



24-11980-PMH Primaria Hunedoara 15.02.2024

CVR/15.02.2024

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

NR. 862 / 30.01.2024

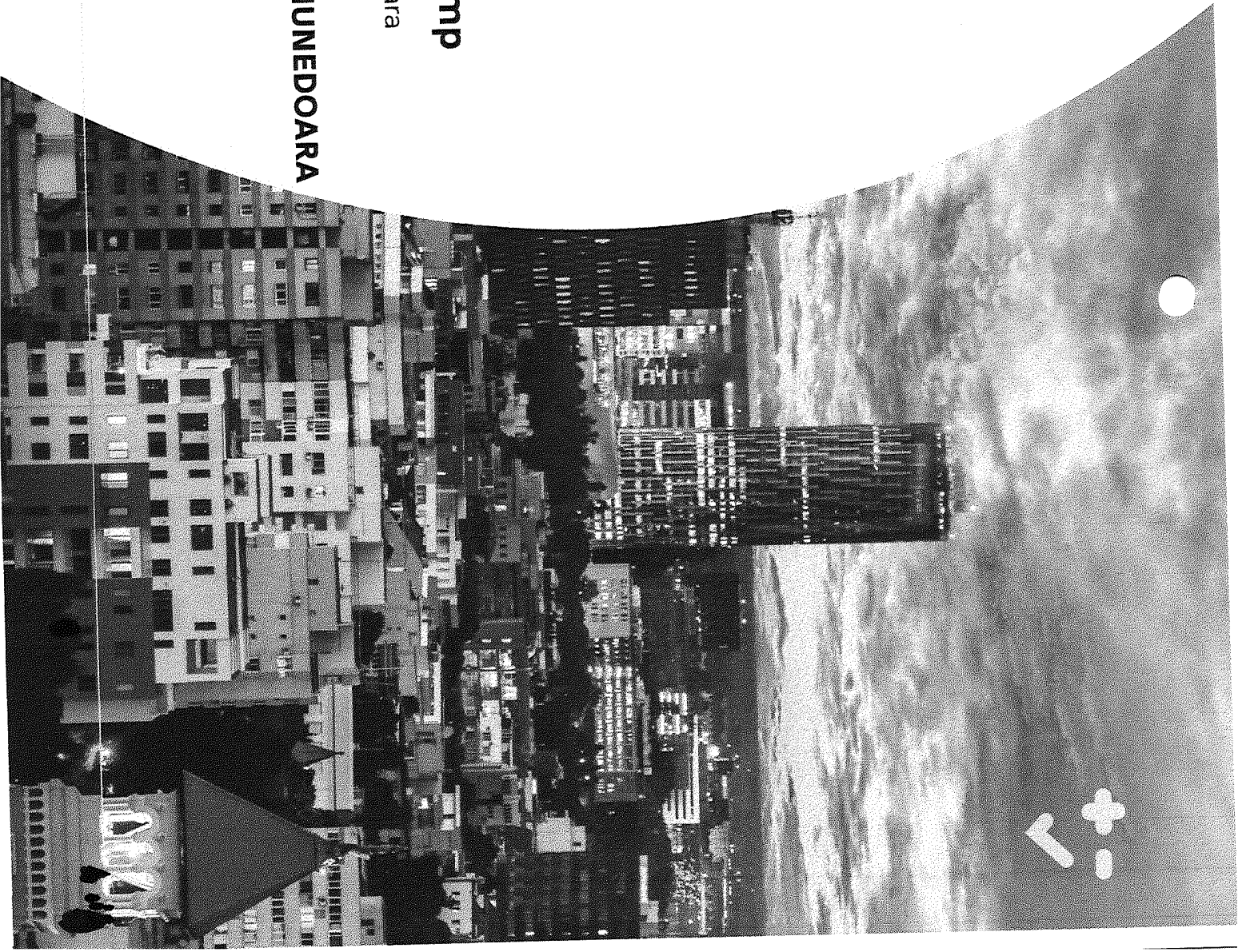
Teren intravilan în suprafață de 113 mp

Situat în Hunedoara, str. Dr. Victor Babes, jud. Hunedoara

CF nr. 76571 Hunedoara, Nr. cadastral 76571

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



Fair Value

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

Oprîa 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 113 mp

Adresa:

Hunedoara, str. Dr. Victor Babes, Jud. Hunedoara
CF nr. 76571 Hunedoara, Nr. cadastral 76571

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 Oprîa 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 30.01.2024, este:

3.900 EUR

echivalent

19.350 LEI

Curs de schimb / 30.01.2024
4,9770 Lei / EUR

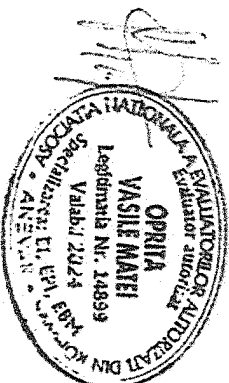
(34,50 euro/mp)

(171,20 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,

Oprîa Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

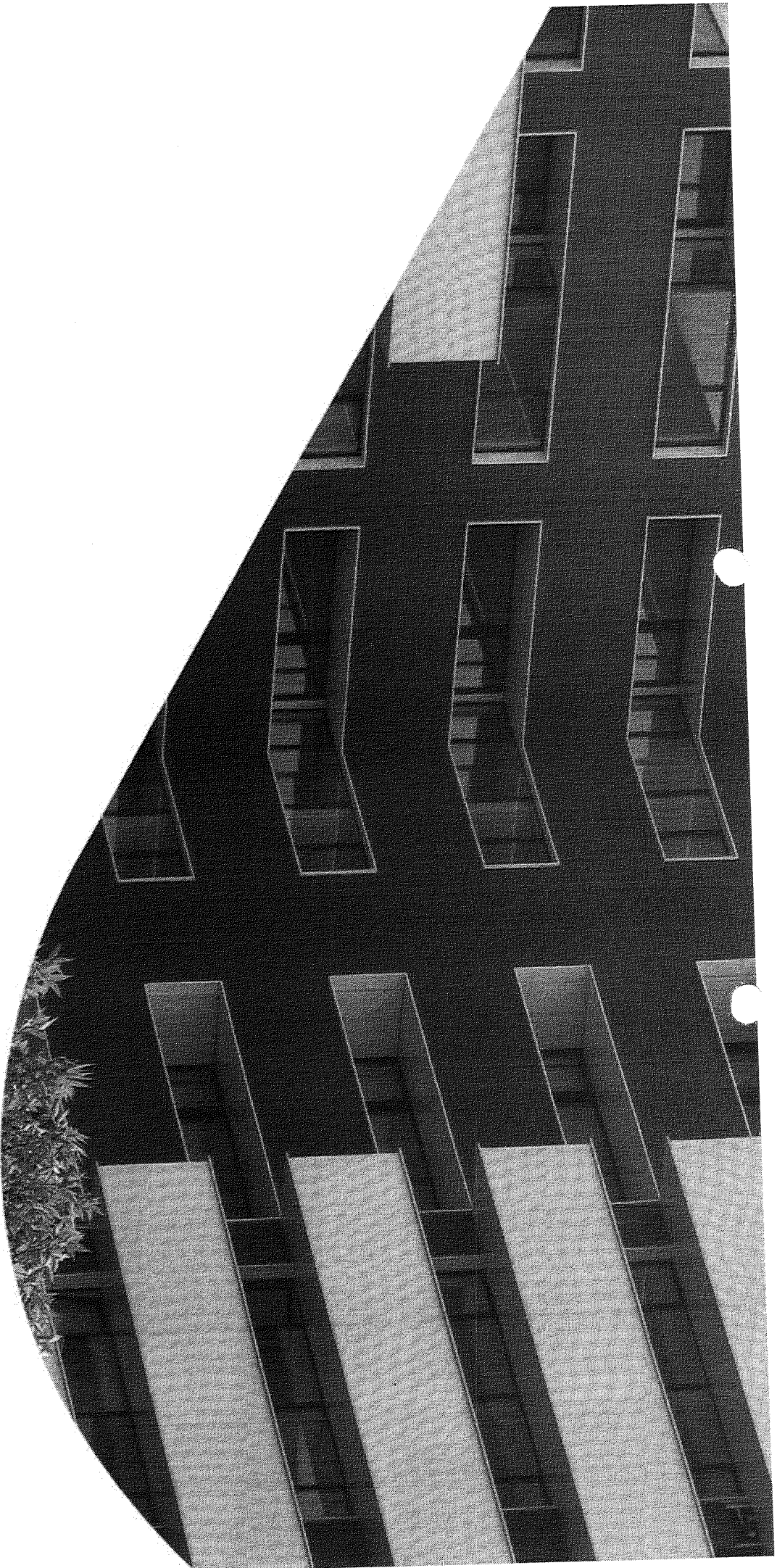


Stan



Cuprins

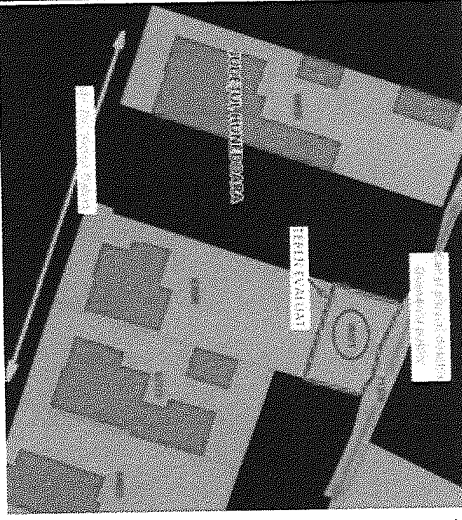
1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA	7
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
4. PREZENTAREA DATELOR	14
5. ANALIZA DATELOR	22
6. EVALUARE	24
7. ANEXE	27



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	30.01.2024				
Data inspecției	30.01.2024				
Data evaluării	30.01.2024				
Evaluator autorizat	Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20.				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Teren intravilan				
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Dr. Victor Babes, Carte Funciara 76571 Hunedoara, Nr. cadastral 76571, Jud. Hunedoara				
Suprafețe	113 mp				
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar	4,9770 Lei / EUR				
VALOAREA DE PLAȚĂ	3.900	EUR	19.350	LEI	Pret unitar : 34,50 Eur/mp / 171,20 lei/mp
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc				
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Dr. Victor Babes Drum asfaltat Public *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatoarul 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 Dr. Victor Babes (în Certificatul de Urbanism apare ca str. Dr. Victor Babes f.n.). Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP – nr. cadastral 76571 și în prezența reprezentantului proprietarului. Din această perspectivă, terenul evaluat nu are ieșire la str. Dr. Victor Babes, este înconjurat de proprietăți private sau aparținând Statului Român, respectiv domeniului public al mun. Hunedoara, aflându-se în prelungirea terenului cu nr. cad. 63006 – poziționat pe str. Dr. Victor Babes nr. 19. ✓ La data inspecției, pentru terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76571, în suprafață de 113 mp, nu se pot evidenția cu claritate toate vecinătățile, neavând toate parcelele deschise către funciare. Cel mai probabil vecinătățile sunt : - sud – vest : parcela cu nr. cad. 63006, proprietar fam. Oprișoni Dorel – Cosmin și - Oprișoni Ramona - sud – est : teren aparținând Statului Român, în prelungirea parcelei cu nr.cad. 62123 - nord – est : teren aparținând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara (teren aferent canalului pluvial deschis situat între străzile Dr. Victor Babes, Brazilor, Dr. Marinescu, Alea Chizid) - nord – vest : teren aparținând Statului Român, în prelungirea parcelei poziționată pe str. Dr. Victor Babes nr. 17 Terenul evaluat este împrejmuit împreună cu parcela cu nr. cadastral 63006, proprietar fam. Oprișoni Dorel – Cosmin și Oprișoni Ramona, pe care este edificată o proprietate rezidențială. Evaluatorul nu a investigat parcela cu nr.cad. 63006 dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces, modul de acordare a serviciilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76571, aceasta neavând acces direct la str. Dr. Victor Babes, ci doar prin : - parcela de teren privată aparținând familiei Oprișoni pe latura sud-vest ce are acces la str. Dr. Victor Babes - pietonal prin parcele de teren aparținând Statului Român sau Domeniului Public pe celelalte fronturi. Având în vedere faptul că în extrasul CF 76571 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. Dr. Victor Babes și implicit o eventuală tranzacție nu va îngădi în nici un fel accesul la această parcelă, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea terenului evaluat. Dacă vânzarea se va face către proprietarul parcelei învecinate (fam. Oprișoni), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76571 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință tânească, destinația stabilită prin PUG – zona locuințe individuale si funcțiuni complementare) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.	

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

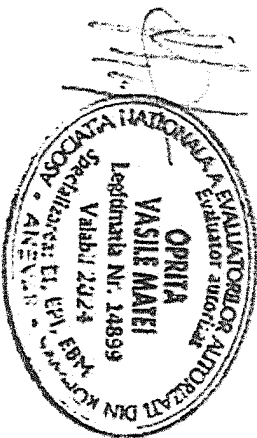
Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmatiile 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. 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. Dr. Victor Babes, CF 76571 Hunedoara, Nr. cadastral 76571, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara , CIF 2127028, Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului subiect, detinut de catre proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in Cartea Funciara nr. 76571, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 76571. Evaluarea s-a realizat in ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și nu este afectat de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată) 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.



Monedă evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (**30.01.2024**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9770 Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 30.01.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Ianuarie 2024. Data evaluării este **30.01.2024**.

Data raportului

30.01.2024.

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății

Inspekția a fost efectuată în data de **30.01.2024**, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP - identificare conform nr. cadastral 76571 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, au fost analizate vecinătățile și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren, respectiv împrejurimile acestuia. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

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 76571, Certificat de Urbanism nr. 290/10.11.2023, HCL 352/2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului Hunedoara.
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970

Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ 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.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

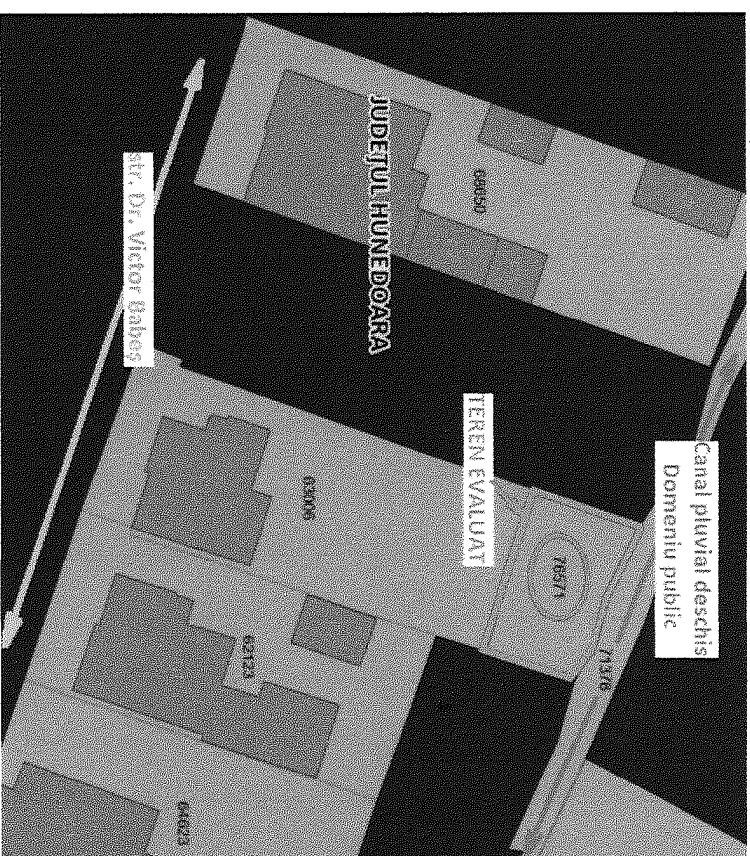


Ipooteze semnificative

- ✓ 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 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 obșnuite, 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.



- ✓ Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. cadastral 76571, a adresei poștale, a informațiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.
- ✓ Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Dr. Victor Babes (în Certificatul de Urbanism apare ca str. Dr. Victor Babes f.n.). Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP – nr. cadastral 76571 și în prezența reprezentantului proprietarului. Din această perspectivă, terenul evaluat nu are ieșire la str. Dr. Victor Babes, aflându-se în prelungirea terenului cu nr. cad. 63006 – poziționat pe str. Dr. Victor Babes nr. 19.
- ✓ La data inspecției, pentru terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76571, în suprafață de 113 mp, nu se pot evidenția cu claritate toate vecinătățile, neavând toate parcelele deschise către funciare. Cel mai probabil vecinătățile sunt :



Ipoteze speciale semnificative

- sud – vest : parcela cu nr. cad. 63006, proprietar fam. Opreșoni Dorel – Cosmin și Opreșoni Ramona
- sud – est : teren aparținând Statului Român, în prelungirea parcelei cu nr. cad. 62123
- nord – est : teren aparținând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara (teren aferent canalului pluvial deschis situat între străzile Dr. Victor Babes, Brazilor, Dr. Marinescu, Aleea Chizid)
- nord – vest : teren aparținând Statului Român, în prelungirea parcelei poziționată pe str. Dr. Victor Babes nr. 17



Terenul evaluat este împrejmuit împreună cu parcela cu nr. cadastral 63006, proprietar fam. Opreșoni Dorel – Cosmin și Opreșoni Ramona, pe care este edificată o proprietate rezidențială.

Evaluatorul nu a investigat parcela cu nr.cad. 63006 dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces, modul de acordare a serviciilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare.

Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76571, aceasta neavând acces direct la str. Dr. Victor Babes , ci doar prin :

- parcela de teren privată aparținând familiei Opreșoni pe latura sud-vest ce are acces la str. Dr. Victor Babes
- pietonal prin parcele de teren aparținând Statului Român sau Domeniului Public pe celelalte fronturi.

Având în vedere faptul că în extrasul CF 76571 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. Dr. Victor Babes și implicat o eventuală tranzacție nu va îngreuna în nici un fel accesul la această parcelă, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea terenului evaluat.

Dacă vânzarea se va face către proprietarul parcelei învecinate (fam. Opreșoni), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie.

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76571 este considerat liber, construibl (categoria de folosință fâneță, destinația stabilită prin PUG – zona locuinte individuale si funcțiuni complementare) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.

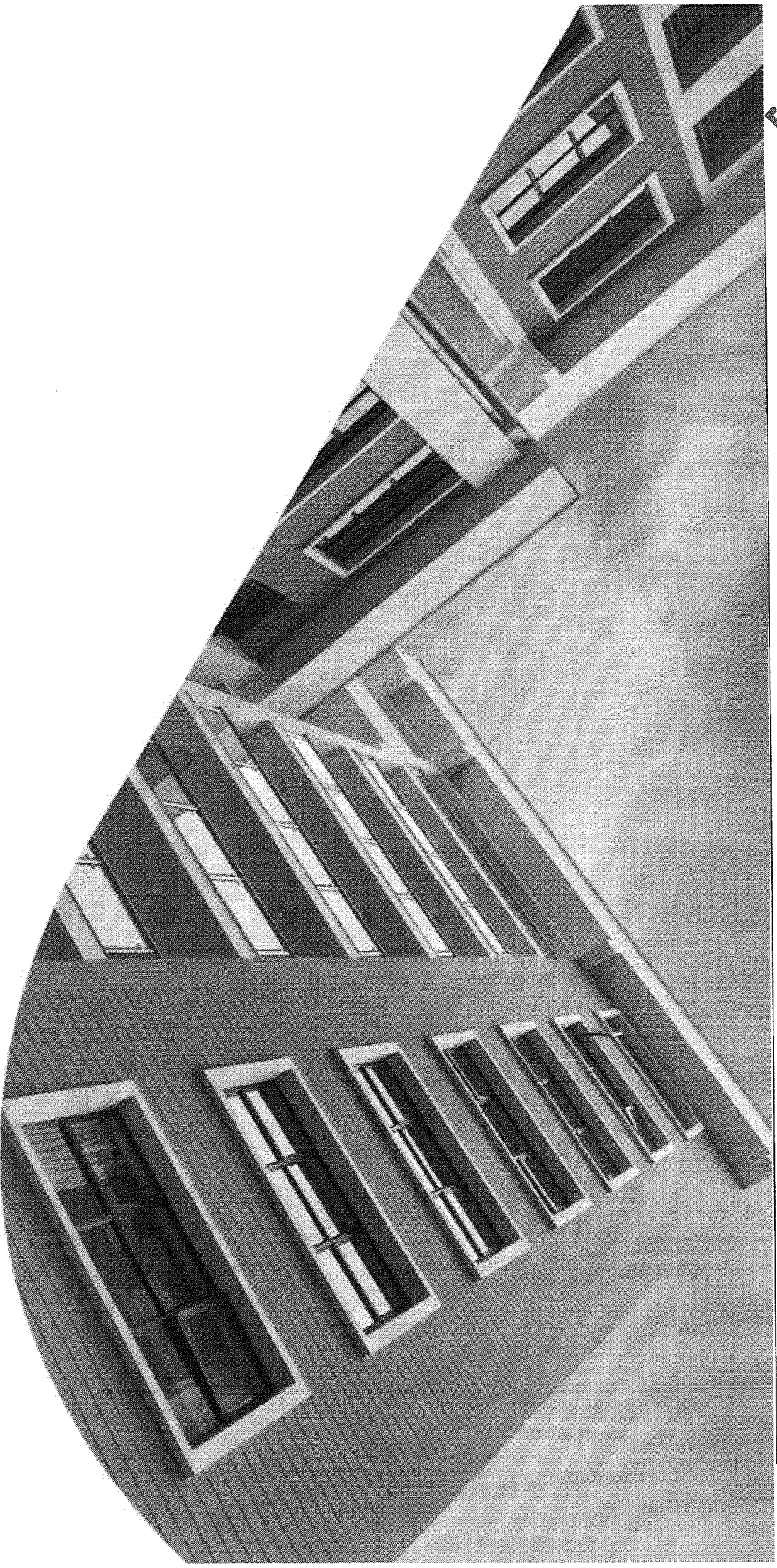
Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

- ✓ 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

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

Descrierea raportului

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare



4. PREZENTAREA DATELOR



Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel: **teren intravilan împrejmuit parțial cu gard de plasă, liber de construcții, având categoria de folosință fâneată, în suprafață de 113 mp, amplasat în Hunedoara, str. Dr. Victor Babes, Carte Funciara 76571 Hunedoara, nr. cadastral 76571, Jud. Hunedoara.**

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciara Nr. 76571 Hunedoara
A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. cerere 34059
Ziua 05
Luna 10
Anul 2023
Cod valificare 100159046316

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str Dr. Victor Babes, Jud. Hunedoara

Nr. crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76571	113	Teren împrejmuit: TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE PLASA

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie fotoșină	Intre vilan	Suprafața (mp)	Tarie	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	fâneata	DA	113	-	-	-	

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

- ✓ Parcela de teren cu nr. cadastral 76571 s-a înăbușat în baza Hotărârii nr. 352/29.09.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului Hunedoara .
- ✓ Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara (CIF 2127028). Dreptul de proprietate a fost dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 1/1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

29674 / 25/08/2023

Act Administrativ nr. ADRESA NR. 71492, din 22/08/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA;

A1

Se deschide C.F. nr. 76571/UA1 Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara aprobat prin anexa la O.D.G al ANCP nr.600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 76571/ UA1 Hunedoara descris în partea I adus din C.F.3286-Hunedoara nr.top. 2601/2/2 de sub A+1189.

34059 / 05/10/2023

Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 352/2023, din 29/09/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA - CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. lista de inventar, din 02/10/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. adresa nr.84562, din 04/10/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;

A1

Act Administrativ, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1

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



Terenul evaluat este împrejmuit împreună cu parcela cu nr. cadastral 63006, proprietar fam. Oprișoni Dorel – Cosmin și Oprișoni Ramona, pe care este edificată o proprietate rezidențială.
Evaluatorul nu a investigat parcela cu nr.cad. 63006 din punct de vedere al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces, modul de acordare a serviciilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare.

Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76571, aceasta neavând acces direct la str. Dr. Victor Babes , ci doar prin :

- parcela de teren privată aparținând familiei Oprișoni pe latura sud-vest ce are acces la str. Dr. Victor Babes
- pietonal prin parcele de teren aparținând Statului Român sau Domeniului Public pe celelalte fronturi.

Având în vedere faptul că în extrasul CF 76571 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. Dr. Victor Babes și implicit o eventuală tranzacție nu va îngreși în nici un fel accesul la această parcelă, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea terenului evaluat.

Dacă vânzarea se va face către proprietarul parcelei învecinate (fam. Oprișoni), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie.

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76571 este considerat liber, construibil (categoria de folosință fâneță, destinația stabilită prin PUG – zona locuințe individuale si funcțiuni complementare) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Nu este cazul.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

- Amplasarea proprietății în cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zonă periferică, preponderent rezidențială cu case vechi / modernizate, respectiv case noi P – P+2 , identificată ca zona CHIZID. Amplasamentul zonei este în partea sud-estică a municipiului Hunedoara, în vecinătatea Pădurii Chizid și a Pârâului Chizid.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (la cca. 1 km) si a autovehiculelor personale, cât și pietonal de pe trotuare asfaltate.
- 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 (mici)	DA	DA	DA	NU	NU	NU	DA

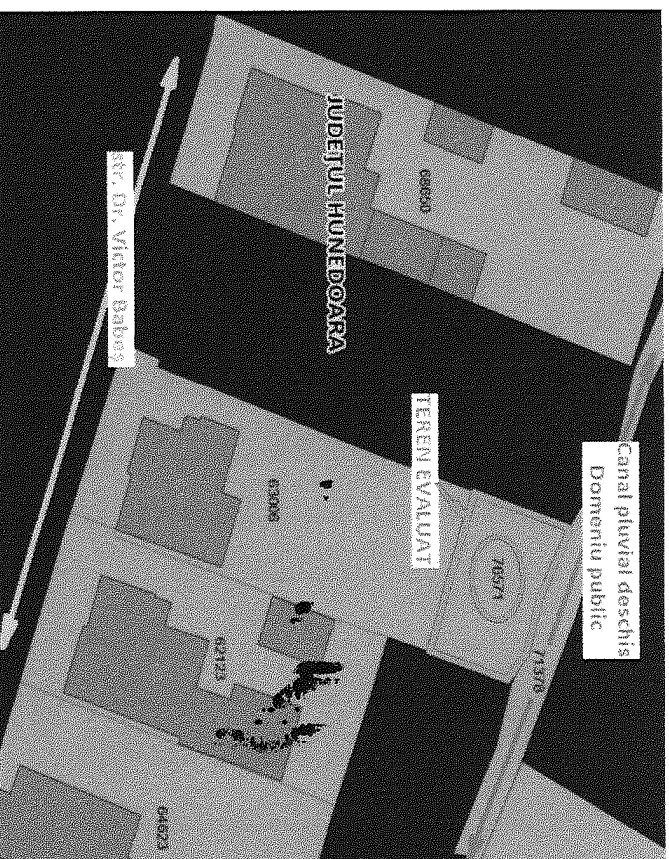
- ✓ Proprietatea este amplasată în zona periferică rezidențială CHIZID, pe strada Dr. Victor Babes, în zona mediană a străzii. Zona își trage numele de la Padurea Chizid aflată în vecinătate și în care este amenajată și Grădina zoologică. După anul 2000, zona s-a dezvoltat mult rezidențial, devenind o zonă exclusiv rezidențială cu vile P – P+2. În apropiere se află și baza de agrement Ciuperca care a devenit un Hotel *** cu restaurant și zona de SPA. Grădina Zoologica își continuă activitatea și este deschisă vizitatorilor.
- ✓ Accesul pe str. Dr. Victor Babes se face din str. Chizid din zona cunoscută sub numele "La Botul Calului". Limita extremă a străzii are legătură cu străzile Dr. Marinescu, Brazilor, cu acces prin ambele rute la Bld. 1848.
- ✓ Accesul la proprietate se face pe drum asfaltat din str. Dr. Victor Babes prin parcela cu nr. cad. 63006 aparținând fam. Oprîșoni (se formulează ipoteza că există drept de servitute). Accesul se poate face doar pietonal și pe parcela neamenajată cu nr. cad. 71378 – aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Dr. Victor Babes	Drum asfaltat	Public
-----------------------	---------------	--------

Informații despre amplasament.

- ✓ Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-Terra – nr. cadastral 76571, a adresei poștale, a informatiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.
Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Dr. Victor Babes (în Certificatul de Urbanism apare ca str. Dr. Victor Babes f.n.). Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP1 – nr. cadastral 76571 și în prezența reprezentantului proprietarului.
Din această perspectivă, terenul evaluat nu are ieșire la str. Dr. Victor Babes, aflându-se în prelungirea terenului cu nr. cad. 63006 – poziționat pe str. Dr. Victor Babes nr. 19.
- ✓ La data inspecției, pentru terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76571, în suprafață de 113 mp, nu se pot evidenția cu claritate toate vecinătățile, neavând toate parcelele deschise cărți funciare.
Cel mai probabil vecinătățile sunt :
 - sud – vest : parcela cu nr. cad. 63006, proprietar fam. Oprîșoni Dorel – Cosmin și Oprîșoni Ramona
 - sud – est : teren aparținând Statului Român, în prelungirea parcelei cu nr. cad. 62123
 - nord – est : teren aparținând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara (teren aferent canalului pluvial deschis situat între străzile Dr. Victor Babes, Brazilor, Dr. Marinescu, Alea Chizid)
 - nord – vest : teren aparținând Statului Român, în prelungirea parcelei poziționată pe str. Dr. Victor Babes nr. 17



✓ A fost pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 290 / 10.11.2023, conform căruia **terenul evaluat** :

- este situat în intravilanul localității și face parte din Domeniul Privat al municipiului Hunedoara
- nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora
- este liber de construcții, categoria de folosință – fânață, conform extrusului CF nr. 76571
- are destinația stabilită prin PUG si Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zona locuințe individuale și funcțiuni complementare.

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

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

La data evaluării , terenul evaluat are următoarele amenajări :

- împrejmuire cu stâlpi de beton fixați în fundații izolate de beton și gard cu plasă de sârmă, pe latura nord - estică.
- perete de beton armat pe cele două laterale (nord-vestică și sud – estică) realizați de familia Oprea pentru consolidarea terenului, dar și pentru delimitarea terenului de proprietățile vecine.
- fără împrejmuire la limita cu parcela de teren cu nr. cadastral 63006 aparținând fam. Oprea.

Terenul evaluat este liber de construcții și este folosit parțial de fam. Oprea pentru depozitare de materiale de construcții.



Deschidere : Terenul evaluat are acces indirect la str. Dr. Victor Babes – prin parcela 63006, parcelă care are un front stradal de cca. 13,50 ml

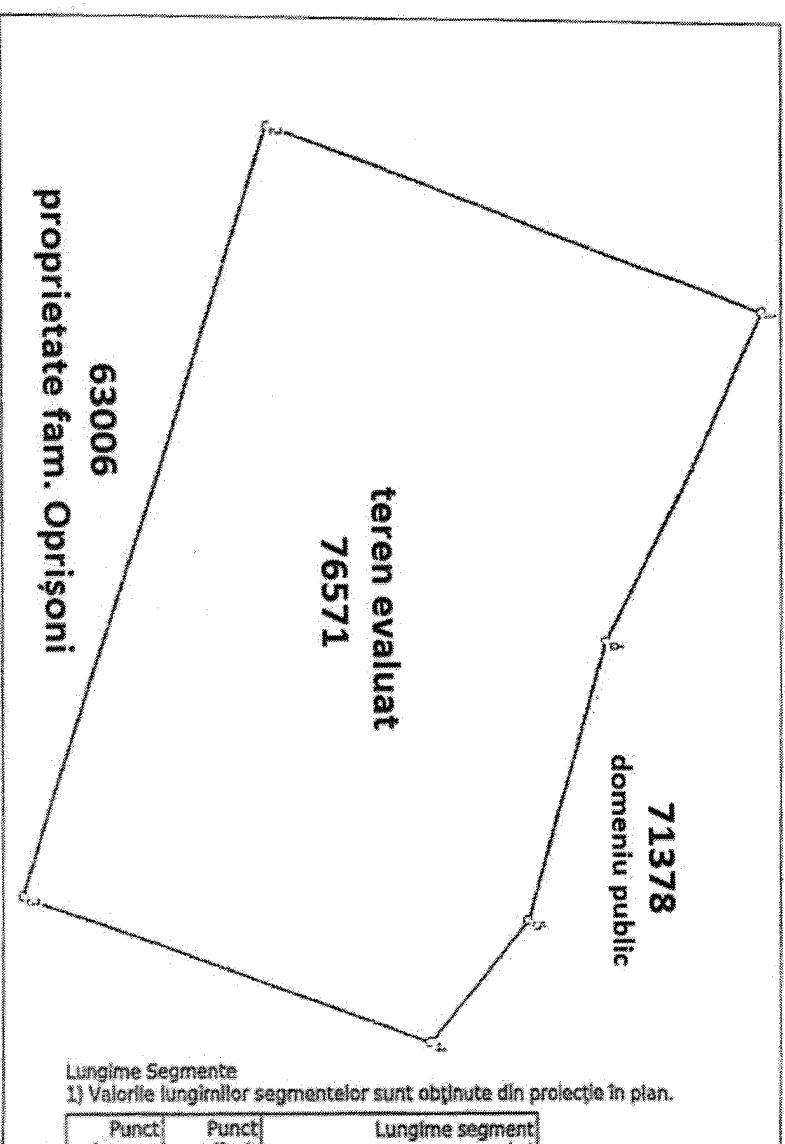
Forma – formă poligonală, relativ regulată (dreptunghi) cu excepția limitei la domeniul public (limita nord-estică).
Terenul evaluat este în pantă pronunțată de cca. 60°, pantă accentuată de lățimea scurtă a terenului evaluat de cca. 8,25 ml.

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76571	113	TEREN INTRAVILAN ÎMPREMIUIT PARTIAL CU GARD DE PLASĂ

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.106
2	3	13.466
3	4	7.431
4	5	2.676
5	6	4.6
6	1	6.105

** 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.

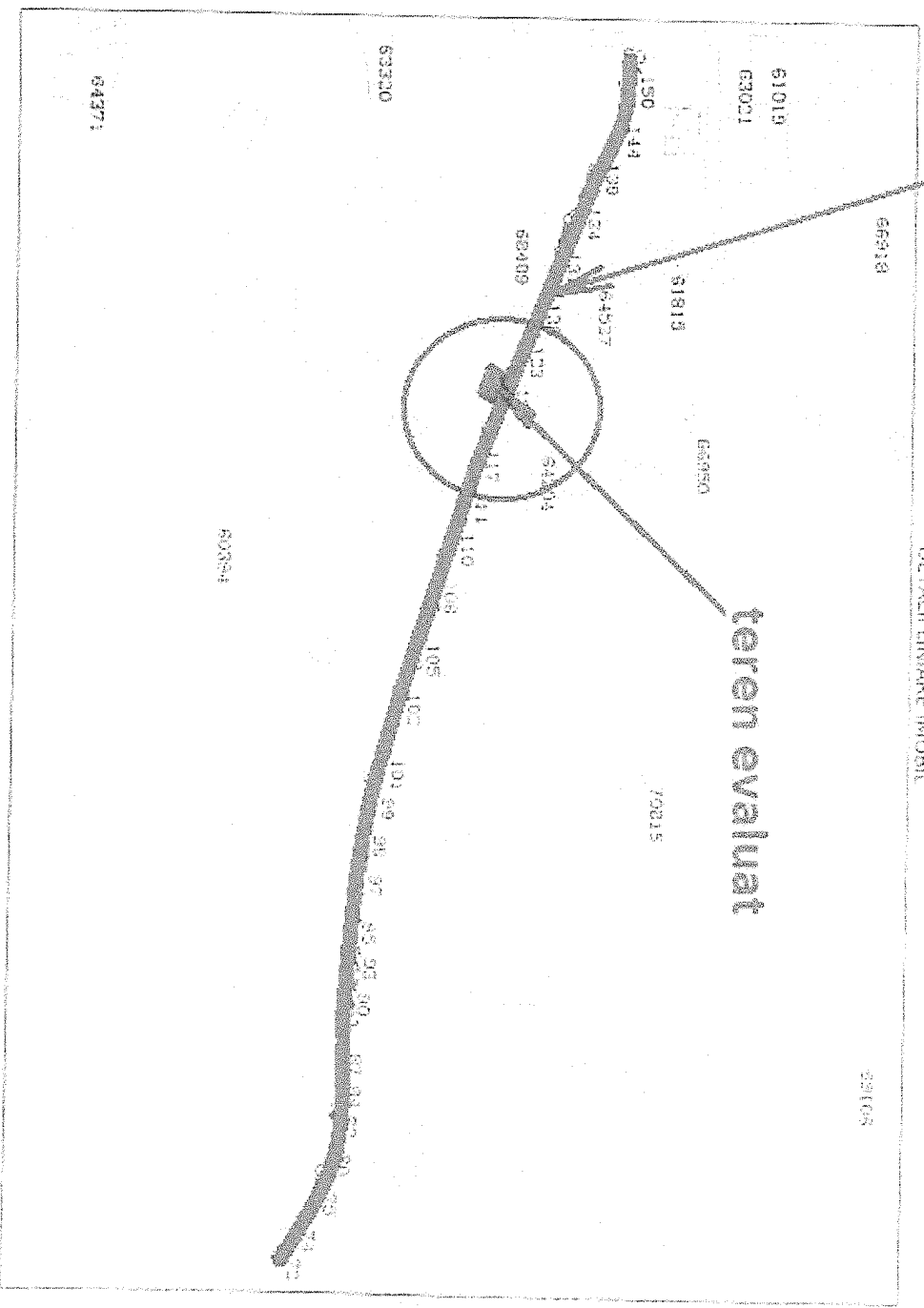


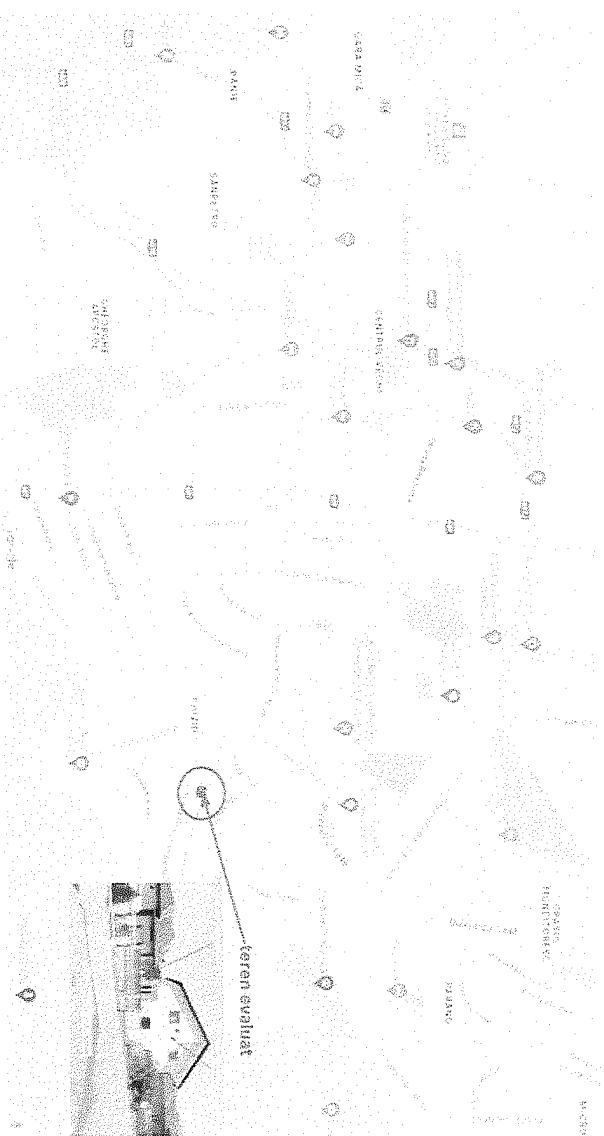
Teren

Nr. cadastral	Suprafata (m ²)	Observatii / Referinte
71378	1.578	teren asfaltat, canalizatii ploval, deschis, situat intre strazile Dr. Victor Babeș, Braziilor, Dr. Marinescu, Alfea, Chizid. teren impavimentat partial

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic

DETALI LINIARE IMOBIL





Utilități:

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

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală:

Categoria de folosinta teren : fâneață.

Actual : Curte

Destinația stabilită prin PUG și RLU aprobat – zone locuințe individuale și funcțiuni complementare.

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

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

Descrierea construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

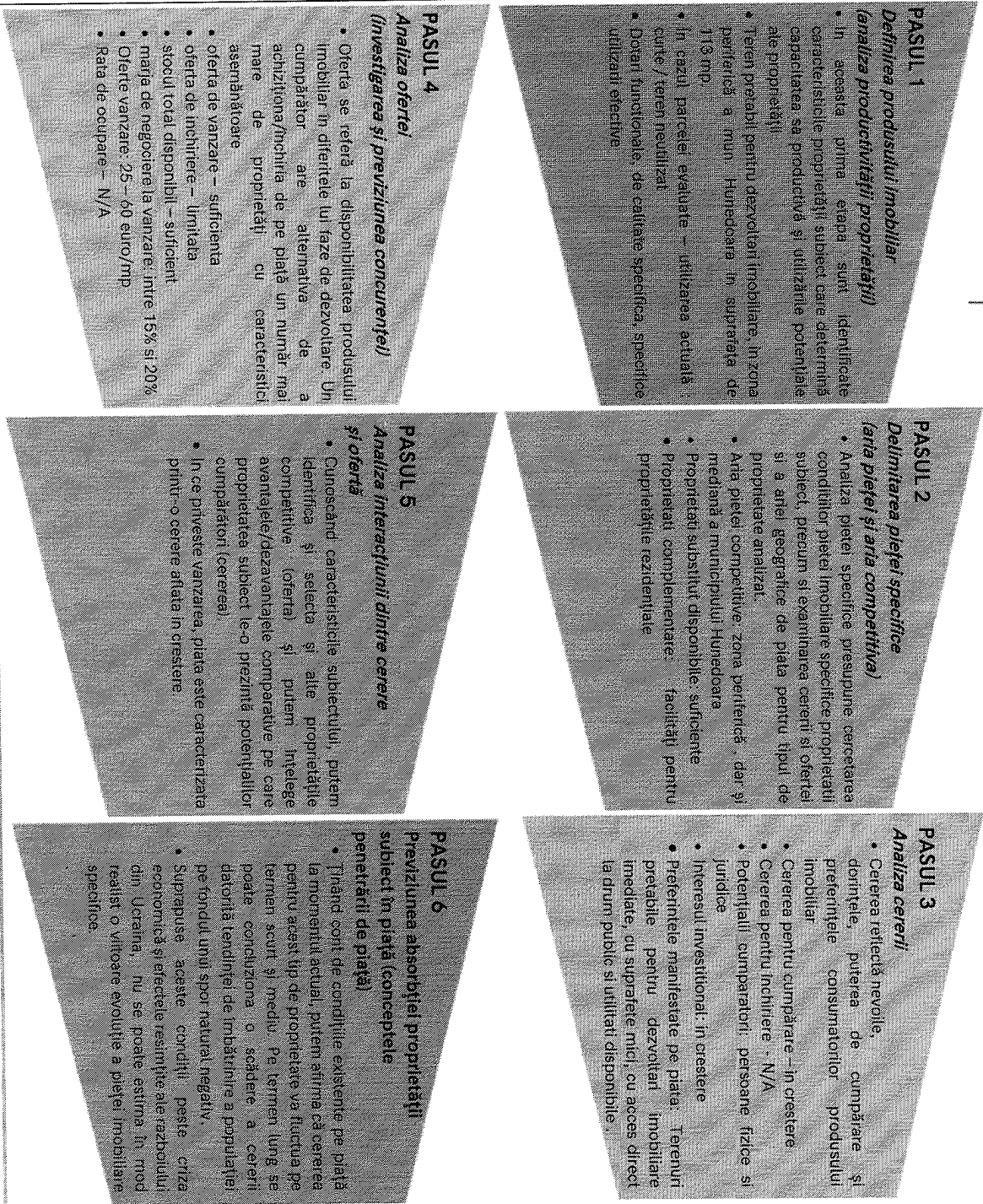
Nu este cazul.

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

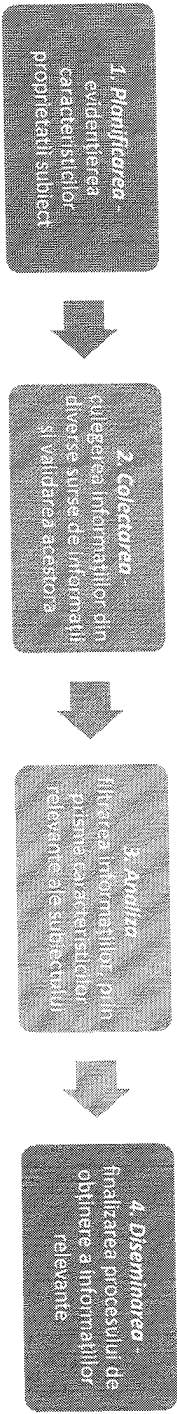
Analiza pieței imobiliare în 6 pași:





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 încrucșate.
 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 - oferte 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	Fizic posibil	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	nu	-
Rezidențial / funcțiuni complementare	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare de tip rezidențial , având în vedere și regimul tehnic stabilit de Certificatul de Urbanism.
Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar si este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

6. EVALUARE





Metode de evaluare

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

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

Comparatia 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 comparatiei

V teren = 3.900 EURO

echivalent

V teren = 19.350 LEI

(34.50 EUR / mp

echivalent

171,20 Lei / mp)

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 puțin cazurile în care acesta sunt închiriate. Ținând cont de toate aceste aspecte, luând în calcul criteriul adecvarii, putem trage concluzia ca metoda comparatiei relative poate fi considerata cea mai adecvata.

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:

3.900 EUR

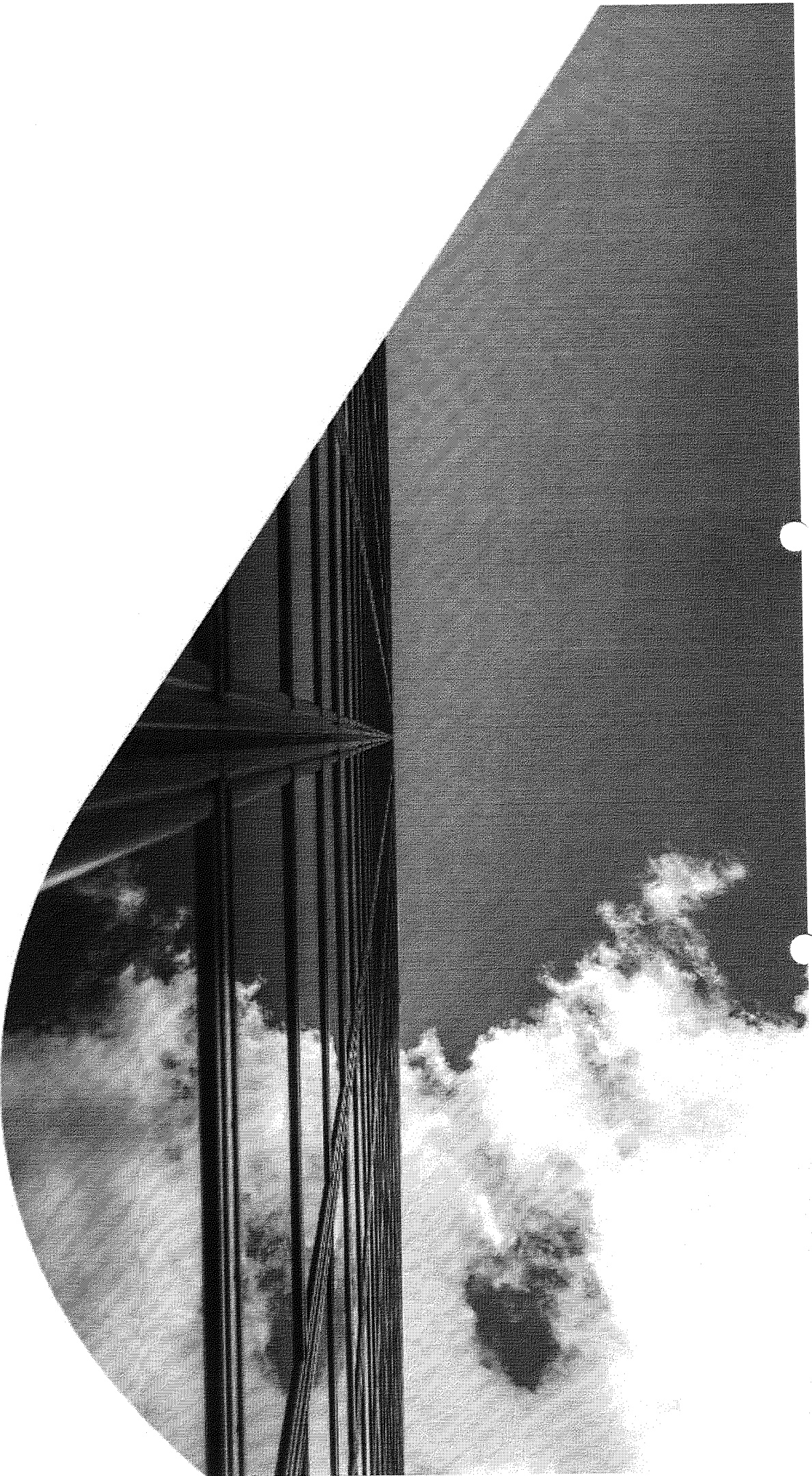
echivalent

19.350 LEI

(34,50 euro/mp)

(171,20 lei/mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 30.01.2024 : 4,9770 Lei / EUR.



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

Fair Value

Prezentă pe piață începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță financiară.

Servicii oferite	Evaluare:	
	✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	✓ tranzacționării ✓ garantării împrumuturilor o raportării financiare ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc
60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara		
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	
	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA) ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA) ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓ 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:	
	✓ 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	✓ Risc management: ✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro



Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

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

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piete 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 exclusa 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 clienți, 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 încruciate.

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-oferte 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).

FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE

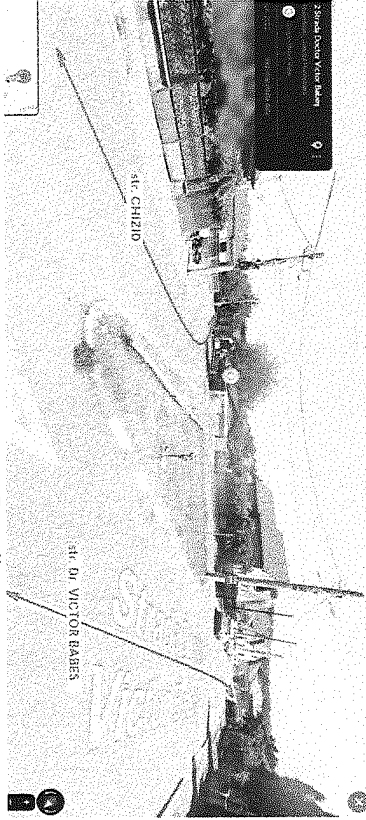
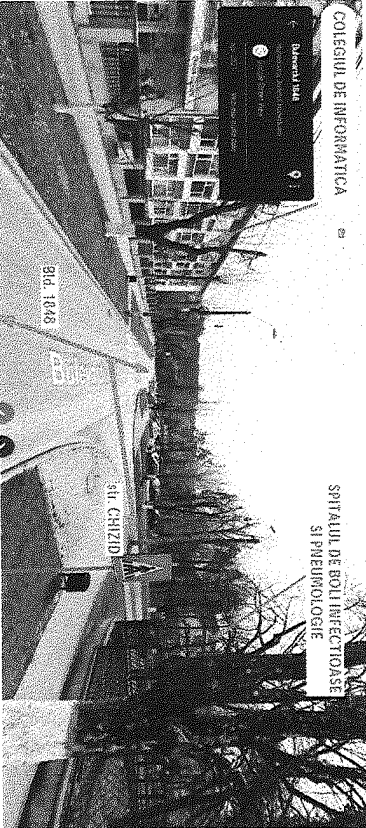
Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABIL A (€/mp)	-	56 €	45 €	37 €	50 €
SUPRAFAȚA (mp)	113 mp	450 mp	470 mp	1000 mp	1850 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	considerat deplin implică acces servitute	deplin	absolut	absolut	deplin
RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Zona Chizid - str. Dr. Victor Babes	Hunedoara - periferic - zona Ciuperca - str. Alea Pădurii	Hunedoara - periferic - zona Ciuperca - str. Tineretului	Hunedoara - Periferic - Zona Chizid - str. Tomis	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, înprejmure)	Asfaltat, acces indirect din str. Dr. Victor Babes prin proprietatea fam. Oprison, Partial înprejmut	Asfaltat, acces direct - str. Alea Pădurii, neîmprejmut	Drum pietruit, acces direct - str. Tineretului, Neîmprejmut	Acces neasfaltat, acces direct - str. Tomis, neîmprejmut	Asfaltat, acces direct - str. Carol Davila, împrejmut
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren în pantă cca. 60º	în panta usoara	în panta usoara	în panta usoara	în pantă ușoară
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zonă deschideră la 2 străzi	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Regulată, fara FS FS parcela 63006 = cca. 13,50 ml	Regulata, FS = 17 ml	Regulata, FS = cca 15 ml	Regulata, FS = cca. 20 ml,	Regulata, FS = cca. 54 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)		locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale sau pe proprietate
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	rezidențială / 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		
SUPRAFAȚA (mp)		113 mp	450 mp		470 mp		1000 mp		1850 mp		
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)		-	56 €/mp		44.8 €/mp		37.0 €/mp		50.0 €/mp		
TIPUL COMPARABILEI		-	oferta		oferta		oferta		oferta		
Marja de negociere (%)		-20%	-20%		-15%		-15%		-20%		
CONSTRUCȚII PE AMP LASAMENT		nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		
Preț eliberare amplasament		0 €	0 €		0 €		0 €		0 €		
Preț unitar (€/mp)		44.8 €/mp	38.1 €/mp		31.5 €/mp		40.0 €/mp		40.0 €/mp		
Elemente specifice tranzacției		considerat deplin	deplin		absolut		absolut		deplin		
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS		implică acces servitute	SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)		nu sunt	SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ		
Elemente specifice proprietății											
LOCALIZARE		Hunedoara - Periferic - Zona Chizid - str. Dr. Victor Babes	Hunedoara - periferic - zona Ciuperca - str. Alea Pădurii		Hunedoara - periferic - zona Ciuperca - str. Timiretului		Hunedoara - Periferic - Zona Chizid - str. Tomis		Hunedoara - periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila		
Comparabilitate			INFERIOARĂ		INFERIOARĂ		INFERIOARĂ		SIMILARĂ		
Caracteristică fizică											
SUPRAFAȚA		113 mp	450 mp		470 mp		1000 mp		1850 mp		
Comparabilitate			INFERIOARĂ		INFERIOARĂ		INFERIOARĂ		INFERIOARĂ		
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire)		Asfaltat, acces indirect din str. Dr. Victor Babes prin proprietatea fam. Opsișoi, Parțial împrejmuț	Asfaltat, acces direct - str. Alea Pădurii, neîmprejmuț		Drum pietruit, acces direct - str. Timiretului, Neîmprejmuț		Acces neasfaltat, acces direct - str. Tomis, neîmprejmuț		Asfaltat, acces direct - str. Carol Davila, împrejmuț		
Comparabilitate			SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		INFERIOARĂ		SUPERIOARĂ		
TOPOGRAFIE/RELIEF		teren în pantă cca. 60°	In pantă usoară		In pantă usoară		In pantă usoară		In pantă usoară		
Comparabilitate			SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		
UTILITĂȚI DISPONIBILE		en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății		en/apă/gaz/canal - la limita proprietății		en/apă/gaz/canal - în zonă		en/apă/gaz/canal - la limita proprietății		
Comparabilitate			SIMILARĂ		SIMILARĂ		INFERIOARĂ		SIMILARĂ		
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE		Regulată, fara FS FS parcela 63006 = cca. 13.50 ml	Regulată, FS = 17 ml		Regulată, FS = cca 15 ml		Regulată, FS = cca. 20 ml, deschidere la 2 străzi		Regulată, FS = cca 54 ml		
Comparabilitate			SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)		locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale		locuri de parcare stradale		locuri de parcare stradale		locuri de parcare stradale sau pe proprietate		
Comparabilitate			SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ		SUPERIOARĂ		
DESTINATIE (utilizarea terenului)		rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare		rezidențială / funcțiuni complementare		rezidențială / funcțiuni complementare		rezidențială / funcțiuni complementare		
Comparabilitate			SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ		
SUPERIOARĂ		4	4		4		3		5		
SIMILARĂ		4	4		3		4		4		
INFERIOARĂ		2	2		2		4		1		
COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		INFERIOARĂ		SUPERIOARĂ		
ANALIZA CLASAMENTULUI											
Comparabila A		44.8 €/mp	SUPERIOARĂ								
Comparabila D		40.0 €/mp	SUPERIOARĂ								
Comparabila B		38.1 €/mp	SUPERIOARĂ								
Proprietatea subiect		34.5 €/mp	171.2 lei/mp		3.900 €		VALOARE DE PIATA echivalent a		19.350 lei		
Comparabila C		31.5 €/mp	INFERIOARĂ				4.963.4 lei/€ (curs BNR)				

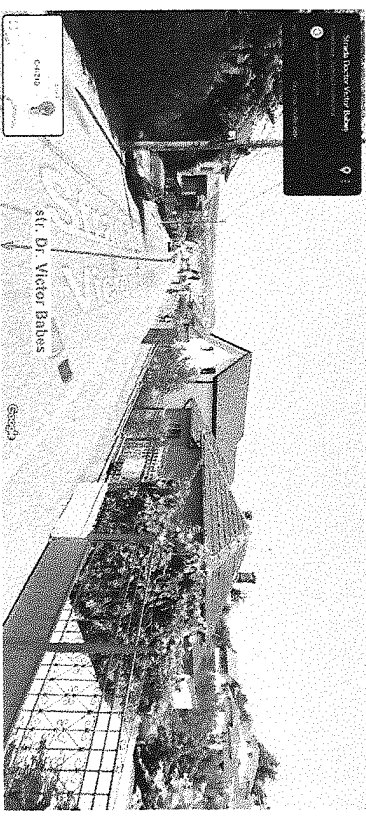
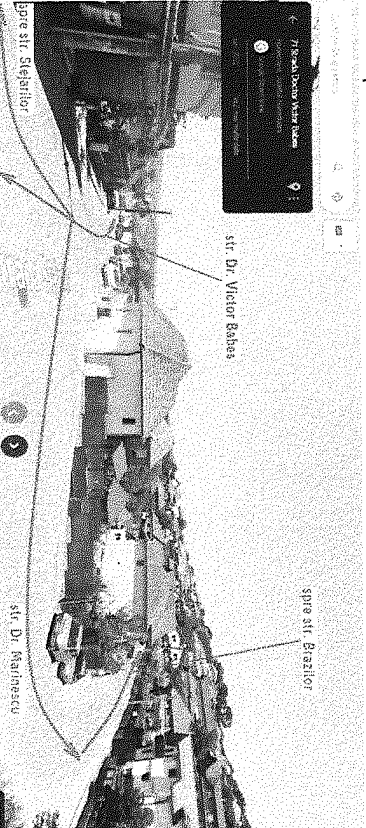
ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE	
• Având în vedere faptul că prop. comparabilă este utilizată pentru oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare ofertant și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prejurile 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 45 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 450 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 45 €/mp.	
PROPRIETATEA COMPARABILA B	
Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 38 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 470 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, 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 A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 38 €/mp.	
PROPRIETATEA COMPARABILA C	
Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 31 €/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 superioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul strădal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: • în cazul 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire),). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 31 €/mp.	
PROPRIETATEA COMPARABILA D	
Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 40 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 1850 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, UTILITATI DISPONIBILE, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare,). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (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 40 €/mp.	

Anexa 3
Fotografii

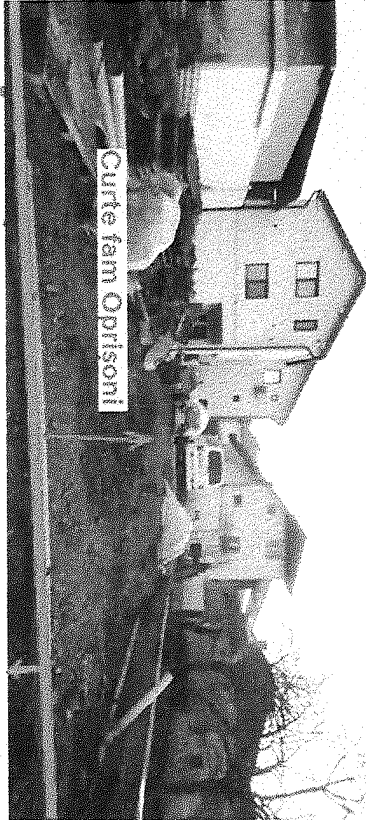
Perspectiva – acces spre zona evaluată Bld. 1848 – str. Chizid – str. Dr. Victor Babes



Perspectiva – acces din zona de intersectie str. Dr. Victor Babes – str. Stejarilor – str. Dr. Marinescu – str. Brazilor



Localizare teren evaluat



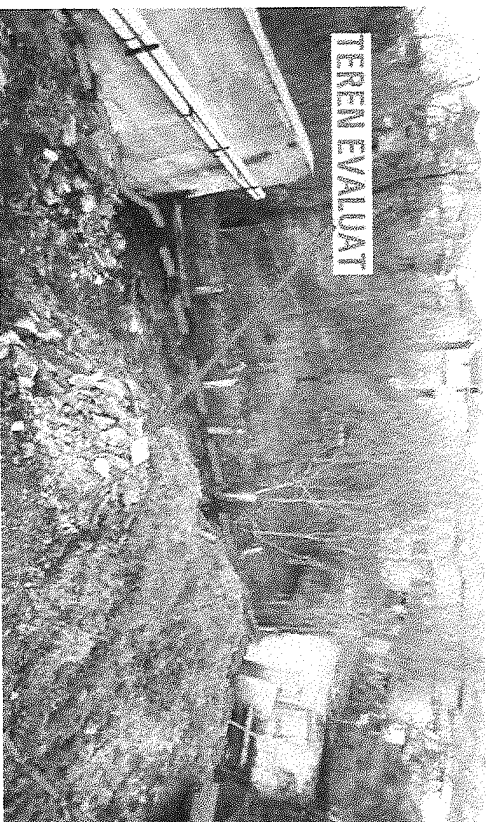


TEREN EVALUAT



TEREN EVALUAT

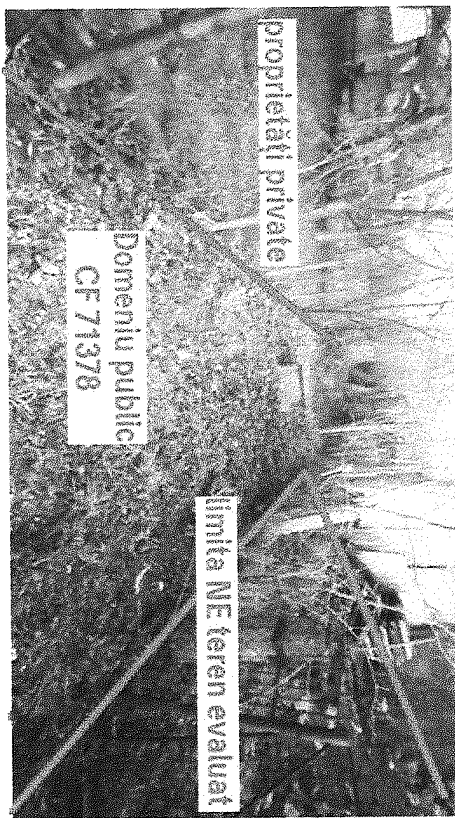
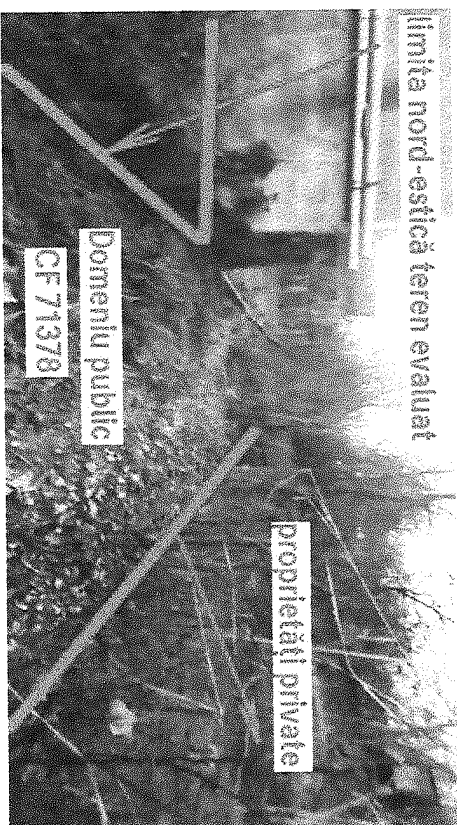
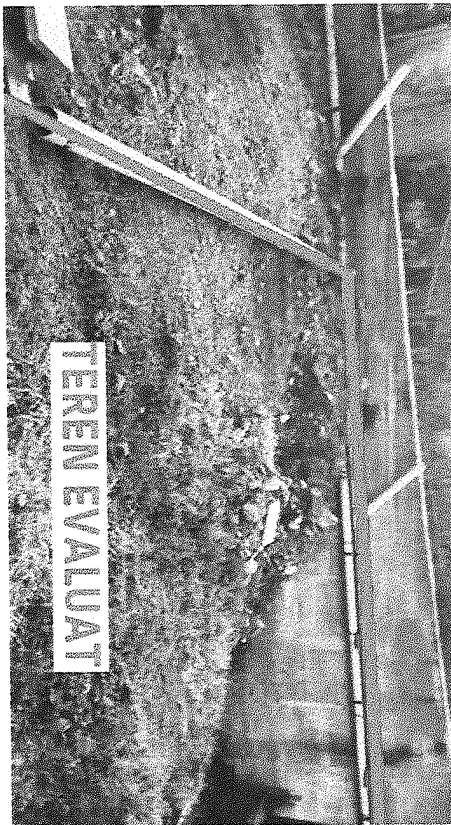
Domeniu public
CF 71378



TEREN EVALUAT



TEREN EVALUAT



Notă : Delimitările pentru parcela nr. cadastral 76571 au rol de a vizualiza terenul evaluat, respectiv amplasamentul acestora.
Dimensiunile exacte ale terenului se regasesc în documentele atasate .

—





1



Anexa 5 - Documente:

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

COMANDA
Către furnizor: S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L.
Strada Sf. Spiridon, Nr. 7, Sector 2, Jud. București, Loc. București
CUI 38632748
Conform referat nr. 94647 / 07.11.2023
DA34462900

Cod operație	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		656	10	11	2023

COD CPV	DENUMIREA/CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE LEI	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
71324000-5	Raport de evaluare în vederea vânzării unui teren în suprafața de 113 mp, situat în m. Hunedoara, Str. Dr. Victor Babeș, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 76571 Hunedoara, nr. cad. 76571, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valori ficare patrimoniului prin vânzare	buc		1	800.00	800.00	152.00	952.00			
	Total					800.00	152.00	952.00			

* Plata în maxim 15 zile calendaristice de la primirea facturii, cu respectarea Legii nr. 72/2013.

PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC CONȘILIER JURIDIC ȘEF SERVICIU ACIȘITII PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI, VANZĂRI, PRIVATIZARE
BOBOUTANU DAN POPA ALBELA ANISOARA DERVI ADINA PUSORU CLAUDIA MIODRA ALBU MARGARETA ROSU SINTIA IONELA
ZAVOIAN DANIELA

ANAP TPB 5797
AL 36300/15.11.2023

EXTRAS DE CAFFE FUNDIARIA
PENTRU INFORMARE

Corte Placiate NW, 21571 Alameda Blvd.

[illegible]

SECRET

Address: LNK, Huredowns, Str Dr, Victor Babes, Ind, Huredowns

Adresa: I. L. HURDULEA, Str. LEONID BRINCO, Juc. Căminul 2		Observații / Referințe
Str., Nr. casa/etaj, Nr. apartament	Suprafață* (mp)	
Căi, Nr. casa/etaj, Nr. apartament	113	
21	76572	
GARA ROMÂNIA		
TEREN ÎNTR-UN AL PERSPECTIV PABTIAL CU GARD DE PLATA		

B. Partea II. Proprietari și acționiari

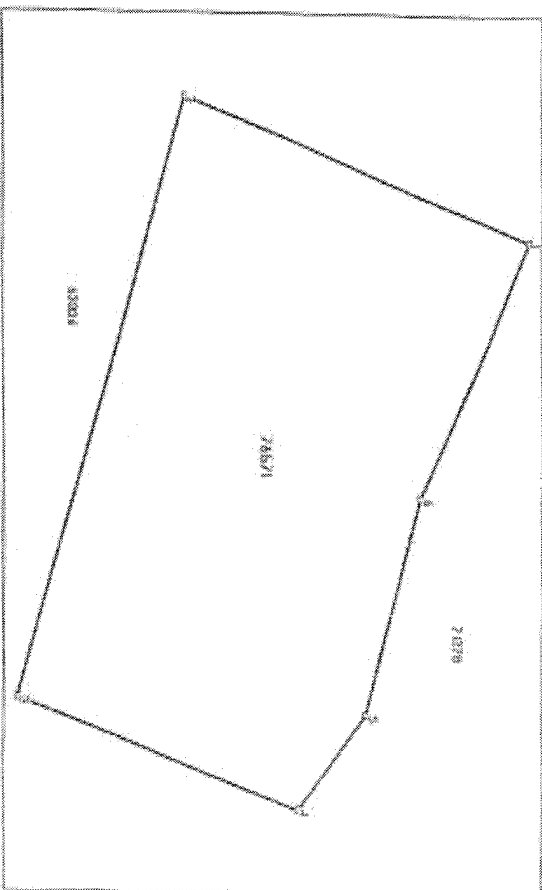
inacelat pozitivarea sa dreptul de proprietate și așa dreptul real	partea
28674 / 25.08/2023 Act Administrativ nr. ALMEISA UN 71492, din 22.08/2023 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIUL HUNEDOARA, AJ Se deschide C. nr. 70517001 Filtrarea în sala proprietății cașii nr. 72396 republica și a regulamentul de circulație și înscrisuri în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin anexa la C.D.G al Actelor nr.608/2023, care cuprind mobilul cu nr. 705117 UNIT Interdicție de a se face în posesia terenului din C. 28674/Hunedoara nr.203 2801922 de sub A41189 34059 / 05.10/2023 Act Administrativ nr. NOTARAREA NR 332/2023, din 29.09/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA, AJ CONSILIUL LOCAL, Act Administrativ nr. 64 din 02.10/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA, AJ Act Administrativ nr. 64 din 02.10/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA, AJ Interdicție, drept de PROPRIETATE, deținut prin Constituție, C.D.G 03 Actuale 1/ II MUNICIPIUL HUNEDOARA, CII-3127028, COMUNUL PAVAT C. Partea III, SARCINI	Interdicție
RU SUNT	Interdicție

C. Parlea II, SARCIIN

Date referitoare la teren						Cantitatea / Referințe
nr. cadastral	Suprafața teren	Tara	Procent	Nr. topog		
1	133					

Lungime segmente:

2) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecte în plan.		
Puncti invecinati	Puncti de la	Lungime segment pe lot
1	2	10,105
2	3	13,466
3	4	7,431
4	5	2,878
5	6	4,8
6	7	6,105



Carte d'adresse N° 76571 Communauté Municipale Nueve de Julio
Anexo M. 1 (a Partes)

Mr. Caldwell	Superior, Ind.	Chaworth / Rector
78512	113	1200
* Superiors also administered in planu dei province since 1901		

EXTRA! EXTRA!

Carte Funciară Nr. 76571 Comuna/Oraș/Municipiul Hunedoara

Suprafața registrată este determinată în planul de protecție Scara 70 și este egală cu 1 milimetru.
Starea dreptului este servită din segmente cartusate ce au o lățime de 1 milimetru.

Carteile cu prezenta adresă corespund cu poziția în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezenta este de carte funciară este valabilă în autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se alina drepturile reale precum și pentru deciziile executorii, iar actele prezente sunt susținute de orice modificare, în condițiile legii.
Se menționează de D. ROM. - pentru servitute de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data semnării:
10-10-2023
Data eliberării:
10-10-2023

Asistent Registratură:
VASILICA SIMONA CRISAN
Data semnării:
10-10-2023

Notar Public:
Data semnării:
10-10-2023

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 352/2023

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

Consiliul Local al Municipiului Hunedoara,

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 401/06.09.2023, Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Hunedoara nr. 75956/06.09.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului Hunedoara, precum și raportul compartimentului de specialitate nr. 75957/06.09.2023;

Având în vedere avizele Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Hunedoara nr. 82492/28.09.2023, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor nr. 80900/25.09.2023, al Comisiei pentru servicii publice și comerț nr. 82399/28.09.2023, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 82425/28.09.2023;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 334 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;

HOTĂRÂȘTE:

Art.1. - Aprobă trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a următoarelor terenuri, astfel:

a) teren în suprafață de 215 mp situat în municipiul Hunedoara, str. Periniei, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76535 Hunedoara nr. cadastral 76535;

b) teren în suprafață de 113 mp situat în municipiul Hunedoara, str. Dr. Victor Babeș, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76571 Hunedoara nr. cadastral 76571;

c) teren în suprafață de 1600 mp situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76537 Hunedoara nr. cadastral 76537;

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

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

HUNEDOARA, la 29.09.2023
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SORIN ILEA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Mihail Dănuț Lasău

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







Certified since 12/2007
 361, rue de la République
 94100 Paris 11, France

Certified since 12/2007
 361, rue de la République
 94100 Paris 11, France

Certified since 12/2007
 361, rue de la République
 94100 Paris 11, France

Certified since 12/2007
 361, rue de la République
 94100 Paris 11, France

ISO 37001

The secret: Operations not a liability - a warzone

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL HINEDOARA** prin **BIROU CONCESSIONS INCHIRIERAS**
VANZARI, PRIVATIZARI ca sediul in județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertatii, nr 17,
telefonat, e-mail - ingrijirea@h.ro nr. 94718 din 07.11.2023.

Pentru însoțitorii - vezi plan contingenț -, situa în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada nr. 1, nr. 100.

Bibotea, sau identica peExtras de carte funciara pentru informare C/ nr. 76571 Hunedoara, nr. cad. 76571, Extras de plan cadastral de carte funciara pentru însoțitor cu numar cadastral 76571 LA3 Hunedoara.

Donna Smith

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

In compliance with provincial Law no. 501/1997, printed materials presented for consideration, registration, or publication must be accompanied by a certificate of conformity with the law, signed by the competent authority.

SE CERTIFICÓ:

1. REGIMUL JURIDIC

1. REGIMUL JURIDIC
- Imobilul situat în intravilanul localității, proprietate privată Municiplul Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare CF nr. 76571 Hunedoara, nr. cadastral 76571.

- Incubarea incubului în hotele momentelor scurte până la apariția
caval

2. REGIONAL ECONOMIC

7. NEVALSĂCĂTORICITATE:

- Teren liber de construcții, conform Extinsului de Carte Funcară, categoria de folosință - faună;
- Destinație stabilită prin P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism - zona locuințe individuale și funcțiuni complementare;
- Reglementări speciale, conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Hurezu de la 4/27/2022, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2023.

REGIONAL TRAINING

[illegible][illegible]

condiții în care se pot produce și în unele cazuri pot fi evitate. În cazul în care se presupune dezvoltarea epidemiilor de salmonelă, trebuie să se analizeze cu atenție consecințele și să se facă toate dispozițiile cu scopul evitării. În cazul în care se presupune dezvoltarea epidemiilor de salmonelă, trebuie să se analizeze cu atenție consecințele și să se facă toate dispozițiile cu scopul evitării. Conținutul informațiilor este util și bun în documentarea P.D.A., după care, următoarele sunt cele mai importante aspecte care trebuie să fie documentate în P.D.A. și care pot fi utilizate pentru a evita consecințele negative ale salmonelozelor. Conținutul informațiilor este util și bun în documentarea P.D.A., după care, următoarele sunt cele mai importante aspecte care trebuie să fie documentate în P.D.A. și care pot fi utilizate pentru a evita consecințele negative ale salmonelozelor. Conținutul informațiilor este util și bun în documentarea P.D.A., după care, următoarele sunt cele mai importante aspecte care trebuie să fie documentate în P.D.A. și care pot fi utilizate pentru a evita consecințele negative ale salmonelozelor.

1) *Prevederile privind aplicarea procedurii de evaluare a performanțelor* sunt în conformanță cu prevederile art. 3 din *Regulamentul general al serviciilor apăsătoare* care prevede că, în cazul în care un angajat este evaluat negativ, acesta va fi evaluat din nou după o perioadă de timp determinată de către conducerea unității.

[illegible]

(3) Sunt considerate ca fiind servicii de telecomunicații în sensul prezentei Directive următoarele servicii de telecomunicații:

Alimentarea consumatorilor este pe seama mării, de ce este posibilă în acest caz? În primul rând, datorită faptului că în România există o tradiție de a se mânca pește, ceea ce înseamnă că există o piață pentru pește. În al doilea rând, datorită faptului că în România există o tradiție de a se mânca pește, ceea ce înseamnă că există o piață pentru pește. În al treilea rând, datorită faptului că în România există o tradiție de a se mânca pește, ceea ce înseamnă că există o piață pentru pește.

[illegible]

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE ÎN ÎNCADRARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGOLAMENTELOR

LOCAL AREA

Prezentul certificat de urbanism POATR. fi utilizat în scopul deciziei pentru
Operațiuni notariile - vnuzare teren

1

Conținutul literarului corectatului de urmasii:

CONFIDENTIAL

to accept either of the above or provide that the same shall be subject to the approval of the Board of Directors of the Company.

[illegible]

Quasi-internal financial control is an extension of the traditional financial control system. It is a financial control system that is based on the internal financial control system and is designed to meet the needs of the internal financial control system. It is a financial control system that is based on the internal financial control system and is designed to meet the needs of the internal financial control system. It is a financial control system that is based on the internal financial control system and is designed to meet the needs of the internal financial control system.

It would be more accurate to describe the present results as indicating a significant association between the use of a particular substance and the use of another substance, rather than as indicating a causal relationship.

It is desirable to have a separate table for each of the following groups of variables:

1. *Demographic variables* (age, sex, race, etc.)

2. *Attitudinal variables* (attitudes toward the subject, etc.)

3. *Behavioral variables* (actual behavior, etc.)

4. *Other variables* (any other variables that may be relevant to the study.)

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESMINTARE ** 6. bugetul de urbanizare

a) certificatul de urbanizare;
b) planul urbanistic aprobat în cadrul procesului de urbanizare, anexat la cererea de emitere a autorizației de construire;
c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale);

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

d) avizul și acordurile stabilite prin certificatul de urbanizare;
e) avizul și acordurile privind echipajele urbane și infrastructura;

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telecomunicații

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte servicii acordate:

d.2) servicii și acorduri privind:

securitatea în locuințe

protecția civilă

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

salubritate publică

d.4) studii de specialitate:

e) anul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

Planurile privind achiziția terenurilor;

Documentele de plată ale urbanei și taxelor (copie);

Personalul certificat de urbanizare are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR

Dan Boboianu



INTOCMIT
Paula Lorena Bera

SECRETAR GENERAL

Dan Mihail Lășcu

ARHITECT-SEF

Mircea Radu Hanga

Actul legal de... în conformitate cu art. 122/1915 din...
Planul urbanistic aprobat în cadrul procesului de urbanizare, anexat la cererea de emitere a autorizației de construire;
Documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale);

se prelungesc valabilitatea
Certificatului de urbanizare

de la data de... până la data de...

După acordarea datelor, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să depună, în conformitate cu art. 122/1915 din...

PRIMAR

Dan Boboianu

L.S.

SECRETAR GENERAL

Dan Mihail Lășcu

ARHITECT-SEF

Mircea Radu Hanga

INTOCMIT
Paula Lorena Bera

Data prelungirii valabilității:

Alte date de...

Tronșonul solicitantului la data de...

direct.

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-zona-ciuperca-IDf7EKM.html>

VANZATOR

Teren zona Ciuperca



Teodora

☎ 074 560 9379

21 000 €

44,80 € / mp

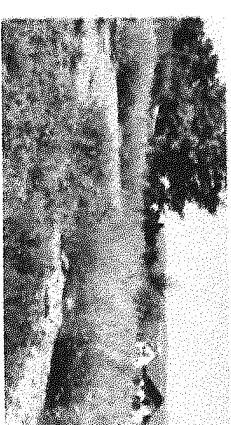
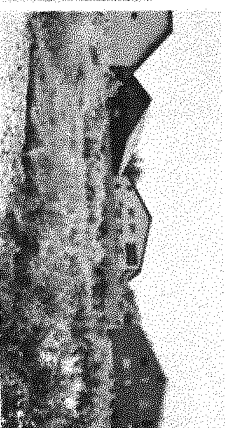
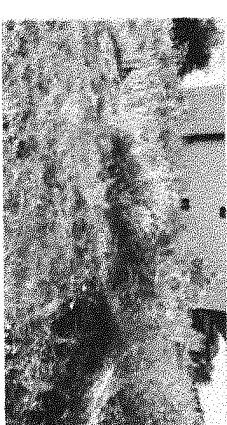
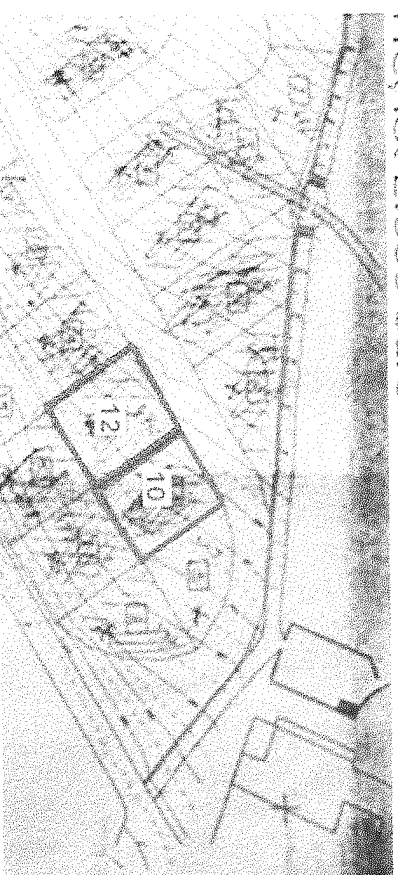
Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 500 m²

DESCRIERE

Vând 2 loturi teren intravilan in municipiul Hunedoara, zona Ciuperca. (lot 10 și lot 12)
Suprafata lotului 10 este de 469mp și suprafata lotului 12 este de 470mp
Ambele loturi cu front stradal.
Preț lot 21000 euro



Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

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

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

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

VANZATOR



Alin

079 032 0377

Teren intravilan zona chizid 1000 m2

37 000 €

Prețuri negociabile

37 € / mp

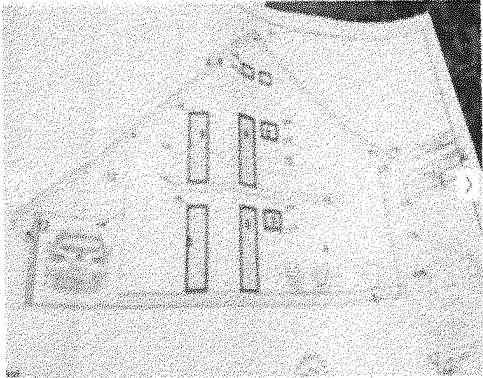
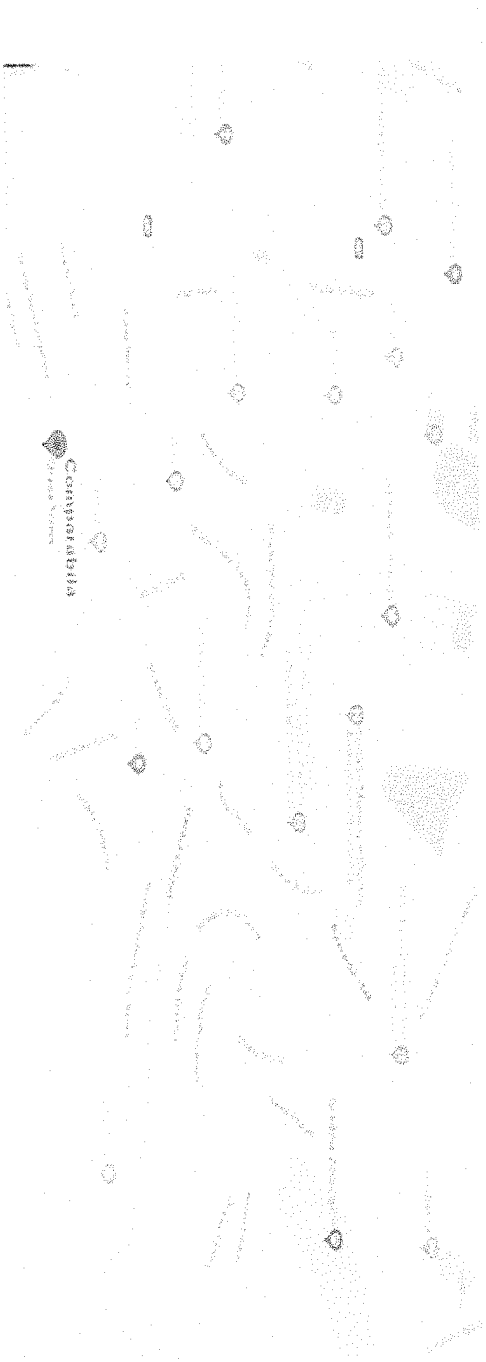
Forma

Extravilan / intravilan intravilan

Suprafata utila 1 000 mp

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 informații obținute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – în zonă, acces neasfaltat, teren neimprejmuit.
- 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. 15%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-hunedoara-zona-ciuperca-1850-mp-IDq5pc.html?_gl=1*151ta0p*_ga*Nj13NZAzNzMwLjE3MDU2NTYwNjY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzkwMjg4NC4xOC4xLjE3MDc5MDMzMDEuMC4wLjA.

storia

Agencia Imobiliara Unik

Tiberiu Felier
Agentie 0725 511 799

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.850 m²	Tip teren	intravilan	Media	gaz, electricitate, canalizare, apă curentă
Locație	urbana	Dimensiuni	53,60 x 34,50 m	Tip acces	asfaltat, pavat
					Padurea Chizid, Grădina Zoologică

Descriere

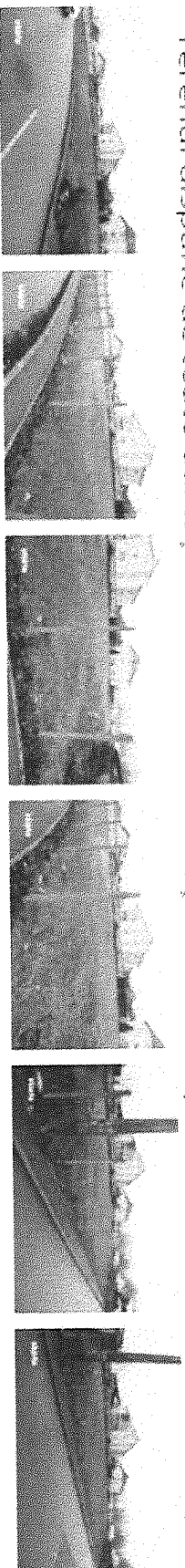
Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp, deschidere 34,5 m, ideal pentru construcție, acces ușor, zona premium, împrejmuit cu gard, asfalt, iluminat stradal. Posibilitate de parcelare în 2 parcele!

Terenul dispune de toate utilitățile!

Acte la zi!

PRET: 50 euro/mp!

TEL: 0725.511.799



Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- utilități : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat, teren împrejmuit.
- Teren drept cu panoramă, deschidere la strada cca. cca. 54 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 20%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/terenuri-de-vanzare-IDhW/m80.html>



PRIVAT ⓘ


vladcezar1900
Pe OLX din Ianuarie 2024

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara / Terenuri - Hunedoara

Postat 16 ianuarie 2024

Terenuri de vânzare

60 €
Prețul e negociabil

Persoana fizica

Suprafata utila: 322 m²

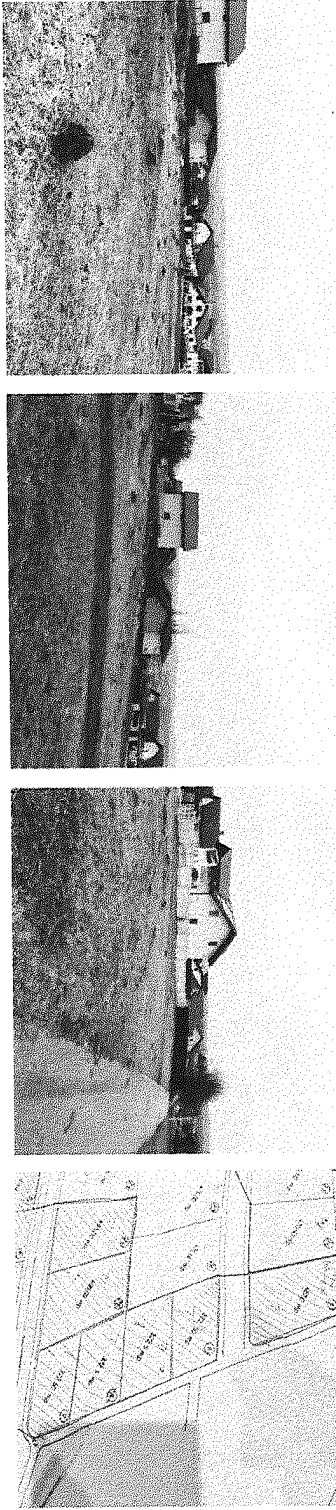
Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan, parcelat loturi casa, zona Ciuperca, str. Gorunului cu acces la toate utilitățile.

ID: 264867472

Vizualizări: 487



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2-central-bdui-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

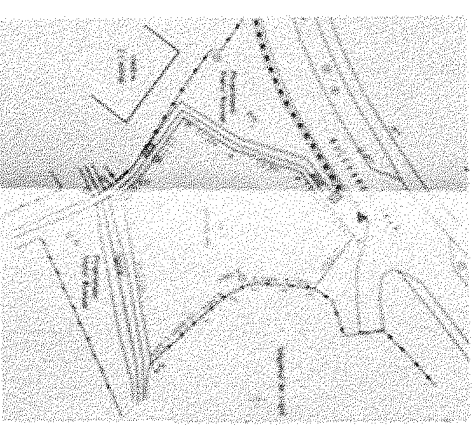
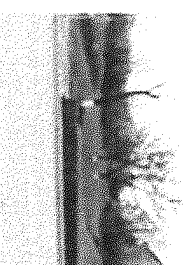
Descriere

Pret 38 euro mp, ușor negociabil

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

Particularitati

Gard nu
Facilități electricitate, gaz, canalizare, apa curentă
Tip acces asfaltat



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-hunedoara-idgtv7v.html>



dancorolani2022

072 267 6372

Teren intravilan Hunedoara 25 €/mp

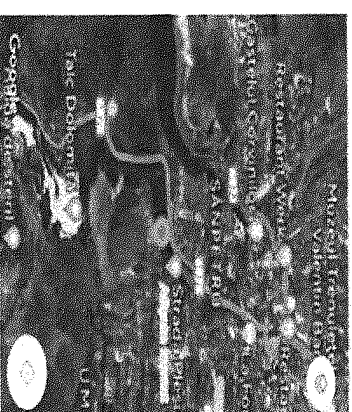
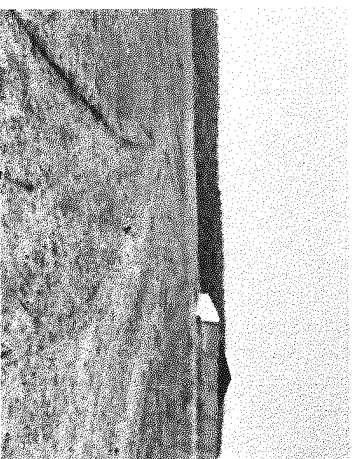
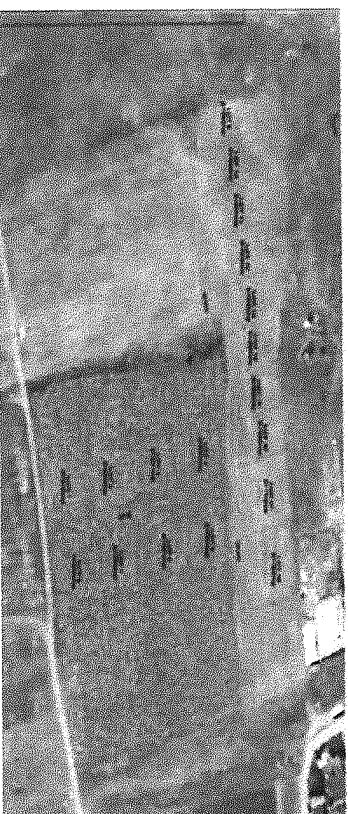
Persoana fizica

Suprafata utila 600 m²

Extravilan / Intravilan Intravilan

DESCRIERE

- Pământ Intravilan de vânzare.
- Zona Gheorghe Apostol Str. Pleşului Hunedoara.
- Cu toate utilitățile în apropiere.
- ID: 243566306
- 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.



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

Sursa : <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/2971764d273d758925i298e7ge2he16i.html>

romimo.ro

0770823403

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren de vânzare

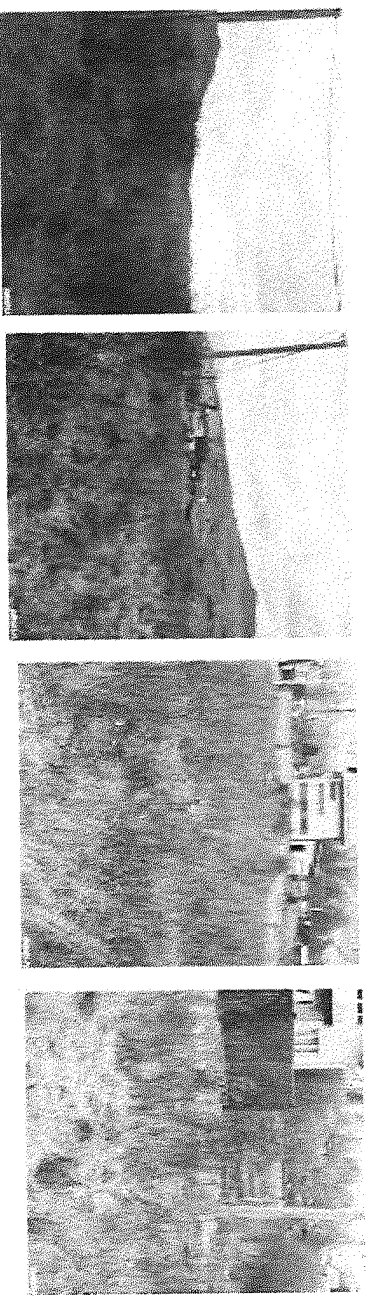
20 EUR /mp

Hunedoara, Hunedoara

Vădășel de Jos, 2017, 20m

Descriere

Vand teren intravilan, Zona in dezvoltare
Suprafata utila 1000mp
Hunedoara, Strada Ștrandului



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDtGDK>

storia

 Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara (comuna)

Vand teren intravilan

14 400 €
22 €/m²

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

Descriere

Vând teren intravilan 660 mp,
Cu o panorama extraordinară către oraş şi către castelul convingtor
Strada Prunilor

Prezentare generala

 Suprafata	660 m²	 Tip teren	 Cere informatia
 Inclinatie	 Cere informatia	 Securitate	 Cere informatia
 Vizionare la distanta	 Cere informatia	 Tip vanzator	 agentie

