparare aut. 1572, din 30/07/2021 emis de Farcas Ladislau.			A1
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1			
Lăsat în posesia și folosința proprie			
C. Partea III. SARCINI			
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
NU SUNT			2/2

Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat, teren neimprejmuit.
- Teren drept cu panoramă, deschidere la strada cca. cca. 17 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 15%



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

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

VANZATOR



Alin

☎ 079 032 0377

Postat 27 iunie 2022

Teren intravilan zona chizid 1000 m2

37 000 € Prețul e negociabil

37 € / mp

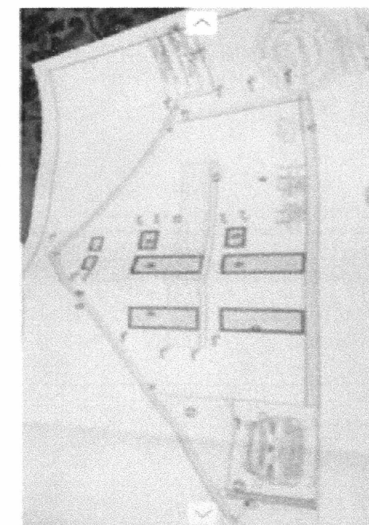
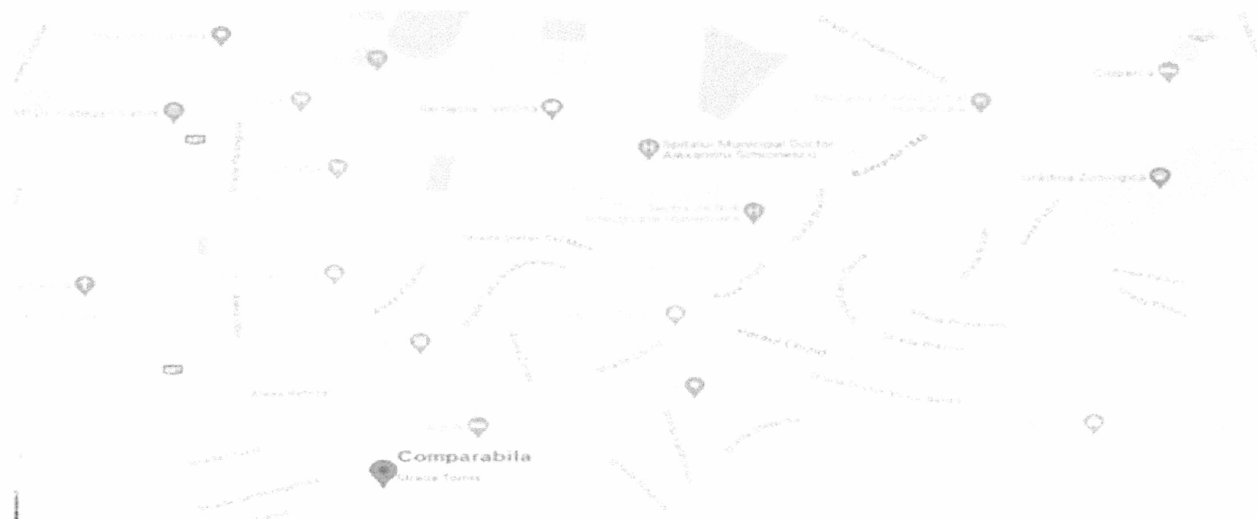
Firma

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

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



Oferta validata telefonica.

Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – pe proprietate, acces partial asfaltat , teren în pantă, imprejmuit
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 5%



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

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

Postat: 30 iunie 2022

VANZATOR



Teodora

☎ 074 560 9379

Teren zona Ciuperca

21 000 €

44,80 € / mp

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 500 m²

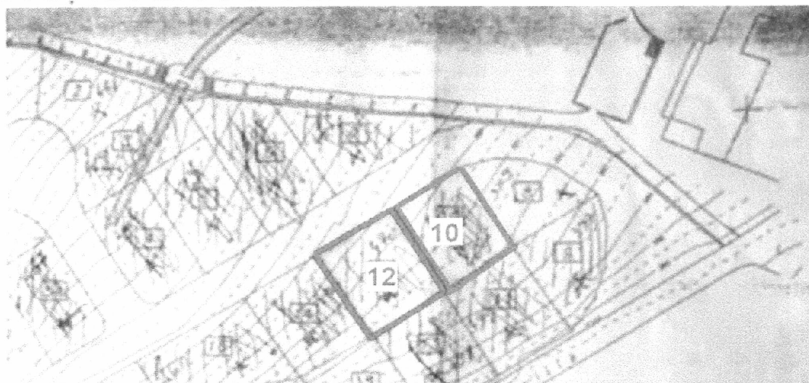
DESCRIERE

Vând 2 loturi teren intravilan in municipiul Hunedoara, zona Ciuperca. (Lot 10 și Lot 12)

Suprafata lotului 10 este de 469mp și suprafata lotului 12 este de 470mp

Ambele loturi cu front stradal.

Preț lot 21000 euro



Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- Teren în pantă ușoară , deschidere la strada cca. 15 ml. Neasfaltat , acces direct - str.Tineretului, Neîmprejmuit
- utilitati : en / gaz / apa / canal – în zonă
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

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. Pleşului, Hunedoara.
- Cu toate utilitățile în apropiere.

ID: 243556306

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



Oferta validata telefonica. Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – in zona proprietatii, acces asfaltat – necesită amenajare, teren în pantă, neimprejmuit
- deschidere la stradă cca. 15 ml
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 5%



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2-central-bdul-1848/gi57341i37hg77ifeg8d2fd8e8d128g5.html>

publi24.ro

0741106957

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

2 Central

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

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

Hunedoara, Hunedoara

38 €/mp

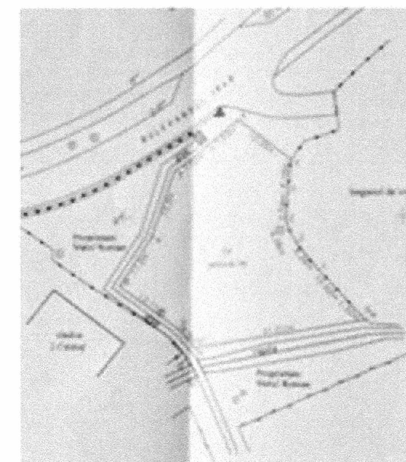
Prezentare generală

Suprafață **1.020 m²** Tip teren **intravilan**
Locație **urbana** Dimensiuni **1.020 mp**

Descriere **0741106957**

Pret 38 euro mp, ușor negociabil

Vând teren intravilan în Hunedoara, 1020mp, zona Bld. 1848 - 2 Central, acces auto.
Terenul dispune de curent, gaz, apă rețea, canalizare, acces asfalt, iluminat stradal!



Particularitati

Gard **nu**
Facilitati **electricitate, gaz, canalizare, apa curenta**
Tip acces **asfaltat**





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

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

storia

Tiberiu Feier
Agentie
0725 511 799

Teren de vanzare > Hunedoara (judet) > Hunedoara (comuna) > Hunedoara > Chizid >
> Strada Carol Davila > vand teren intravilan in Hunedoara, zo

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp
47 € / mp

Hunedoara (judet), Strada Carol Davila



Descriere anunt

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp, deschidere 34,5 m, ideal pentru construcție, acces ușor, zona premium, împrejmuit cu gard, asfalt, iluminat stradal. Posibilitate de parcelare în 2 parcele!!
Terenul dispune de toate utilitățile!!
Acte la zi!!
PRET: 47 euro/mp negociabil!!

[Vezi descrierea completă](#)

Particularitati

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





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-hunedoara-zona-vile-IDeaMOs.html>





Lucian
Profil X din aprilie 2013 · Activ pe 28 iunie 2023

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Hunedoara](#) / [Terenuri - Hunedoara](#)

Postat 28 iunie 2023

Teren Hunedoara zona vile

70 €

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila 500m²

(P) VidaXL **Pool party la tine in curte!**



DESCRIERE

Loturi teren vanzare, zona Gorunilor, in Hunedoara, diverse marimi, intre 300-500 mp, zona de case vile, toate utilitatile Pret pe mp 70 euro Acte la zi Zona superba de vile, padure aproape Sunati pentru detalii