

FairValue

23-95641-PMH Primaria Hunedoara 09.11.2023

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Încheiat în data de **09.11.2023** la PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA între firma de evaluare **SC FAIRVALUE EVALUARI SRL** și **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA – Direcția PATRIMONIU, BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, PRIVATIZARE PARCARI**.

Subsemnatul **STAN LAURENTIU ADRIAN** în calitate de reprezentant al firmei de evaluare **SC FAIRVALUE EVALUARI SRL** am predat 3 exemplare originale ale **raportului de evaluare nr. 755 / 03.11.2023**, aferent formularului de **Comanda de raport de evaluare nr. 532 / 19.09.2023**, COD CPV 71324000-5.

Predat,**Reprezentant,****FAIRVALUE EVALUARI SRL****Nume, prenume, semnătură****STAN LAURENTIU ADRIAN****Primit,****Reprezentant****PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA****Nume, prenume, semnătură**

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

nr. **755 / 03.11.2023**

Teren intravilan în suprafață de 86 mp

Situat în Hunedoara, Str. Crișan, jud. Hunedoara,
CF nr. 76088 Hunedoara, Nr. cadastral 76088

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 Evaluări, 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

Oprita 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 86 mp**
Adresa: Hunedoara, Str. Crișan, Jud. Hunedoara
CF nr. 76088 Hunedoara, Nr. cadastral 76088

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

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin **Oprita Vasile Matei** - membru titular ANEVAR, 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 03.11.2023, este:

3.320 EUR

echivalent

16.500 LEI

Curs de schimb / 03.11.2023
4,9693 Lei / EUR

(38,60 euro/mp)

(192,0 lei/mp)

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

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



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA	7
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
4. PREZENTAREA DATELOR	14
5. ANALIZA DATELOR	19
6. EVALUARE	22
7. ANEXE	25



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE





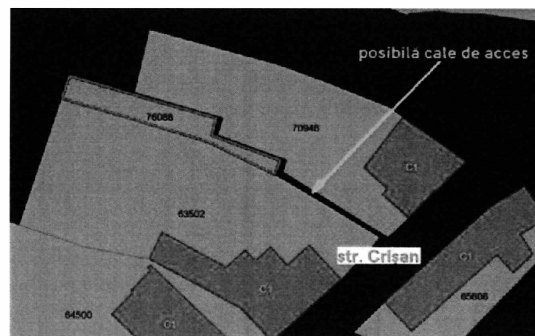
Client/Utilizator desemnat		PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare		03.11.2023				
Data inspecției		03.11.2023				
Data evaluării		03.11.2023				
Evaluator autorizat		Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare		Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022				
Reprezentant – funcția		Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate		Teren intravilan				
Adresa proprietății		Hunedoara, Jud. Hunedoara, Str. Crișan, Carte Funciara 76088 Hunedoara, Nr. cadastral 76088				
Suprafețe		86 mp				
Proprietar		Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar		4,9693LEI/EUR				
VALOAREA DE PIAȚĂ		3.320	EUR	16.500	LEI	Pret unitar : 38.60 Eur/mp / 192,0 lei/mp
Dreptul de proprietate		Considerat deplin				
Sarcini înregistrate		Nu sunt				
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. CrișanDrum asfaltatPublic *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 Crișan. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 76088 și în prezența reprezentantului proprietarului.
- ✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76088, în suprafață de 86 mp, era împrejmuit și delimitat de 2 imobile :
nr. cadastral 63502 : teren + C1 – casă (imobil de care este alipit terenul evaluat)
nr. cadastral 70946 : teren + C1 – casă

Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestora legate în special de modul de acces la terenul evaluat, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a analizat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76088, aceasta neavând acces direct la str. Crișan, ci doar prin cele 2 parcele menționate mai sus.



Din extrasul de plan cadastral preluat de pe portalul E-TERRA ANCPI este vizibilă o cale de acces pietonală, neidentificată fizic pe teren și neprecizată în documentele puse la dispoziție (proprietar, drept de servitute, dimensiuni, etc).

Având în vedere faptul că în extrasul CF 76088 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. Crișan 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 proprietarii parcelelor învecinate, valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie.

- ✓ Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76088 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.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.



2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII





Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprîța Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnati	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a terenului în vederea vânzării. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Crișan, CF 76088 Hunedoara, nr. cadastral 76088, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara , CIF 2127028, Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in Cartea Funciara nr. 76088, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 76088. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și acesta nu este afectat de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect. 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.
Tipul valorii utilizate	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 (**03.11.2023**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9693Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 03.11.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Noiembrie 2023. Data evaluării este **03.11.2023**.

Data raportului

03.11.2023.

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de **03.11.2023**, de către evaluator autorizat Oprea Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral 76088 și în prezența reprezentantului proprietarului.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată care au stat la baza evaluării – teren intravilan considerat liber, a fost analizată concordanța dintre planul terenului din CF și realitatea din teren, respectiv s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Nu 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 |

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

- ✓ Extras CF 76088
- ✓ Extras de plan cadastral
- ✓ Certificat de urbanism nr. 239 / 11.09.2023

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară;
- ✓ Articole din presă

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.



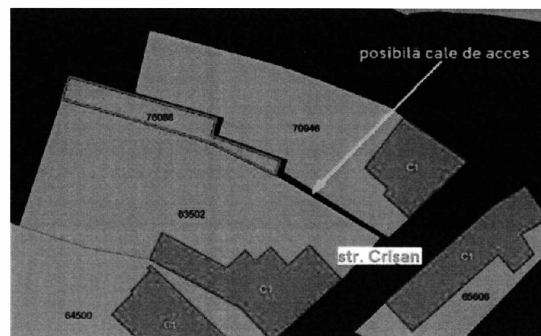
Ipoteze semnificative

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



- ✓ Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Crișan. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 76088 și în prezența reprezentantului proprietarului.
- ✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76088, în suprafață de 86 mp, era împrejmuit și delimitat de 2 imobile :
nr. cadastral 63502 : teren + C1 – casă (imobil de care este alipit terenul evaluat)
nr. cadastral 70946 : teren + C1 – casă

Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestora legate în special de modul de acces la terenul evaluat, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a analizat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76088, aceasta neavând acces direct la str. Crisan, ci doar prin cele 2 parcele menționate mai sus.



Ipoteze speciale semnificative

Din extrasul de plan cadastral preluat de pe portalul E-TERRA ANCPI este vizibilă o cale de acces pietonală, neidentificată fizic pe teren și neprecizată în documentele puse la dispoziție (proprietar, drept de servitute, dimensiuni, etc).

Având în vedere faptul că în extrasul CF 76088 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. Crișan 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 proprietarii parcelelor învecinate, valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie.

- ✓ Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76088 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.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.



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 formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR





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

- ✓ teren intravilan împrejmuit amplasat în Hunedoara, Str. Crișan, Carte Funciara 76088 Hunedoara, nr. cadastral 76088 , jud. Hunedoara, în suprafață de 86 mp.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 76088 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76088		86	Teren împrejmuit;

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	86	-	-	-	

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

- ✓ Dreptul de proprietate asupra parcelei de teren evaluate, dobândit prin Constituie , cota actuală 1/1, s-a întabulat în favoarea **Domeniului Privat al Municipiului Hunedoara** (CIF 2127028), conform înscrierii nr. 13881 / 10.04.2023 în baza HCL Hunedoara nr. 114 / 31.03.2023 - privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a terenului în suprafață de 86 mp, înscris în CF nr. 76088 Hunedoara, număr cadastral 76088 situat în intravilanul municipiului Hunedoara.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
30888 / 07/10/2022 Act Administrativ nr. Adeverinta nr 72489, din 07/10/2022 emis de Primaria Hunedoara; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMoriu tehnic, din 07/10/2022 emis de Cupet Alexandru Rares; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 07/10/2022 emis de Cupet Alexandru Rares; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Declaratie, din 07/10/2022 emis de Cupet Alexandru Rares;			
B1	Se deschide C.F. nr. 76088/UAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCP nr. 700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 76088/UAT Hunedoara descris în partea I, adus din CF nr. 65644/UAT Hunedoara		A1
13881 / 10/04/2023 Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.114/2023, din 31/03/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUNEDOARA;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituie, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT		A1 / B.4

C. Partea III. SARCINI .

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

- ✓ A fost pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 239 / 11.09.2023.



- ✓ Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zone locuințe individuale și funcțiuni complementare. Pentru imobilul evaluat, situat în intravilanul localității UTR 4V– zona D, rangul II, se pot autoriza locuințe individuale P – P+1, locuințe individuale P+2 cu parter liber, construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile, modernizări, supraetajări, întreținere.
- ✓ Indici maxim admisibili : POT 35%, CUT 1.
- ✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 76088, în suprafață de 86 mp, liber de construcții, era împrejmuit și delimitat de 2 imobile :

- nr. cadastral 63502 : teren + C1 – casă (imobil de care este alipit terenul evaluat)
- nr. cadastral 70946 : teren + C1 – casă

Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestora legate în special de modul de acces la terenul evaluat, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a analizat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76088, aceasta neavând acces direct la str. Crisan , ci doar prin cele 2 parcele menționate mai sus.

Având în vedere faptul că în extrasul CF 76088 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. Crișan 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 proprietarii parcelelor învecinate, valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie.

- ✓ Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76088 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.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona cu funcțiuni multiple, amplasată în zona mediană/periferică vestică a orașului :
 - zonă comercială, definită de spații comerciale amplasate la parterul blocurilor de locuințe sau independent între blocuri sau adiacent la bdul Libertății, terase comerciale, depozite comerciale (pe str. Carpați).
 - zonă rezidențială definită de blocuri de locuințe P+4 etaje cu sau fără spații comerciale la parter, respectiv case vechi / modernizate/noi P – P+2 spre zona Latureni - Buituri.
 - zonă industrială, definită de întreprinderi mici și mijlocii de producție sau prestări servicii amplasate pe platforma fostului combinat siderurgic .



- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (stații în apropiere) si a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul se face pietonal / auto din str. Crișan, pe străzi asfaltate și trotuare asfaltate, până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale, sau amenajate pe proprietatile adiacente.
- Compoziția zonei

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

Proprietatea este amplasată în zona Micro 1 pe str. Crișan, în apropiere de râul Cerna și platforma fostului Combinat Siderurgic, la cca. 200 m de Muzeul Trenulețelor Valentin Banciu. Bdul Libertății este principala artera comerciala din zonă , iar str. Crișan este o alternativă de legătura între bdul Libertății și str. Carpați.

La data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 76088, în suprafață de 86 mp, liber de construcții, era împrejmuit și delimitat de 2 imobile :

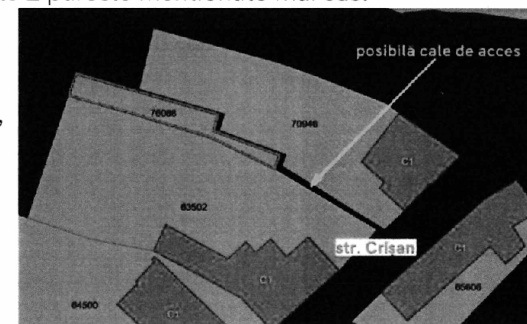
- nr. cadastral 63502 : teren + C1 – casă (imobil de care este alipit terenul evaluat)
- nr. cadastral 70946 : teren + C1 – casă

Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestora legate în special de modul de acces la terenul evaluat, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a analizat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76088, aceasta neavand acces direct la str. Crisan , ci doar prin cele 2 parcele mentionate mai sus.

Din extrasul de plan cadastral preluat de pe portalul E-TERRA ANCPI este vizibilă o potențială cale de acces pietonală, neidentificată fizic pe teren si neprecizată în documentele puse la dispoziție (proprietar, drept de servitute, dimensiuni, etc).

Având în vedere faptul că în extrasul CF 76088 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. Crișan și implicit o eventuală tranzacție nu va îngreuna în niciun fel accesul la această parcelă, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea terenului evaluat.

Dacă vânzarea se va face către proprietarii parcelelor învecinate, valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie.



Informații despre amplasament.



Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 76088 , a adresei poștale, a informațiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Crișan – acces direct

Drum asfaltat

Public / *Privat

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că 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 proprietatea imobilizată subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

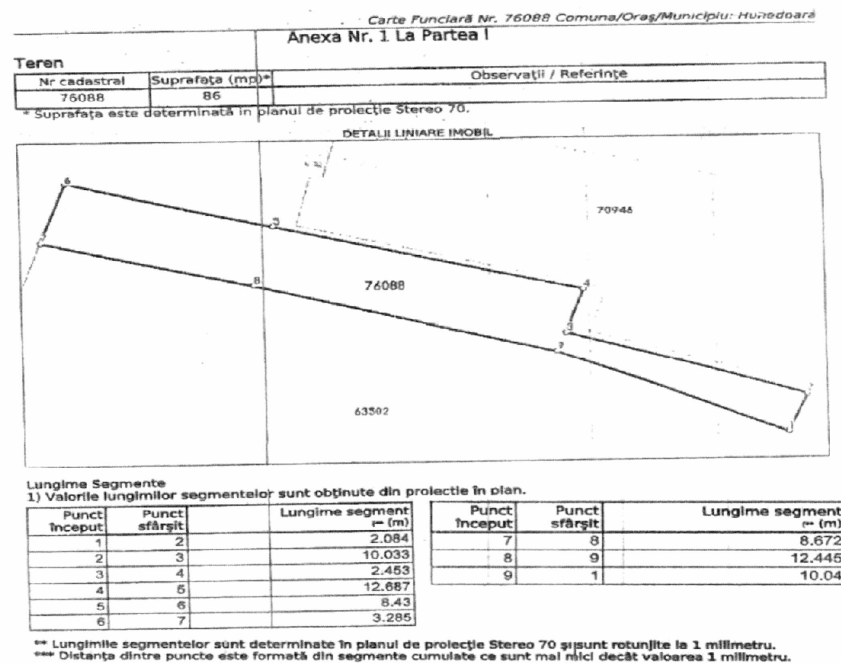
Deschidere : Terenul evaluat nu are deschidere la str. Crișan.

Forma – neregulată, poligonală, formată din 2 zone :

- o zonă dreptunghiulară cu dimensiunile de cca. 21 x 3,35 ml, având o suprafață de cca 71,0 mp

- o zonă ușor trapezoidală cu înălțimea de cc. 10 m și bazele de 2,1 m, respectiv 0,9 m, suprafață cca. 15,0 mp

Terenul este plan și necesită amenajare.





Utilități:

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

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

Caracteristici juridice:

✓ Utilizare legală:

Categoria de folosinta teren : curți, construcții.
Actual : teren liber.
Destinația stabilită prin PUG și RLU aprobat – zone locuințe individuale și funcțiuni complementare .
Indici maxim admisibili : POT 35%, CUT 1.

- ✓ Servituți de trecere: Nu se cunosc – vezi ipoteze semnificative speciale ;
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Nu este cazul.

Date privind impozitele și taxele

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





Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

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 complementare, în zona mediană / periferică a mun. Hunedoara.
- În cazul parcelei evaluate – teren liber cu suprafața de 86 mp, formă neregulată, dimensiuni cca. 21 x 3,35 / 1,5 x 10 ml.
- Dotări funcționale, de calitate specifică, specifice utilizării efective

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

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 ..

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 – 75 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în creștere.
- Cu toate că nu au fost identificate informații certe este posibilă o viitoare evoluție negativă pe fondul măsurilor fiscale adoptate de guvern în scopul reducerii deficitului bugetar .

PASUL 6

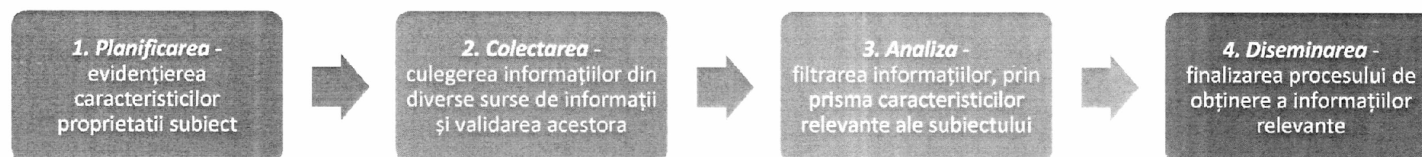
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- 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, dar și pe fondul măsurilor fiscale adoptate de guvern în scopul reducerii deficitului bugetar.
- Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina și a conflictelor militare din Golf, 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 aceasta etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

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

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

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

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

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



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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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

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

Cea mai bună utilizare

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

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

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

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de tip rezidențial/funcțiuni complementare, 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 utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

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

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

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

Metoda comparației

$$\begin{array}{ccc} V_{\text{teren}} = 3.320 \text{ EURO} & \text{echivalent} & V_{\text{teren}} = 16.500 \text{ LEI} \\ (38.60 \text{ EUR / mp} & \text{echivalent} & 192,0 \text{ Lei / mp}) \end{array}$$

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

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:

3.320 EUR

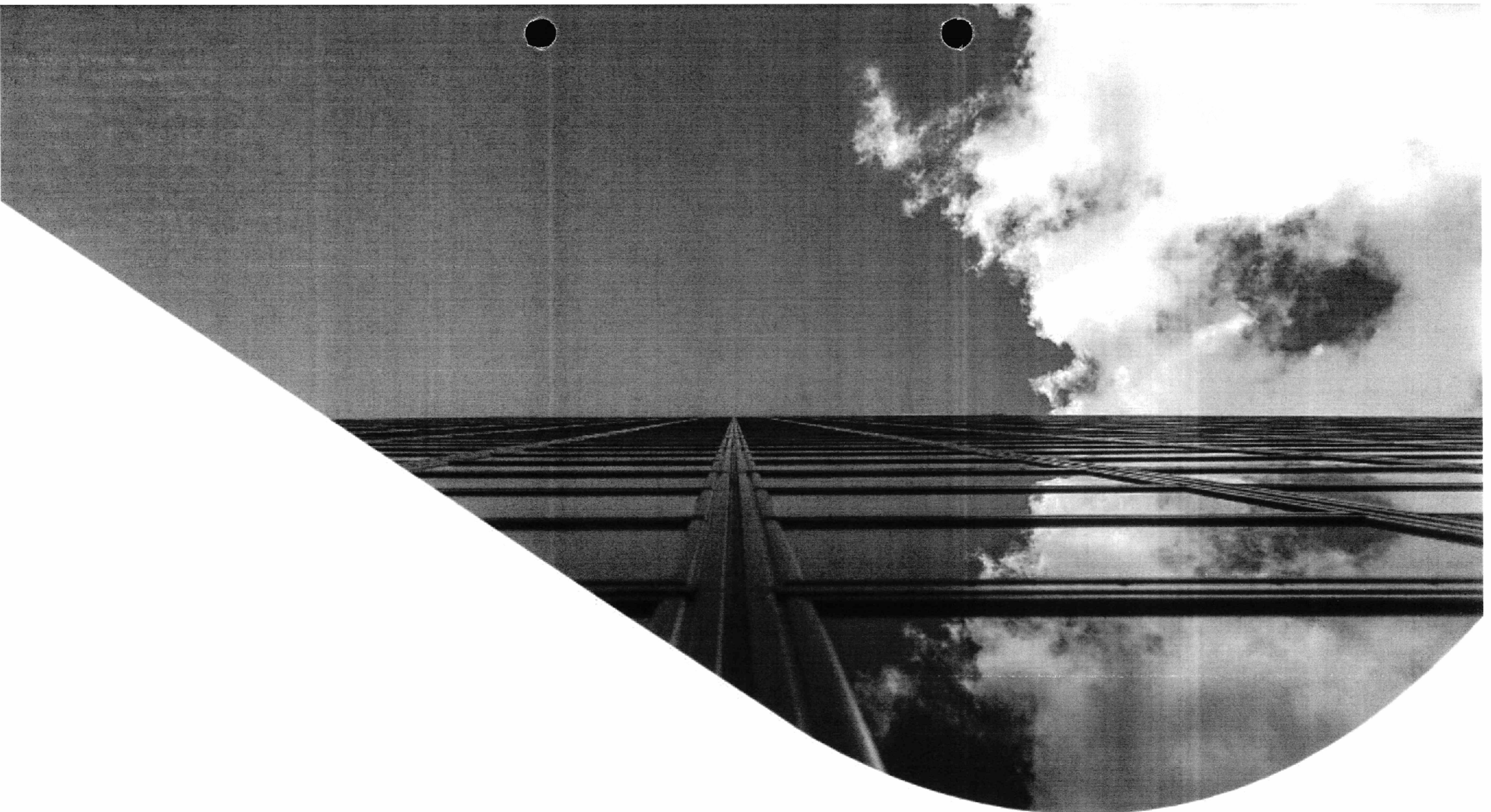
echivalent

16.500 LEI

(38.60 euro/mp)

(192,0 lei/mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 03.11.2023 : 4,9693LEI / 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:	În scopul:
	✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	✓ tranzacționării ✓ garantării împrumuturilor și raportării financiare ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc
60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara		
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	Certificări
	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA) ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA) ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓ 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	Promptitudine și operativitate:	Risc management:
	✓ Sistem privat de comunicații securizat ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic ✓ Peste 15 ani de activitate ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro



Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

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

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

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

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

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	34 €	37 €	50 €	35 €
SUPRAFATA (mp)	86 mp	1819 mp	1000 mp	1290 mp	2641 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	NU	NU	NU	NU	NU
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	Nu sunt	NU	NU	NU	NU
LOCALIZARE	Hunedoara - Median / Periferic - zona Micro 1 - str. Crisan	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Oltului	Hunedoara - periferică , zona Ciuperca , str. Tomis	Hunedoara - mediană, M3 , str. Cerbului	Hunedoara - Periferic -MS - Zona Latureni (Buituri)
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire)	Asfaltat, acces indirect din str. Crisan, necesită amenajare, împrejmuire	Asfaltat, acces direct, neîmprejmuire	Parțial asfaltat, acces direct - str. Tomis, împrejmuire	Asfaltat, acces direct, neîmprejmuire	Asfaltat, direct din str. Buituri, necesită amenajare, împrejmuire cu gard ușor
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	În pantă ușoară	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - în zonă
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată , FS = -	Regulată, FS = 53 ml, acces la 3 strazi	Regulată, FS = cca. 20 ml, deschidere la 2 străzi	Regulată , FS = cca 50 ml, acces la 2 străzi	Regulată , FS = 14 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)		locuri de parcare stradale sau pe proprietate	locuri de parcare stradale limitate	locuri de parcare stradale sau parcare pe proprietate	locuri de parcare stradale sau pe proprietate
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențial / funcțiuni complementare	rezidențială/ funcțiuni complementare	rezidențială	comercială / rezidențială/ funcțiuni complementare	comercială, funcțiuni complementare



GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	86 mp	1819 mp	1000 mp	1290 mp	2641 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	34.00 €/mp	37.00 €/mp	50.00 €/mp	35.00 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-5%	-5%	-10%	-10%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	NU	NU	NU	NU	NU
Pret eliberare amplasament					
Preț unitar (€/mp)		32.30 €/mp	35.15 €/mp	45.00 €/mp	31.50 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	Nu sunt	NU	NU	NU	NU
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - Median / Periferic - zona Micro 1 - str. Crisan	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Oltului	Hunedoara - periferică , zona Ciuperca , str. Tomis	Hunedoara - mediană, M3 , str. Cerbului	Hunedoara - Periferic -M5 - Zona Latureni (Buituri)
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA	86 mp	1819 mp	1000 mp	1290 mp	2641 mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi)	Asfaltat, acces indirect din str. Crisan, necesită amenajare, împrejmuit	Asfaltat, acces direct, neîmprejmuit	Parțial asfaltat, acces direct - str. Tomis, Împrejmuit	Asfaltat, acces direct, neîmprejmuit	Asfaltat, direct din str. Buituri, necesita amenajare, împrejmuit cu gard ușor
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	În pantă ușoară	drept	drept
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/canal - în zonă
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata , FS =	Regulata, FS = 53 ml, acces la 3 strazi	Regulata, FS = cca. 20 ml, deschidere la 2 străzi	Regulata , FS = cca 50 ml, acces la 2 străzi	Regulata , FS = 14 ml
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare stradale limitate sau in zona	locuri de parcare stradale sau pe proprietate	locuri de parcare stradale limitate	locuri de parcare stradale sau parcare pe proprietate	locuri de parcare stradale sau pe proprietate
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidential / functiuni complementare	rezidentială/ functiuni complementare	rezidentială	comerciala / rezidentială/ functiuni complementare	comercială, functiuni complementare
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		2	2	4	2
SIMILARĂ		5	5	3	5
INFERIOARĂ		3	3	3	3
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
COMPARABILITATE GLOBALA					
Comparabila C	45.0 €/mp	SUPERIOARĂ		VALOARE DE PIATA	
Proprietatea subiect	38.60 €/mp	192.0 lei		echivalent a	16,500 lei
Comparabila B	35.2 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila A	32.3 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila D	31.5 €/mp	INFERIOARĂ		4 9693 lei/€ (curs BNR)	

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

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

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1819 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială/ funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurire), 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),).

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 INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 32 €/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 inferioară, o suprafață de 1000 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai 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 similară subiectului. Astfel:

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

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

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 45 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1290 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială / rezidențială/ funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurire), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 45 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 2641 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurire), 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 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA, UTILITATI DISPONIBILE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 32 €/mp.



Anexa 3 Fotografii

Zona de amplasament proprietate



Zona de intersectie bdul Libertatii – str. Crisan – str. Piata Iancu de Hunedoara



Zona de intersectie str. Crisan – str. Carpati



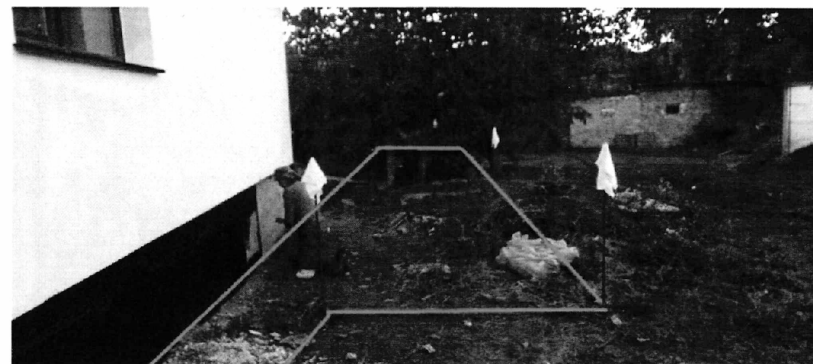
Aspecte str. Crisan – acces proprietate



Acces la proprietate prin parcela



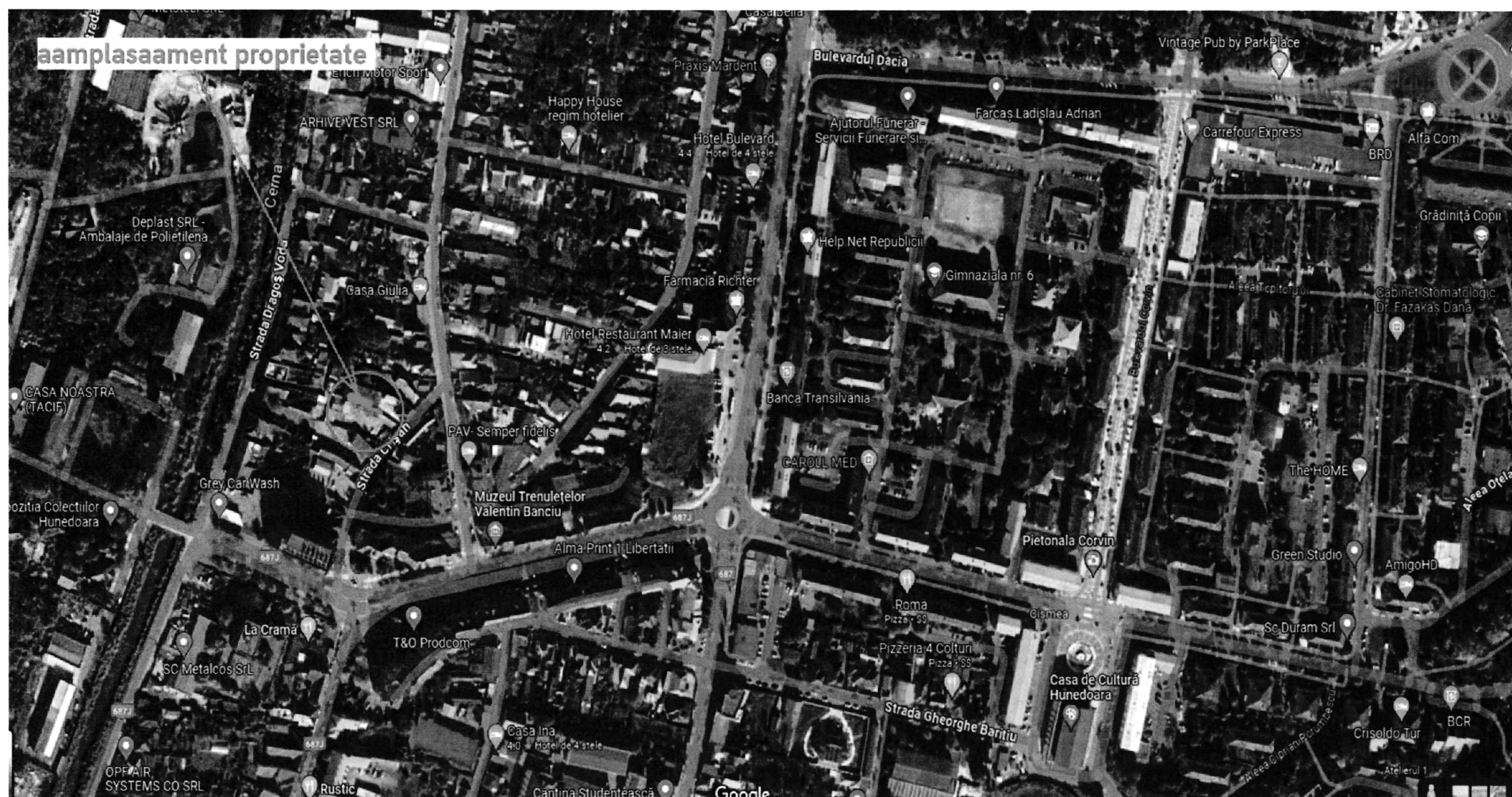
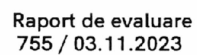
Vederi teren





The map displays the town of Hunedoara and its surroundings. A red circle and arrow point to a specific location labeled 'amplasament teren' (plot location), situated near the railway station 'GARA MICĂ' and the 'CENTRUL VECHI' (Old Center). The map shows various streets, including 'Strada Stuf', 'Strada Zguri', 'Strada Popa Săcu', and 'Strada Doctor Victor Babeș'. Other landmarks include 'Muzeul Trenulețelor Valentin Băncu', 'Hotel Rusca', 'Kaufland Hunedoara', 'Stadionul Michael Klein', and 'Grădina Zoologică'. The map also shows the 'Valea Săracă' river and the 'Valea Seacă' river. The text 'Google' is visible at the bottom of the map.







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

Anexa 5 - Documente:



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

COMANDA

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

Cod operații	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		532	19	9	2023

S39

Conform referat nr. 75983/06.09.2023
DA34035698

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - în vederea vanzării unui teren în suprafața de 86 mp, situat în municipiul Hunedoara, str. Crisan, județul Hunedoara, înscris în CF nr.76088, nr. topografic 76088, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniu prin vânzare.	buc.		1	800,00	800,00	152,00	952,00			
Total						800,00	152,00	952,00			

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

PRIMAR

BOBOUTANU-DAN

VIZA CEP

FERENT, ELENA

DIRECTOR ECONOMIC

POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC

DERYI ADINA

SEF SERVICIU ACHIZITIIL PUBLICE

PUISORU MIOARA

DIRECTOR EXECUTIV

DIRECȚIA PATRIMONIU
ALBU MARINELA MARGARETA

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI,

VANZARI, PRIVATIZARE
ROSU SINTIA IONELA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

AL 75675/26.09.2023
AAAPG82584D



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 76088 Hunedoara

Nr. cerere	30994
Ziua	06
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare	100155835392

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76088	86	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30888 / 07/10/2022 Act Administrativ nr. Adeverinta nr 72489, din 07/10/2022 emis de Primaria Hunedoara; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU tehnic, din 07/10/2022 emis de Cupet Alexandru Rares; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 07/10/2022 emis de Cupet Alexandru Rares; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Declaratie, din 07/10/2022 emis de Cupet Alexandru Rares; Se deschide C.F. nr. 76088/UAT Hunedoara in baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCP nr. 700/2014, care cuprinde Imobilul cu nr. cad. 76088/UAT Hunedoara descris in partea I, adus din CF nr. 65644/UAT Hunedoara	A1
13881 / 10/04/2023 Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.114/2023, din 31/03/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT	A1 / B.4

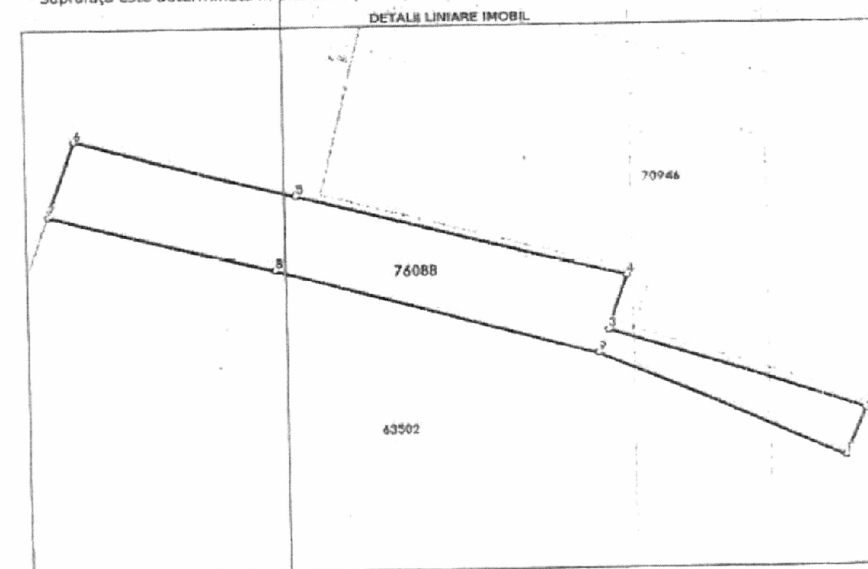
C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 76088 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren	Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
	76088	86	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	86	-	-	-	

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.084
2	3	10.033
3	4	2.453
4	5	12.887
5	6	8.43
6	7	3.285



Carte Funciară Nr. 75088 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

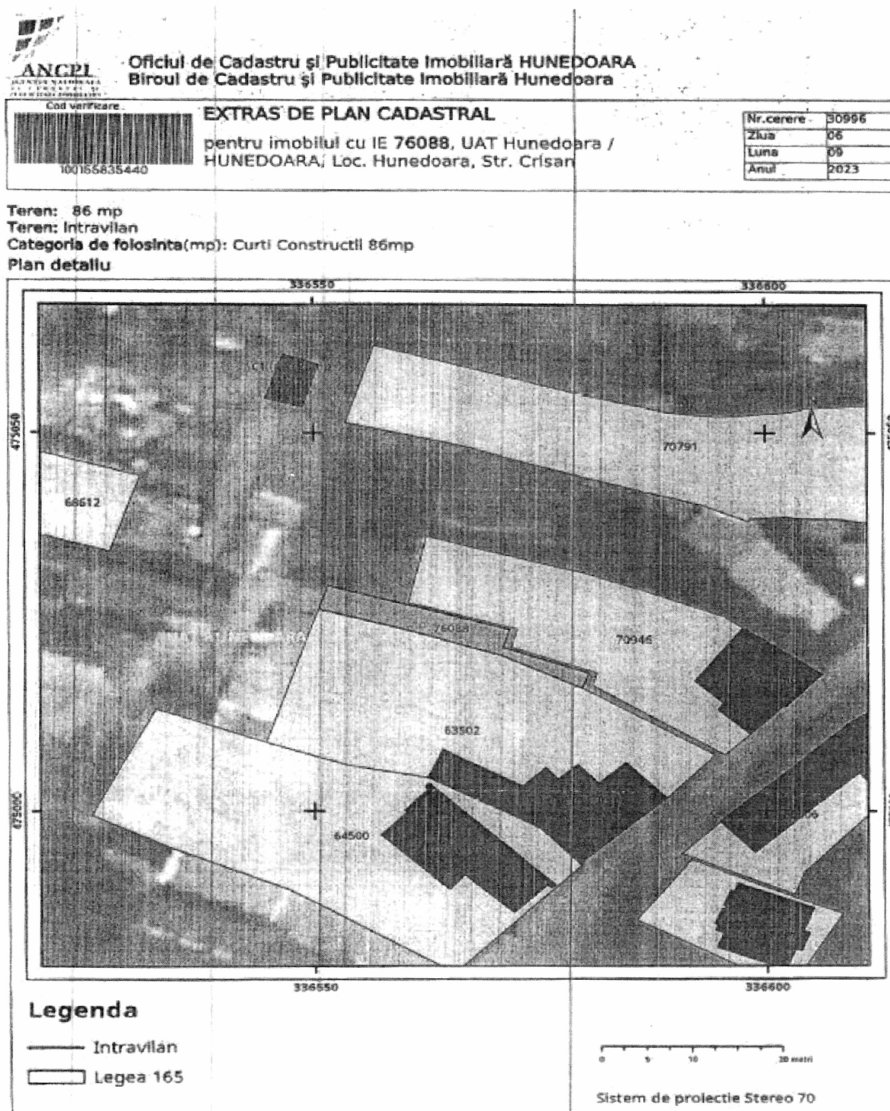
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	8.672
8	9	12.445
9	1	10.04

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

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

Data și ora generării,
06/09/2023, 10:44





Sarcini tehnice (Intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17/2004



Ultima actualizare a geometriei: 11-10-2022
Data și ora generării: 06-09-2023 10:45

Semnat electronic



ROMÂNIA
Județul Hunedoara
Primăria Municipiului Hunedoara
Nr. 76051/ 755 din 11.09 2023



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 239 din 11.09 2023

În scopul: Operațiuni notariale-vanzare teren

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL HUNEDOARA prin Direcția Patrimoniu Birou Concesiuni Inchirieri Vanzari, Privatizare cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertății, nr. 17, telefon/fax , e-mail - înregistrată la nr. 76051 din 06.09.2023.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Crisan, f.n. sau identificat prin Extras de carte funciara pentru informare CF nr. 76088 Hunedoara, nr.cad 76088, Extras de Plan cadastral de carte funciara pentru imobilul cu numar cadastral 76088 UAT Hunedoara.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 141 din 1998, faza P.U.G., a municipiului Hunedoara, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 485/2018 până la data aprobării, în condițiile legii, a noli 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. 76088 Hunedoara nr. cadastral 76088.
- Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala a imobilului(teren) - curti constructii ;
- Destinatia stabilita prin Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aprobat- zona locuinte individuale si functiuni complementare;
- Conform H.C.L. nr. 492/2022, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2023, imobilul este situat în zona D, rangul II, pentru teren impozitul fiind de 2092,20 lei/ha/an, iar pentru clădire rezidențială este de 0,1 % din valoarea impozabilă a clădirii.

3. REGIMUL TEHNIC:

1.Conform Planul Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungită prin HCL nr. 485/2018 imobilul se afla în intravilanul localității UTR 4.

-utilizări permise: locuinte individuale P+1, locuinte individuale P+2 cu parter liber, construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile, modernizări, supraetajări, întreținere.

-utilizări permise cu condiții: locuinte individuale, cu condiția existenței documentațiilor PUZ sau PUD în zonele hasurate, respectarea regimului de aliniere, înălțime și a indicilor.

-utilizări interzise: locuinte pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de constructibilitate, unități poluante sau riscuri tehnologice

- În cazul în care se propune depășirea regimului de înălțime funcție de caracterul investiției, s-au din considerente arhitectonice sau compozițional urbanistice, justificarea soluției se va face în documentații P.U.D., după caz, urmărindu-se ca obiectivul să nu facă netă distonanță cu restul zonei.

-Construirea obiectivelor de utilitate publica se poate face prin inițiativa particulară, autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentații P.U.Z în care se va preciza destinația construcțiilor, amplasare, retrageri, faza de curățare și limitele de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili: P.O.T., C.U.T., trasee stradale, intersecții, trasee tehnice editare, etc, conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat.

-Pentru a fi constructibilă o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute la cap. 3.4 din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin respectarea prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi constructibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

- Amplasarea construcțiilor fata de aliniament prin respectarea art. 23 și art. 24 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor în conformitate cu prevederile art. 25 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

-Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețeaua de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

- Indici maximi admisibili POT 35%, CUT 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 declarat pentru **Operațiuni notariale-vanzare teren**
Notă:

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizare de construire/destinare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de destinare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA, STR. AUREL VLAICU NR. 25, DEVA**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/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 satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării 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 inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției 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 notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la



intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției, 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 Boboțanu

L.S.

ÎNTOCMIT,

Simona Elena Dumitrescu



SECRETAR GENERAL,

Dănuț Militon Laslău

ARHITECT-ŞEF,

Mircea Radu Hanga

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 Boboțanu

L.S.

SECRETAR GENERAL,

Dănuț Militon 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.

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

**ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL**



HOTĂRÂREA NR. 114/2023¹

privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a terenului în suprafață de 86 mp, înscris în CF nr. 76088 Hunedoara, număr cadastral 76088 situat în intravilanul municipiului Hunedoara

Consiliul Local al Municipiului Hunedoara;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 101/07.02.2023, Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Hunedoara nr. 21493/07.03.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a terenului în suprafață de 86 mp, înscris în CF nr. 76088 Hunedoara, număr cadastral 76088 situat în intravilanul municipiului Hunedoara, precum și raportul compartimentului de specialitate nr. 21496/07.03.2023;

Ținând seama de faptul că pentru imobilul care face obiectul hotărârii, nu au fost identificate litigii, iar potrivit dispozițiilor 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, precum și ale Legii nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare, nu au fost identificate notificări;

Având în vedere avizele Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Hunedoara nr. 30199/30.03.2023, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor nr. 28537/27.03.2023, al Comisiei pentru servicii publice și comerț nr. 30181/30.03.2023, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 30233/30.03.2023;

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

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

HOTĂRĂSTE:

Art.1. – Aprobă trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a terenului în suprafață de 86 mp, înscris în CF nr. 76088 Hunedoara, număr cadastral 76088 situat în municipiului Hunedoara, str. Crișan.

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, 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 31.03.2023
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CIPRIAN-ȘTEFAN PALCĂU**

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Militon Dănuț Laslău**





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

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

publi24.ro

0737507300

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

Valabil din 01.11.2023

Vand teren intravilan central Hunedoara

34 EUR/mp negociabil

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului 1819.0 m²

0737507300

Descriere

Vand teren intravilan ST = 1819 m² (35m / 53m / 34m / 53 m) situat in Hunedoara, zona centrala (vis a vis de Motel Stadion-Str Oltului), cu acces la 3 strazi si toate utilitatile (gaz, curent canalizare)

Certificat de urbanism : S + P + 4 E si documentatie ca terenul e liber de retele subterane(apa-canal.gaz si electrice)

Pret : 34 eur /m2 - negociabil, suprafata totala 1819 mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

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

VANZATOR

Postat 27 iunie 2022



Alin

☎ 079 032 0377

Teren intravilan zona chizid 1000 m2

37 000 € Prețul e negociabil

37 € / mp

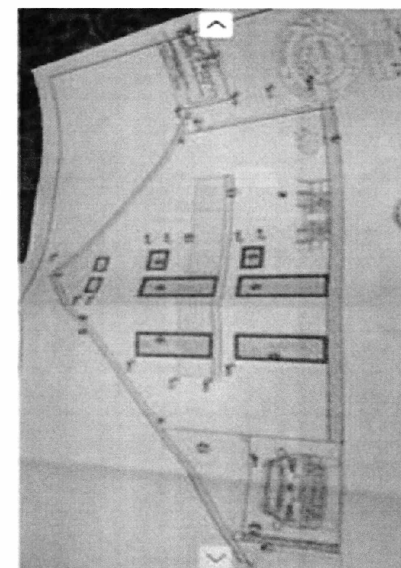
Firma

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.





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

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

storia



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

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

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

📍 Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

35 €/mp

↶ Suprafață

2.641 m²

🔍 Tip teren

intravilan

📍 Locatie

urbana

↶ Dimensiuni

cca. 188,50 x 14

Particularitati

Gard

da

Tip acces

asfaltat

Facilitati

gaz, electricitate, canalizare, apa curenta





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

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

storia.ro



Regal Imobiliare



Raul Serafincianu

Agenție 0736 671 829

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

Teren Intravilan 500 mp, Buituri

14 000 €

📍 Hunedoara, Hunedoara

28 €/m²

Descriere

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

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

Prezentare generală

📏 Suprafață

500 m²

📐 Tip teren

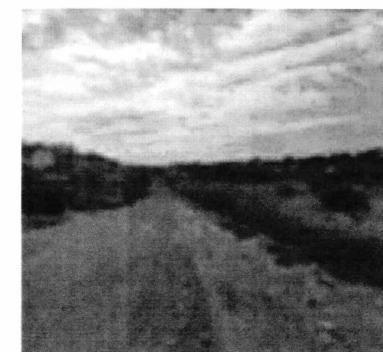
intravilan

📍 Locație

Buituri (zona Latureni)

📏 Dimensiuni

20 x 25 ml





Raport de evaluare
755 / 03.11.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

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

storia



REMAX Property Center



Florin Chete
Agenție 0745 354 623

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

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

82 004 €

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

37 €/mp

Prezentare generală

Valabil din 02.08.2023

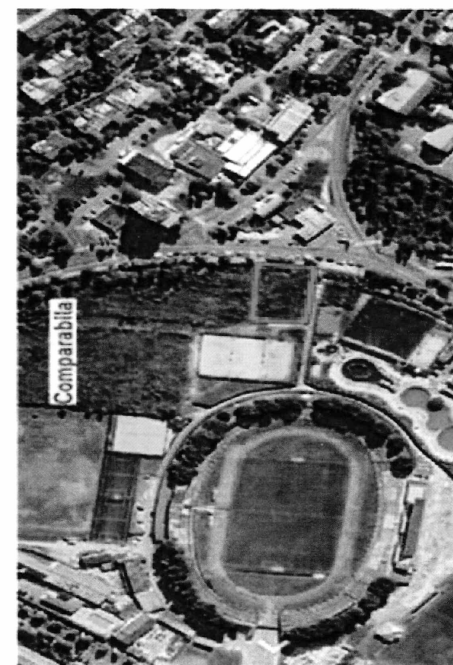
📏 Suprafață	2.232 m²	🔍 Tip teren	intravilan
📍 Împrejurimi	urban	📏 Dimensiuni	cca. 80 x 28 m
📺 Vizionare la distanță	Video	👤 Tip vânzător	agenție

Descriere

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

Particularitati

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





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

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

storia



RE/MAX Property Center



Linda Miha
Agenție 0727 143 813

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

Investitie imobiliara - Teren intravilan, 17.000 mp, Hunedoara

425 000 €

📍 Hunedoara (judet), Strada Eroilor null, Hunedoara (judet), Micro 5, Hunedoara (judet), Hunedoara

25 €/mp

Prezentare generală

📏 Suprafață	17.000 m ²	🏠 Tip teren	intravilan
📍 Împrejurimi	urban	📏 Dimensiuni	cca. 50 x 340 m
📺 Vizionare la distanță	Video	👤 Tip vânzător	agenție

Descriere

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

Particularitati

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





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

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

2 Central

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

Hunedoara, Hunedoara

38 €/mp

Prezentare generală

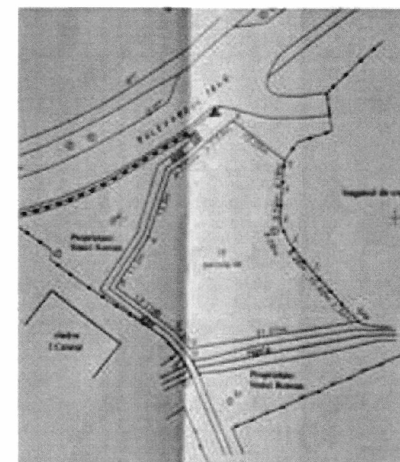
Suprafață **1.020 m²** Tip teren **intravilan**
Locație **urbana** Dimensiuni **1.020 mp**

Descriere

0741106957

Preț 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**

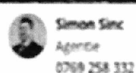




OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-1-471mp-hunedoara-str-oltului-jud-hunedoara/29384e7e136d7h8eeg0gd374hi2gid3e.html>



Simon Sinc
Agentie
0769 258 332

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

Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet) 34 €/m²

Prezentare generala Vizualizare din 03.11.2023

Suprafata 1.471 m² Tip teren teren intravilan

Inclinatie plat Tip vanzator agentie

Zona	Micro 4	Tot teren	Teren construit
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren m ²	1471
Front strada (metri)	50	Utilitati	Da

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

Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Suprafata	1471 mp teren
Imprejurimi	transport public





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

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



dancoroian2022
Activ pe 02 iulie 2023

☎ 072 267 6372

Postat 02 iulie 2023

Teren intravilan Hunedoara **25 €/mp**

Persoana fizica

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

- Pământ Intravilan de vânzare.
- Zona Gheorghe Apostol Str. 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.

