



23-99979-PMH Primaria Hunedoara 24.11.2023

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

NR. 766 / 21.11.2023

Teren intravilan în suprafață de 356 mp

Situat în Hunedoara, str. Salciei nr. 7, jud. Hunedoara

CF nr. 75715 Hunedoara, Nr. cadastral 75715

Client și Utilizator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

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





FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

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

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 356 mp

Adresa: Hunedoara, str. Salciei nr. 7, Jud. Hunedoara
CF nr. 75715 Hunedoara, Nr. cadastral 75715

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 21.11.2023, este:

10.770 EUR

echivalent

53.400 LEI

Curs de schimb / 21.11.2023
4,9709 Lei / EUR

(30,25 euro/mp)

150,00 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	13
5. ANALIZA DATELOR	20
6. EVALUARE	22
7. ANEXE	25



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE





Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	21.11.2023				
Data inspecției	21.11.2023				
Data evaluării	21.11.2023				
Evaluator autorizat	Oprîta Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Teren intravilan				
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Salciei nr. 7, Carte Funciara 75715 Hunedoara, Nr. cadastral 75715, Jud. Hunedoara				
Suprafețe	356 mp				
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar	4,9709 LEI/EUR				
VALOAREA DE PIAȚĂ	10.770	EUR	53.400	LEI	Pret unitar : 30,25 Eur/mp / 150,00 lei/mp
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc				
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCP – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Salciei nr. 7 Drum partial asfaltat Public *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.				



Observații speciale	✓ Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 75715 și în prezența reprezentantului proprietarului. Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, rezultă că terenul are ca identificator stradal – str. Salciei nr. 7. ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 75715, era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară , ce are același identificator stradal – str. Salciei nr. 7, format din : - teren intravilan cu nr. Top: 1047/85, cu suprafața din acte de 100 mp, Drept de Proprietate deținut de fam. Kulcsar Samoilă și Maria, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform Ordin 268/22.05.2007 emis de Instituția Prefectului - construcția identificată sub nr. cadastral C1, Top : 1047/85 – Casa de locuit tip P+E, Drept de Proprietate deținut de fam. Kulcsar Samoilă și Maria, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, conform Adeverință nr. 8670/01.09.1991 emisă de Primăria Hunedoara. ✓ la data inspecției, atât terenul intravilan evaluat , cât și proprietatea imobiliară menționată mai sus – identificată cu nr. top 1047/85, erau împrejmuite împreună cu gard de metal, gard de plasă, gard de lemn + clădire și erau folosite de fam. Kulcsar Samoilă și Maria . Se formulează ipoteza că , în alternativa vânzării către o terță persoană, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea rezidențială tip casă P+E și implicit nici nu va îngădi în nici un fel accesul la construcție după vânzare. Dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției, valoarea proprietății ar putea crește prin efectul de sinergie. ✓ la data inspecției, pe terenul intravilan evaluat , a fost identificată o construcție în curs de finalizare cu destinația garaj, cu acces direct din str. Salciei, nementionată în extrasul CF. Construcția nu a fost expertizată detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe, relevee vizate de un topograf ANCPI. Se formulează ipoteza că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată.. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 75715 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.
---------------------	---



2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA



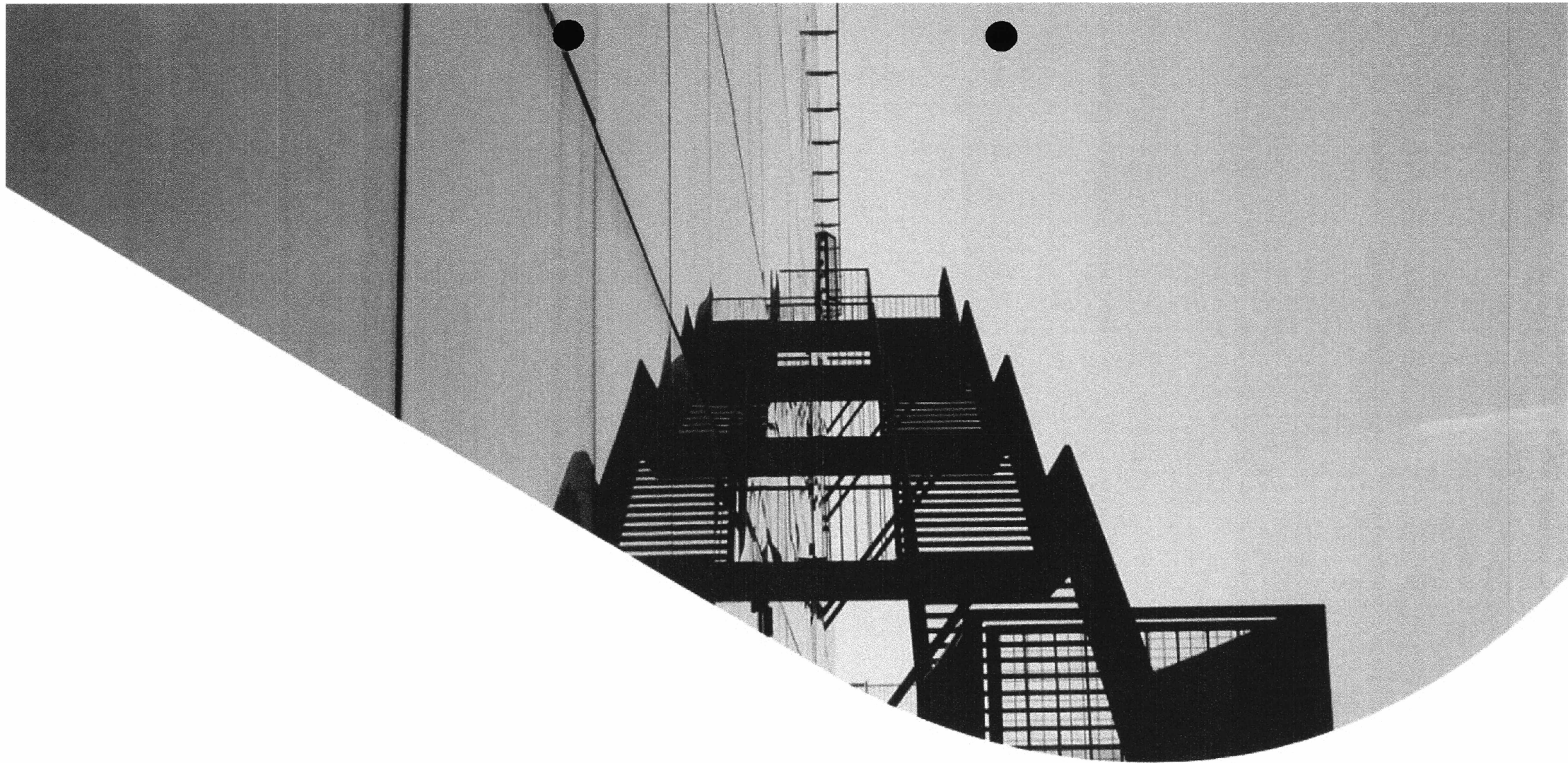
Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



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



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII





Identificarea evaluatorului

FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676.
Oprița Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI

Identificarea clientului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Identificarea utilizatorului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Alți Utilizatori 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. Salciei nr. 7, CF 75715 Hunedoara, Nr. cadastral 75715, Jud. Hunedoara

Proprietar

Municipiul Hunedoara , CIF 2127028, Domeniul Privat (conform extras CF anexat)

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 75715, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 75715. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și nu este afectat de sarcini.

Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție 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 (**21.11.2023**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9709 LEI/EURO**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.11.2023, 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 **21.11.2023**.

Data raportului

21.11.2023.

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de **21.11.2023**, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral 75715 și în prezența reprezentantului proprietarului.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren (Garaj) pentru care nu s-au prezentat documente, respectiv împrejurimea acestuia – comună cu cea ptr împrejurirea proprietății Casă P+E, nr. cd/ topo C1 / 1047/85 . Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

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

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- ✓ Extras CF 75715, Plan de amplasament și delimitare a imobilului.
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970 și nici un Certificat de Urbanism

Alte informații, respectiv:

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

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



Ipoteze semnificative

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



Ipotheze speciale semnificative

- ✓ Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 75715 și în prezența reprezentantului proprietarului. Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, rezultă că terenul are ca identificator stradal – str. Salciei nr. 7.
- ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 75715, era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară, ce are același identificator stradal – str. Salciei nr. 7, format din:
 - teren intravilan cu nr. Top: 1047/85, cu suprafața din acte de 100 mp, Drept de Proprietate deținut de fam. Kulcsar Samoilă și Maria, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform Ordin 268/22.05.2007 emis de Instituția Prefectului
 - construcția identificată sub nr. cadastral C1, Top : 1047/85 – Casa de locuit tip P+E, Drept de Proprietate deținut de fam. Kulcsar Samoilă și Maria, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, conform Adeverință nr. 8670/01.09.1991 emisă de Primăria Hunedoara.
- ✓ la data inspecției, atât terenul intravilan evaluat, cât și proprietatea imobiliară menționată mai sus – identificată cu nr. top 1047/85, erau împrejmuite împreună cu gard de metal, gard de plasă, gard de lemn + construcție și erau folosite de fam. Kulcsar Samoilă și Maria.

Se formulează ipoteza că, în alternativa vânzării către o terță persoană, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea rezidențială tip casă P+E și implicit nici nu va îngreuna în nici un fel accesul la construcție după vânzare.

Dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției, valoarea proprietății ar putea crește prin efectul de sinergie.
- ✓ la data inspecției, pe terenul intravilan evaluat, a fost identificată o construcție în curs de finalizare cu destinația garaj, cu acces direct din str. Salciei, nementionată în extrasul CF.

Construcția nu a fost expertizată detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe, relevee vizate de un topograf ANCPI. Se formulează ipoteza că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată.

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 75715 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau 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 este descrisă astfel : teren intravilan, având categoria de folosință arabil, în suprafață de 356 mp, amplasat în Hunedoara, Str. Salciei nr. 7, Carte Funciara 75715 Hunedoara, nr. cadastral 75715, Jud. Hunedoara.
- ✓ Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, categoria de folosință este delimitată în :
 - Cc (curți – construcții) : 165 mp
 - A (arabil) : 191 mp



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 75715 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str Salciei, Nr. 7, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	75715	356	Teren împrejmuit; TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE METAL,GARD DE PLASA, GARD DE LEMN SI DELIMITAT DE CLADIRE

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	356	-	-	-	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:250

Anexa 1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
75715	356	Str. Salciei nr.7- Hunedoara

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	165	Imprejmuit partial Gard de metal(punctele 1-4) Gard de plasa(punctele 4-6;7-1) Gard de lemn si cladire(punctele 6-7)
2	A	191	
Total		356	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentuni
C1	-	-	
Total		-	

Suprafata totala masurata a imobilului =356mp
Suprafata din act = 356mp

Nr. cerere 34022
Ziua 05
Luna 10
Anul 2023



Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică



- ✓ Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara (CIF 2127028). Dreptul de proprietate a fost dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 1/1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3546 / 07/02/2022		
Act Administrativ nr. ADRESA PRIMARIE NR.4293, din 25/01/2022 emis de PRIMARIA HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU, din 02/02/2022 emis de BOTIS ELENA;		
B1	Se deschide C.F. nr. 75715/UAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 75715 / UAT Hunedoara descris în partea I,	A1
27986 / 08/08/2023		
Act Administrativ nr. Adresa nr.68155, din 07/08/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. LISTA INVENTAR, din 07/08/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Normativ nr. HOTARAREA NR. 284/2023, din 31/07/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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

- ✓ Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de Urbanism.
Pentru estimare CMBU terenului, evaluatorul a luat în considerare destinația terenului de curți – construcții, similar cu cel înscris în planul de amplasament și delimitare a imobilului (parțial), respectiv în CF62345, nr. topo 1047/85, Indici maxim admisibili : POT , CUT - nu se cunosc.

CARTE FUNCİARA NR. 62354 Comuna/Oras/Municipiu: Hunedoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere: 6194
Zona: 22
Etena: 05
Anul: 2018

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI Nr. CF vechi: 5208 Hunedoara

TEREN Intravilan
Adresa: Hunedoara, Strada Salciei, nr. 7

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 1047/85	Din acte: 100; Masurata:-	-

CONSTRUCTII

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	Cad: C1 Top: 1047/85	Hunedoara, Strada Salciei, nr. 7	CASA DE LOCUIT CU P+E

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	Din acte: 100; Masurata:-	-	-	1047/85	-



- ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 75715, era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară, ce are același identificator stradal – str. Salciei nr. 7, format din:
- teren intravilan cu nr. Top: 1047/85, cu suprafața din acte de 100 mp, Drept de Proprietate deținut de fam. Kulcsar Samoilă și Maria, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform Ordin 268/22.05.2007 emis de Instituția Prefectului
 - construcția identificată sub nr. cadastral C1, Top: 1047/85 – Casa de locuit tip P+E, Drept de Proprietate deținut de fam. Kulcsar Samoilă și Maria, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, conform Adeverință nr. 8670/01.09.1991 emisă de Primăria Hunedoara.
- ✓ la data inspecției, atât terenul intravilan evaluat, cât și proprietatea imobiliară menționată mai sus – identificată cu nr. top 1047/85, erau împrejmuite împreună cu gard de metal, gard de plasă, gard de lemn + construcție și erau folosite de fam. Kulcsar Samoilă și Maria.
- Se formulează ipoteza că, în alternativa vânzării către o terță persoană, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea rezidențială tip casă P+E și implicit nici nu va îngreuna în nici un fel accesul la construcție după vânzare.
- Dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției, valoarea proprietății ar putea crește prin efectul de sinergie.
- ✓ la data inspecției, pe terenul intravilan evaluat, a fost identificată pe terenul cu destinația curți – construcții, o construcție în curs de finalizare cu destinația garaj, cu acces direct din str. Salciei, nementionată în extrasul CF.
- Construcția nu a fost expertizată detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe, relevee vizate de un topograf ANCPI. Se formulează ipoteza că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată..
- Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 75715 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zonă periferică, preponderent rezidențială cu case vechi / modernizate, respectiv case noi P – P+2, identificată ca zona Gheorghe Apostol. Amplasamentul zonei este în partea sudică a municipiului Hunedoara, pe o stradă închisă cu acces din DJ 687 (bld. Decebal) – str. Chizid / str. Rotarilor / str. George Coșbuc – str. Dacilor – str. Merticaru Dumitru – str. Salciei.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (în apropiere) și a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face pe drum asfaltat până la str. Merticaru Dumitru, respectiv parțial asfaltat / pietruit (str. Salciei) și trotuare asfaltate. Sunt disponibile locuri de parcare pe teren (garaj) sau sunt limitate la cele stradale. Pietonal, accesul se face de pe str. Salciei.
- Compoziția zonei

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Instituti de cult	Sedii de banci	Instituti de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA (de cartier)	NU	NU	DA	NU	NU	NU	DA (râul Cerna)



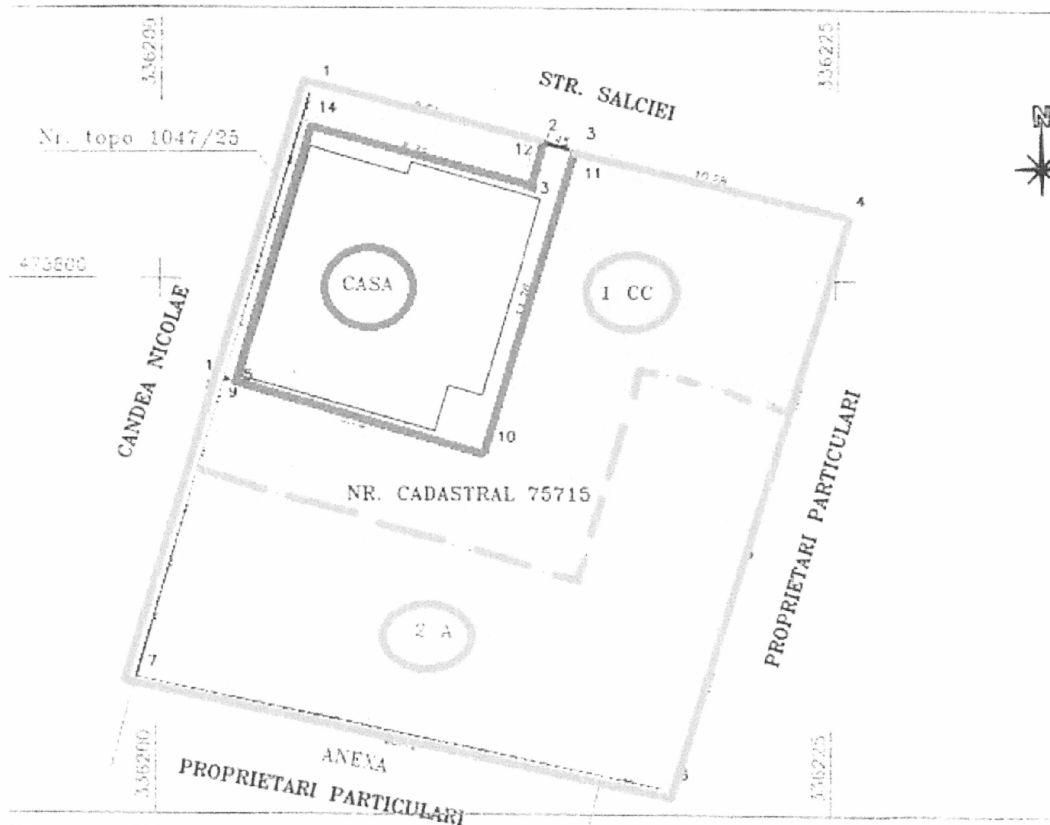
Proprietatea este amplasată în zona Gheorghe Apostol, pe strada Salciei nr. 7.

Strada Salciei este o stradă închisă, deviată din str. Merticaru Dumitru, cu acces la str. Dacilor, care traversează cartierul Gheorghe Apostol de la nord la sud. Accesul la DJ687 prin cca. 5 alternative de străzi, face legătura facilă cu orice zonă a oraşului, inclusiv cele centrale.

La data inspecţiei, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 75715, era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară, ce are acelaşi identificator stradal – str. Salciei nr. 7, format din teren intravilan cu nr. Top: 1047/85, cu suprafaţa din acte de 100 mp + construcţia edificată pe acesta, identificată sub nr. cadastral C1, Top : 1047/85 – Casa de locuit tip P+E, Drept de Proprietate deplin deţinut de fam. Kulcsar Samoilă şi Maria. Această proprietate nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Construcţia menţionată este împrejmuită de terenul evaluat, mai puţin o zonă limitată de acces a construcţiei la str. Salciei de 1,45 m. Atât terenul intravilan evaluat (având destinaţia de curte, grădină şi magazii), cât şi proprietatea imobiliară – Casă P+E, sunt utilizate de fam. Kulcsar.

Informaţii despre amplasament.





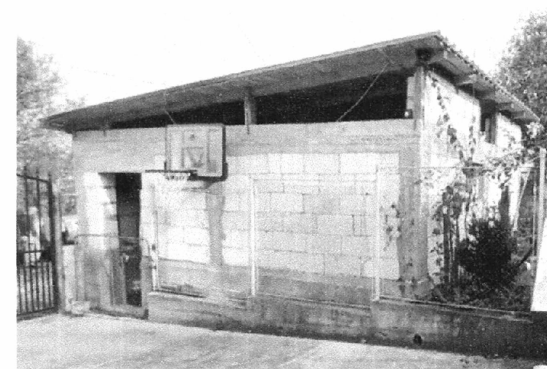
Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, categoria de folosință este delimitată în :

- **Cc** (curți – construcții) : 165 mp - având destinația curte + garaj
- **A** (arabil) : 191 mp - având destinația grădină

La data evaluării , terenul evaluat + construcția P+E au următoarele amenajări :

- împrejmuire comună mixtă :
 - soclu de beton cu gard ornamental metalic la str. Salciei
 - gard de plasă de sârmă cu stâlpi metalici din teavă rotundă pe limitele ce delimitează lateral proprietatea de proprietățile vecine (limitele estică și vestică)
 - gard de lemn cu stâlpi metalici fixați pe un zid de beton de sprijin (construcție)
- poarta de acces pietonala metalica respectiv poarta dublă pentru acces autoturisme
- curte betonată pe cca. 45% din terenul evaluat
- construcții ușoare, demontabile, cu rol de magazii, neamenajate și care nu aduc plusvaloare proprietății

La data inspecției, a fost identificată pe terenul cu destinația curți – construcții , o construcție în curs de finalizare cu destinația garaj, cu acces direct din str. Salciei, nementionată în extrasul CF.



Construcția nu a fost expertizată detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe, relevee vizate de un topograf ANCPI. Se formulează ipoteza că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată..

Conform solicitării proprietarului, evaluarea terenului s-a realizat în ipoteza ca terenul cu nr. cadastral 75715 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) la cea mai bună utilizare a sa, și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.

Se formulează ipoteza că , în alternativa vânzării către o terță persoană, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea rezidențială tip casă P+E și implicit nici nu va îngreuna în nici un fel accesul la construcție după vânzare.

Dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției, valoarea proprietății ar putea crește prin efectul de sinergie.



Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-Terra – nr. Cadastral 75715, a adresei poștale, a informatiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Salciei	Drum parțial asfaltat	Public
--------------	-----------------------	--------

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie stiut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatorul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiliata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.

Deschidere : Terenul evaluat se află pe str. Salciei nr. 7 – front stradal de cca. 20 ml

Forma – neregulată în formă de L, având o suprafata de 356 mp. Terenul este în pantă ușoară , cu zona arabilă (grădină) etajată față de curte la cca. +0,5 m.

Utilități:

- | | |
|--|---|
| ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă | ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă |
| ✓ Rețea urbană de apă: existentă | ✓ Rețea telefonie mobilă : existentă |
| ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă | ✓ Iluminat stradal : existent |
| ✓ Rețea urbană de gaze: existentă | |

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală:
 - Categoria de folosinta teren : curți, construcții / arabil
 - Actual : Curte / grădină
 - CMBU : curți, construcții
 - Indici maxim admisibili : POT,CUT – nu se cunosc
- ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul – vezi ipoteze semnificative speciale ;
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu se cunosc;
- ✓ Alte restricții existente: Nu se cunosc.

Caracteristici economice:

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

Descrierea construcțiilor

Nu este cazul. Construcția existentă pe teren (garaj nu face obiectul evaluării. Evaluarea terenului s-a realizat în ipoteza ca terenul cu nr. cadastral 75715 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) la cea mai bună utilizare a sa, si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.

Date privind impozitele și taxele

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



5. ANALIZA DATELOR

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare, în zona periferică a mun. Hunedoara
- În cazul parcelei evaluate – curte și grădina pentru casă P+E cu suprafața de 356 mp
- Dotări funcționale, de calitate specifică, specifice utilizării efective

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

PASUL 3

Analiza cererii

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

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 4

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – suficientă
- oferta de închiriere – limitată
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vânzare: între 5% și 15%
- Oferte vânzare: 20 – 45 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.

PASUL 6

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

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



Procesul de colectare a
informațiilor relevante pentru
evaluarea proprietății

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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

☐	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 / funcțiuni complementare	da	da	da	da
Comercial	da	da	nu	-
Funcțiuni complementare	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de tip rezidențial / funcțiuni complementare.

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, prezentate în raport, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

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

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

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

Metoda comparației

$$\begin{array}{ccc} V_{\text{teren}} = 10.770 \text{ EURO} & \text{echivalent} & V_{\text{teren}} = 53.400 \text{ LEI} \\ (30,25 \text{ EUR / mp} & \text{echivalent} & 150,00 \text{ Lei / mp}) \end{array}$$

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:

10.770 EUR

echivalent

53.400 LEI

(30,25 euro/mp)

(150,00 lei/mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 21.11.2023 : 4,9709 LEI / EUR.

Tu

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 proprietati 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 piața similară cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

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

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	25 €	42 €	28 €	37 €
SUPRAFATA (mp)	356 mp	600 mp	450 mp	500 mp	1000 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	NU	NU	NU	NU	NU
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică)	Nu sunt	NU	NU	NU	NU
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - zona Gh. Apostol - str. Salciei 7	Hunedoara - Periferic - zona Gh. Apostol - str. Pleșului	Hunedoara - periferic , zona Ciuperca, str. Aleea Pădurii	Hunedoara - periferic , zona Lătureni, str. Buituri	Hunedoara - Periferic - Zona Chizid - str. Tomis
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire)	Parțial asfaltat, acces direct din str. Salciei, împrejmuire comună cu o casă P+E	Parțial asfaltat, acces direct din str. Pleșului, necesită amenajare, neîmprejmuir	Asfaltat, acces direct - str. Aleea Pădurii, Neîmprejmuir	Neasfaltat, acces direct, neîmprejmuir	Asfaltat, direct din str. Tomis, împrejmuir
TOPOGRAFIE/RELIEF	pantă, etajat	teren plan, în pantă,	teren plan, în pantă	teren plan, în pantă	teren plan, în pantă
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - pe proprietate
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată , FS = cca. 20 ml întrerupt la mijloc	Regulată, FS = cca. 15 ml	Regulată, FS = cca. 17 ml	Regulată , FS = cca 20 ml	Regulată, FS = cca. 20 ml, deschidere la 2 străzi
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)		locuri de parcare stradale sau pe proprietate	locuri de parcare pe proprietate, stradale limitate sau în zona	locuri de parcare pe proprietate, stradale limitate sau în zona	locuri de parcare pe proprietate, stradale limitate sau în zona
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențial / funcțiuni complementare	rezidențială/ funcțiuni complementare	rezidențială/ funcțiuni complementare	rezidențială/ funcțiuni complementare	rezidențială/ funcțiuni complementare



GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	356 mp	600 mp	450 mp	500 mp	1000 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	25.00 €/mp	42.00 €/mp	28.00 €/mp	37.00 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-5%	-15%	-5%	-10%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	NU	NU	NU	NU	NU
Pret eliberare amplasament					
Preț unitar (€/mp)		23.75 €/mp	35.70 €/mp	26.60 €/mp	33.30 €/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 - Periferic - zona Gh. Apostol - str. Salciei 7	Hunedoara - Periferic - zona Gh. Apostol - str. Pleșului	Hunedoara - periferic , zona Ciuperca, str. Aleea Pădurii	Hunedoara - periferic , zona Lătureni, str. Buituri	Hunedoara - Periferic - Zona Chizid - str. Tomis
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA	356 mp	600 mp	450 mp	500 mp	1000 mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurire)	Parțial asfaltat, acces direct din str. Salciei, împrejurire comună cu o casă P+E	Parțial asfaltat, acces direct din str. Pleșului, necesită amenajare, neîmprejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Aleea Pădurii, Neîmprejmuit	Neasfaltat, acces direct, neîmprejmuit	Asfaltat, direct din str. Tomis, împrejmuit
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	panță, etajat	teren plan, în panță,	teren plan, în panță	teren plan, în panță	teren plan, în panță
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/canal - pe proprietate
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata , FS = cca. 20 ml intrerupt la mijloc	Regulata, FS = cca. 15 ml	Regulata, FS = cca. 17 ml	Regulata , FS = cca 20 ml	Regulata, FS = cca. 20 ml, deschidere la 2 străzi
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare pe proprietate, stradale limitate sau in zona	locuri de parcare stradale sau pe proprietate	locuri de parcare pe proprietate, stradale limitate sau in zona	locuri de parcare pe proprietate, stradale limitate sau in zona	locuri de parcare pe proprietate, stradale limitate sau in zona
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidential / functiuni complementare	rezidentială/ functiuni complementare	rezidentială/ functiuni complementare	rezidentială/ functiuni complementare	rezidentială/ functiuni complementare
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		1	3	1	3
SIMILARĂ		5	6	5	6
INFERIOARĂ		4	1	4	1
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila B	35.7 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila D	33.3 €/mp	SUPERIOARĂ			
Proprietatea subiect	30.25 €/mp	VALOARE DE PIATA			
Comparabila C	26.6 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila A	23.8 €/mp	INFERIOARĂ			
4.9709 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 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 600 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în 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 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 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurire). 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 24 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 36 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 450 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială/ funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA, TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurire), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (UTILITATI DISPONIBILE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 36 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 500 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este 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 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 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurire).

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 INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 27 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 33 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 1000 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare 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/ funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurire), UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFATA,).

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 SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 33 €/mp.



Anexa 3 Fotografii

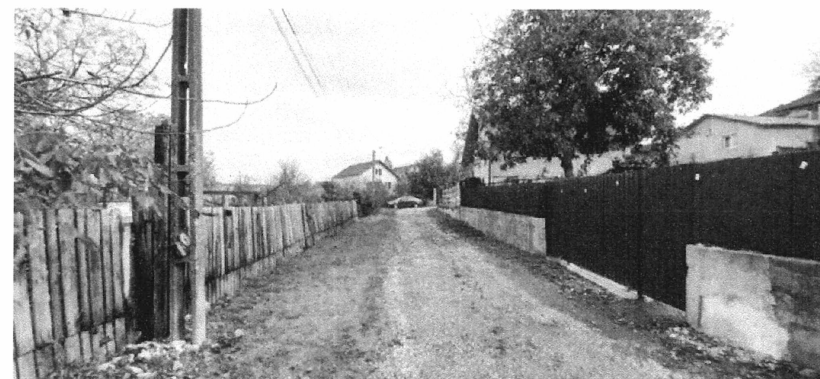
Perspectiva – acces din str. Dacilor pe str. Merticaru Dumitru



Perspectiva – acces din str. Merticaru Dumitru pe str. Salciei



Perspectiva - str. Salciei

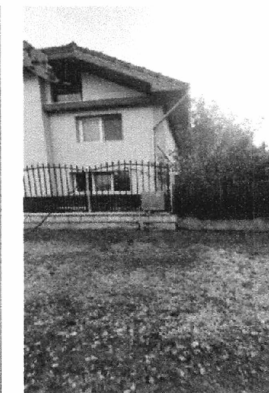




Perspectiva - str. Salciei



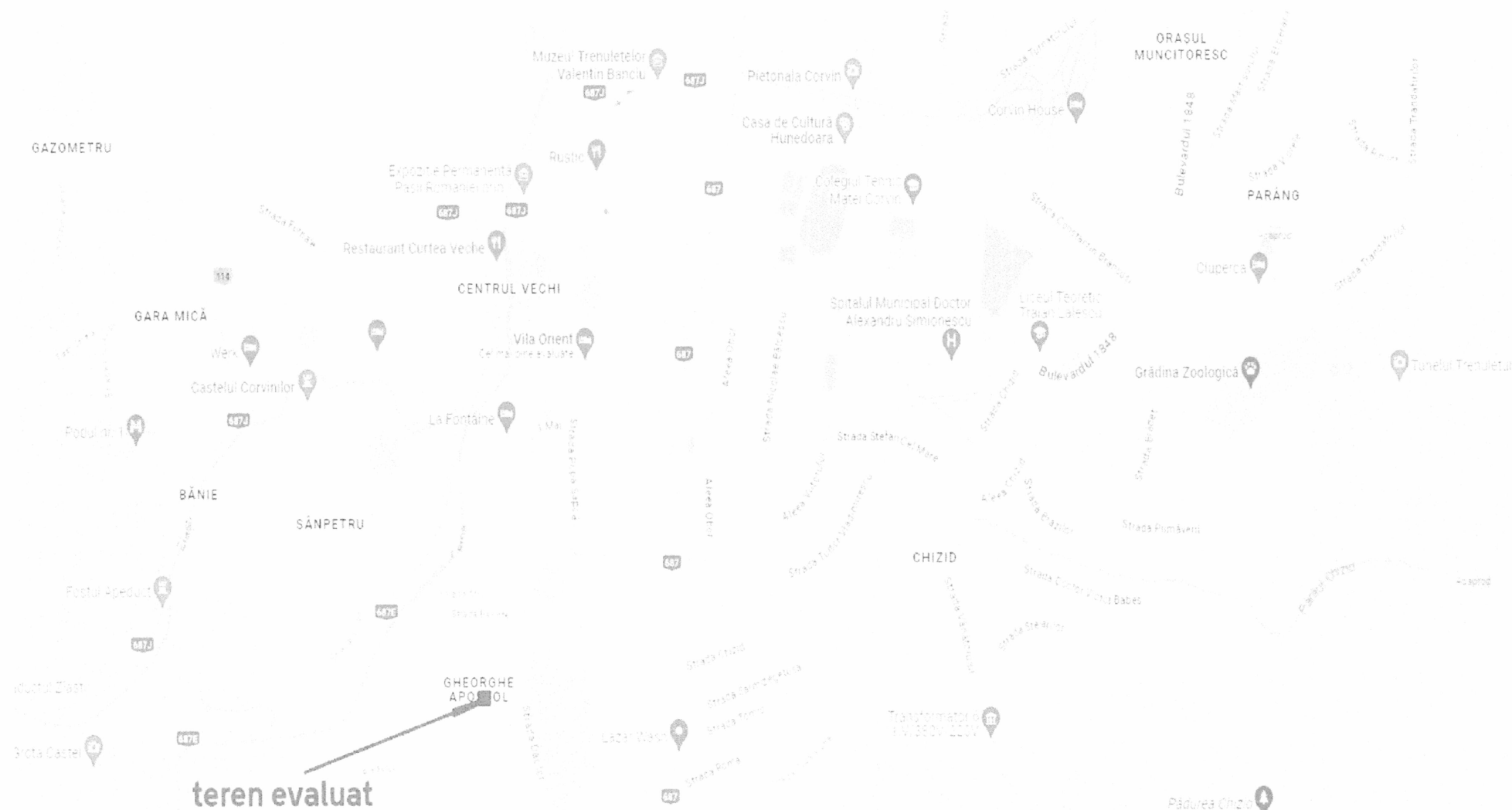
Perspectiva - vederi proprietate





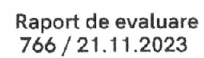


Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:





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







Anexa 5 - Documente:

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

COMANDA

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L.**

Str. Sfântul Spiridon, Nr. 7, Sector. 2, Loc. București,
CIF: 38632748

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Cata		
			Zi	Lună	An
		574	10	10	2023

Conform referat nr. 84994/04.10.2023
DA34196117

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 356 mp, situat în municipiul Hunedoara, Str. Salciei, nr. 7, județul Hunedoara, înscris în CF nr.75715, nr. cadastral 75715, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniu prin vanzare.	buc.		1	800,00	800,00	152,00	952,00			
Total						800,00	152,00	952,00			

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

PRIMAR

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC

CONSILIER JURIDIC

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI,
VANZĂRI PRIVATIZARE
ROȘU SIMONA IONELA

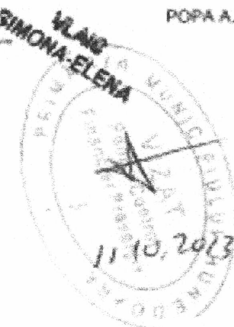
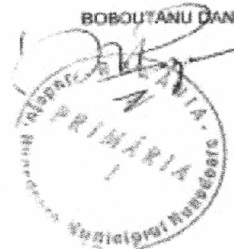
BOBOUTANU DAN

POPA AJIRELIA ANISOARA

DERYI ADINA

POISORU MIOARA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Camilian



AL 75868/11.10.2023
AAAPK PBG 569



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 75715 Hunedoara

Nr. cerere 34022
Ziua 05
Luna 10
Anul 2023
Cod verificare
100159937424



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Salciei, Nr. 7, Jud. Hunedoara

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75715	356	Teren împrejmuit; TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT PARȚIAL CU GARD DE METAL, GARD DE PLASĂ, GARD DE LEMN ȘI DELIMITAT DE CLADIRE

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3546 / 07/02/2022 Act Administrativ nr. ADRESA PRIMĂRIE NR.4293, din 25/01/2022 emis de PRIMĂRIA HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privată nr. MEMORIU, din 02/02/2022 emis de BOTIS ELENA;	
B1 Se deschide C.F. nr. 75715/UAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciară aprobat prin O.D.G al ANCP nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 75715 / UAT Hunedoara descris în partea I.	A1
27986 / 08/08/2023 Act Administrativ nr. Adresa nr.68155, din 07/08/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. LISTA INVENTAR, din 07/08/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Normativ nr. HOTĂRĂREA NR. 284/2023, din 31/07/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 75715 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

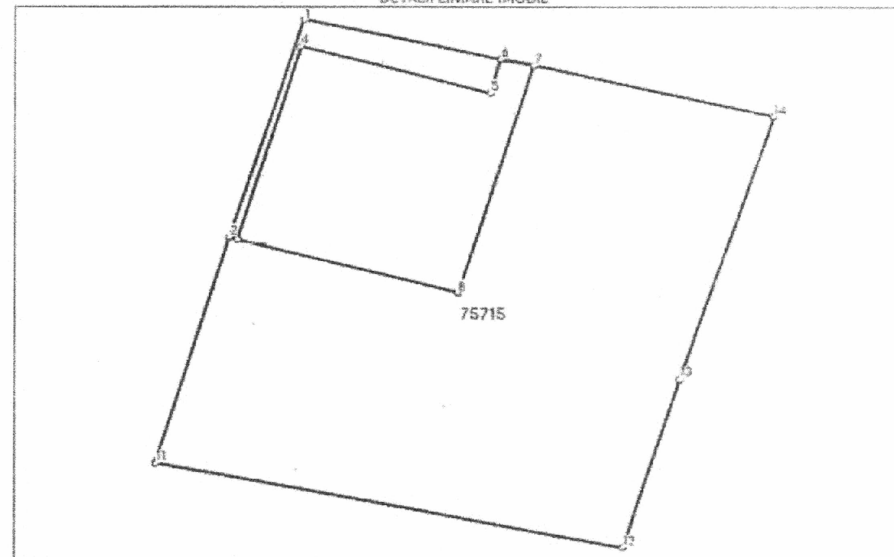
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75715	356	TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT PARȚIAL CU GARD DE METAL, GARD DE PLASĂ, GARD DE LEMN ȘI DELIMITAT DE CLADIRE

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra- vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	356	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.236
2	3	0.363
3	4	9.629
4	5	8.382
5	6	1.696
6	7	1.446

Carte Funciară Nr. 75715 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
7	8	11.773
8	9	9.754
9	10	0.363
10	11	11.575
11	12	20.122
12	13	8.634
13	14	13.69
14	15	10.277
15	16	1.446
16	1	8.613

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

Extrasele de carte funciară generate prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conțin informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acestea este valabilă în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
05/10/2023, 10:19

2

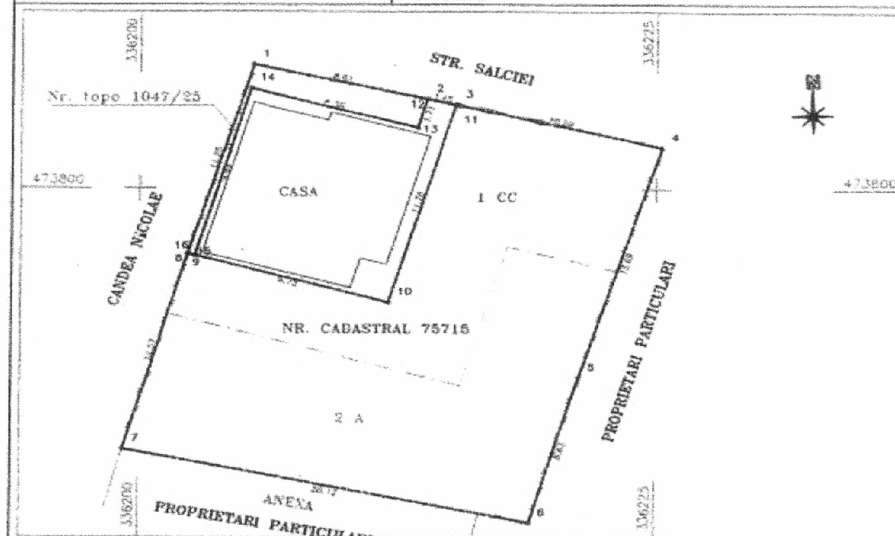


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:250

Anexa 1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
75715	356	Str. Salciei nr.7- Hunedoara
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
75715Hunedoara		Hunedoara



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni	
1	Cc	165	Imprejmuire partial	Gard de lemn si cladire(punctele 6-7)
2	A	191	Gard de metal(punctele 1-4) Gard de plasa(punctele 4-0,7-1)	
Total		356		

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	-	-	-
	Total	-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 356mp
Suprafata din act = 356mp

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data

Stampolla BCPI

Date: 05.2022

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

Pagina 3 din 3

Downloaded from <http://ajphaphysiol.physiology.org/> by guest on September 11, 2015

Schlüsselwörter: **Wahlrecht, Wahlverfahren, Wahlrechtssysteme, Wahlverfahrenssysteme, Wahlverfahrenssysteme, Wahlverfahrenssysteme**



CARTE FUNCARA NR. 62354 Comuna/Oras/Municipiu: Hunedoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCARA
pentru INFORMARE**

ANCP
NATIONALA A
CARTI FUNCARE

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

Nr. CF vechi: 5208 Hunedoara

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan
Adresa: Hunedoara, Strada Salciei, nr. 7

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 1047/85	Din acte: 100; Masurata: -	

CONSTRUCTII

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAS: C1 Top: 1047/85	Hunedoara, Strada Salciei, nr. 7	CASA DE LOCUIT CU P+E

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
8670 / 01.09.1991	
Adeverinta, emis de Primaria Hunedoara	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1.1
1) KULCSAR SAMOILA 2) KULCSAR MARIA	
6357 / 19.06.2007	
Ordin nr. 268, din 22.05.2007, emis de Institutia Prefectului	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) KULCSAR SAMOILA 2) KULCSAR MARIA	(provenita din conversia CF 5208 Hunedoara)
3810 / 23.03.2010	
Act administrativ nr. 8499/298, din 03.03.2010, emis de PRIMARIA HUNEDOARA	
B3 In baza adeverintei nr. 8499/298/03-03-2010 eliberata de Primaria Hunedoara se noteaza adresa imobilului: Strada Salciei, nr. 7	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001. Pagina 1 din 2

CARTE FUNCARA NR. 62354 Comuna/Oras/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Hunedoara, Strada Salciei, nr. 7

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 1047/85		

* Suprafata este determinata in planul de proiect Stereod 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 100; Masurata: -	-	-	1047/85	

Date referitoare la constructii

Nr. crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAS: C1 Top: 1047/85	constructii de locuinte	Din acte: -; Masurata: -	Cu acte	CASA DE LOCUIT CU P+E

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funcara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funcara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. RHUN20419246/02-03-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutiunii,
03/03/2016

Asistent-registrator,
VASILICA-SIMONA CRISAN

Data eliberarii,
03/03/2016

Referent,
COLESNIC TANARU BUCIA
Referent

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001. Pagina 2 din 2



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

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

dancoroian2022
Activ pe OLX din 2022

072 267 6372

Postat 02 iulie 2023

Vând din 18.11.2023

Teren intravilan Hunedoara **25 €/mp**

Persoana fizica

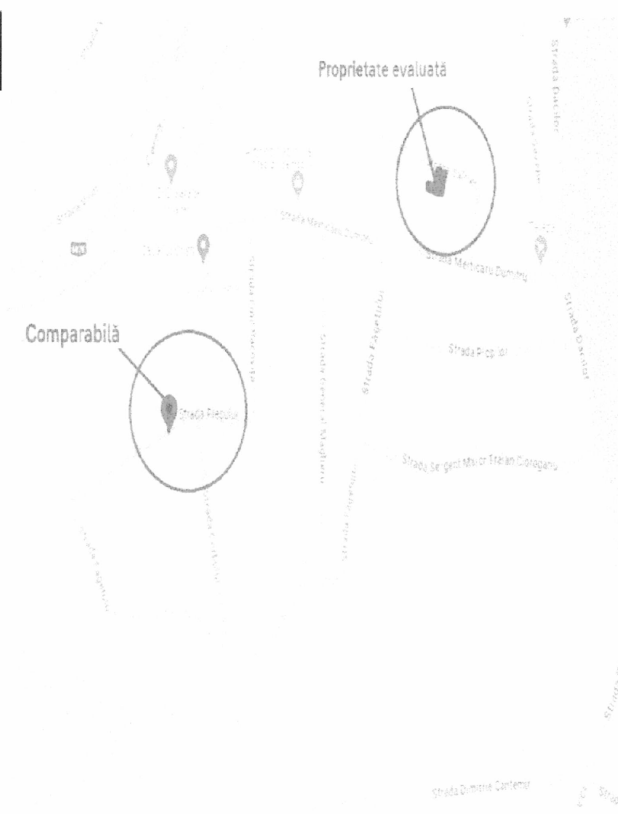
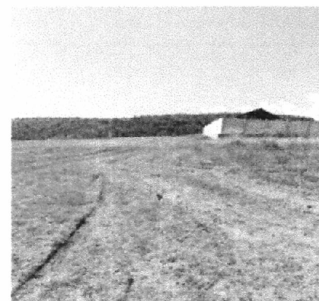
Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

- Pământ Intravilan de vânzare.
- Zona Gheorghe Apostol Str. Pieşului, Hunedoara.
- Cu toate utilităţile în apropiere.
- Se vinde loturile care se văd în poză.
- Zona este în dezvoltare cu alte construcţii de case.
- Se vând loturile de 600m
- Preţ 25€ m/2.

ID: 243556306



Oferta validata telefonica. Alte informatii obtinute :

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

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

storia.ro



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier

Agentie 0725 511 799

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

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

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

cca. 42 Eur/mp 19 000 €

Suprafață 450 m² Tip teren intravilan
Locatie urbana Dimensiuni 17 x 26,50 m

Descriere

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

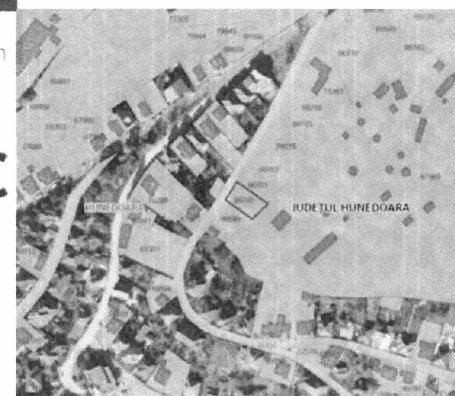
PREȚ: 25.000 EURO NEGOCIABIL!

Particularități

Gard nu

Media electricitate, gaz, canalizare, apa curenta

Tip acces asfaltat



Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Paduri, Jud. Hunedoara			Observații / Referințe
Nr. cad. Nr. Crt.	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	
A1	66700	450	
B. Partea II. Proprietari și acte			
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
4839 / 18/02/2014			
Act Notarial nr. Declaratie de parcelare aut. nr. 315, din 17/02/2014 emis de N.P. FARCAS LADI			
Se infinteaza cartea funciara 66700 a imobilului cu numarul cadastral			
B1 66700/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul			
cadastral 66576 inscrist in cartea funciara 66526			
22105 / 02/08/2021			
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut. 1572, din 30/07/2021 emis de Farcas Ladi			
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare			
B6 dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1			
C. Partea III. SARCINI			
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
NU SUNT			

Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat, teren neimprejmuit.
- Teren plan în pantă cu panoramă, deschidere la strada cca. 17 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 15% (perioadă lungă de expunere)



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

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 în 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 m ²	📏 Tip teren	intravilan
📍 Locație	Buituri (zona Latureni)	📏 Dimensiuni	20 x 25 ml



Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- utilități : en / gaz / apa / canal – în zona proprietății, acces neasfaltat, teren neimprejmuit.
- Teren plan în pantă ușoară, deschidere la strada cca. 20 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 5% (zonă în dezvoltare)



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

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

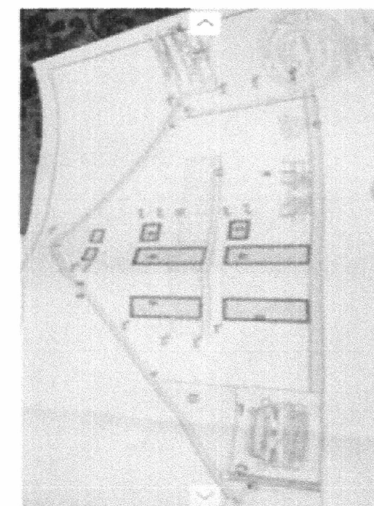
Firma

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 autorizatiile primite



Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – pe proprietate, acces asfaltat, teren imprejmuit.
- Teren plan în pantă ușoară, formă regulată, FS = cca. 20 ml, deschidere la 2 străzi
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

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



Simon Sinc
Agentie
0769 258 332

Teren 1,471mp Hunedoara, str. Oltului, jud. Hunedoara

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

50 014 €

34 €/m²

Prezentare generala

↶ Suprafata	1.471 m ²	❓ Tip teren	teren intravilan
❓ Inclinatie	plat	👤 Tip vanzator	agentie

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

Teren intravilan pentru constructii P+4 etaje situat intr-o zona buna si linistita a municipiului Hunedoara

Dispune de toate utilitatile gaz,curent,apa,canalizare. Pe teren si sub teren nu trec cabluri de electricitate si nu sunt canalizari sau conducte de apa.

Se afla in imediata apropiere a Stadionului Corvinu, Supermarket Supeco si Profi. In zona sunt scoli,gradinite,parcari si spatii verzi.

Particularitati

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

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

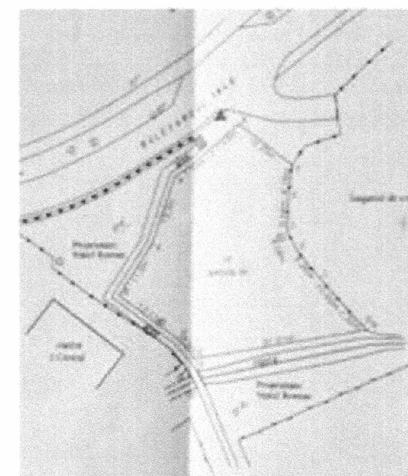
Suprafață **1.020 m²** Tip teren **intravilan**
Locație **urbana** Dimensiuni **1.020 mp**

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 7

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 - Hunedoara - 21.11.2023

Vand teren intravilan central Hunedoara

34 EUR/mp negociabil

Hunedoara, Hunedoara - Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului 1819 0 m²

0737507300

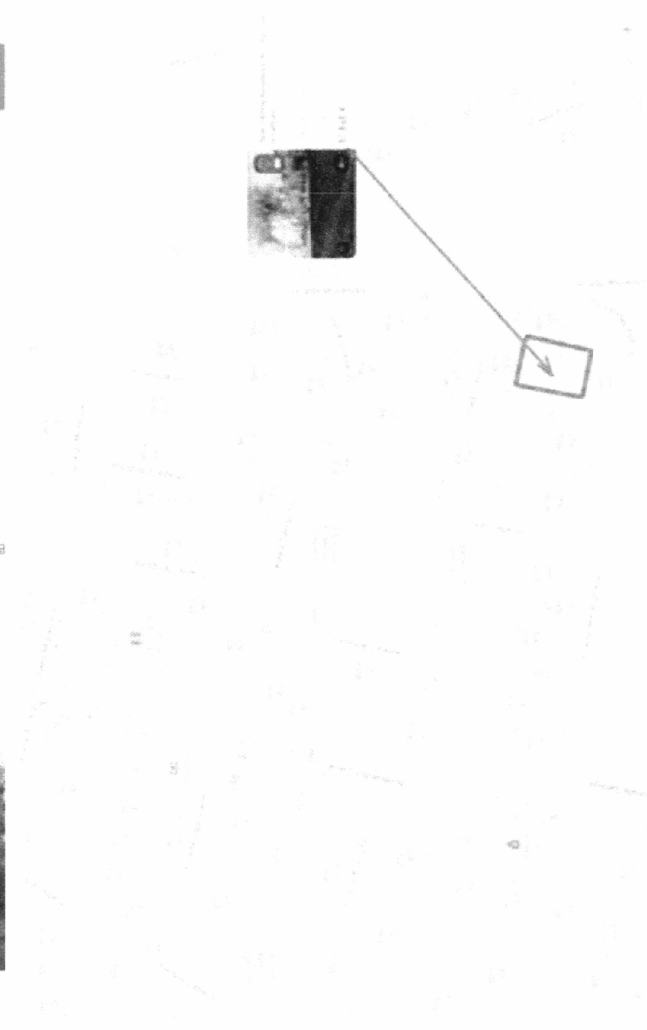
Descriere

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.publi24.ro





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

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 9

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

Postat 30 iunie 2022

VANZATOR



Teodora

☎ 074 560 9379

Teren zona Ciuperca

21 000 €

44,80 € / mp

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 500 m²

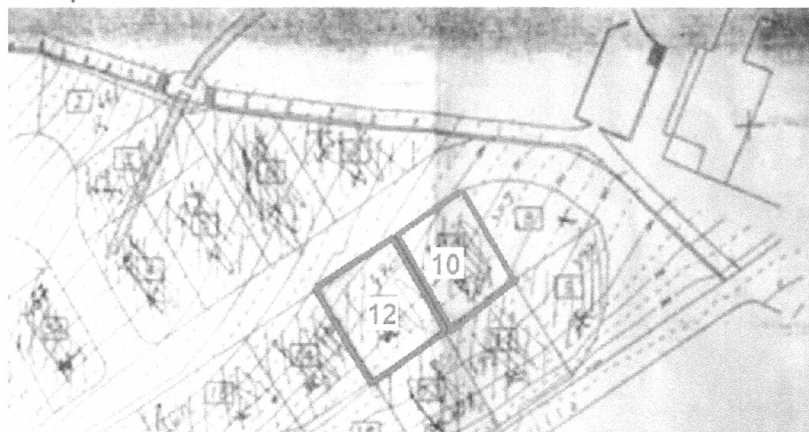
DESCRIERE

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

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

Ambele loturi cu front stradal.

Preț lot 21000 euro





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-de-vanzare/8igdg9hdfi977h73e932e17g76020d04.html>

publi24.ro

0769302889

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

Teren de vânzare

20 EUR negociabil

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe hartă

Valeb: din 13.11.2023 08:52:19

Descriere

0769302889

Vând parcele de 500mp pe strada Valea seaca la 1 km de Hunedoara. Preț negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

