



FairValue

RAPORT DE EVALUARE

NR. 854 / 18.01.2024

TEREN INTRAVILAN în suprafața de 93 mp

situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara
b-dul Republicii nr. 2 , identificat cu CF 76285 Hunedoara,
Nr. CAD 76285, nr. topo 2064/27

Client și Utilizator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

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





FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

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

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Referitor: Teren intravilan în suprafață de 93 mp
Adresa: Hunedoara, b-dul Republicii nr. 2, jud. Hunedoara
înscriș în CF nr. 76285 Hunedoara, nr. cad. 76285, nr. topo 2064/27

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 vederea vânzării acestuia.

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprita Vasile - Matei, membru titular ANEVAR – 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 **18.01.2024**, este:

5.820 EUR

echivalent

28.960 LEI

(62,60 euro/mp)

(311,40 lei/mp)

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

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



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA	7
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
4. PREZENTAREA DATELOR	14
5. ANALIZA DATELOR	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		18.01.2024									
Data inspecției		18.01.2024									
Data evaluării		18.01.2024									
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, b-dul Republicii nr. 2, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76285 Hunedoara, nr. cad. 76285, nr. topo 2064/27									
Suprafețe		93 mp									
Proprietar		Municipiul Hunedoara , CIF 2127028, Domeniul Privat									
Curs de schimb valutar		4,9752 LEI/EUR									
VALOAREA DE PIAȚĂ		5.820	EUR	28.960	LEI						
		62.60	EUR/mp	311,40	LEI/mp						
Dreptul de proprietate		Considerat deplin									
Sarcini înregistrate		Nu sunt									
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:		Identificarea terenului subiect a fost realizata în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral. Adresa înregistrată pe extrasul CF este adresa pentru întreg Complexul DORNA, dar pentru proprietatea evaluată nu există front stradal la această stradă. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:<table><tr><td>Str. George Enescu (acces principal)</td><td>Drum asfaltat</td><td>Public</td></tr><tr><td>str. Gheorghe Barițiu (acces secundar)</td><td>Drum asfaltat</td><td>Public</td></tr></table> * 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 urmatorul 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/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.				Str. George Enescu (acces principal)	Drum asfaltat	Public	str. Gheorghe Barițiu (acces secundar)	Drum asfaltat	Public
Str. George Enescu (acces principal)	Drum asfaltat	Public									
str. Gheorghe Barițiu (acces secundar)	Drum asfaltat	Public									



Observații speciale	✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 76285, nr. topo 2064/27 era ocupat integral de o construcție tip P, având suprafața construită desfășurată de 93 mp , cu destinația “Spatiu comercial” – parte din Complexul comercial Dorna. Construcția este înscrisă în Cartea Funciară nr. 76285, nr. cadastral 76285-C1, și este proprietatea persoanei juridice NEOMAGASSIN S.R.L., CIF 38096330, nr. inreg. ORC : J40/14339/2017. Conform Extras CF 76285 Hunedoara, construcția a făcut obiectul unui contract de vânzare – cumpărare cu plata în rate și rezerva proprietății, document autenticat sub nr. 329 / 03.03.2023 de NP Polihovici Daniela, între NEOMAGASSIN S.R.L. și P.F. Manolache Gertrude – Mihaela, căsătorită cu Manolache Flavius – Claudiu. Construcția menționată nu face obiectul evaluării, întăbularea în favoarea S.C.NEOMAGASSIN S.R.L. a dreptului de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, făcându-se prin transcrierea din CF 5489/C Hunedoara, cu înch. 5352/1997,19474/2018. ✓ Conform extras CF 76285 nu sunt inscise sarcini asupra dreptului de proprietate.Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76285, nr. topo 2064/27 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Se formuleaza ipoteza ca terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect. ✓ terenul evaluat este delimitat integral de terenuri aparținând domeniului privat / public al municipiului Hunedoara, parte fiind teren de sub spațiul comercial învecinat (la Vest – evaluatorul nu are cunoștiință despre identitatea proprietarului), respectiv trotuare, parcuri și drumuri publice (la Nord, Est și Sud). Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76285, nr. topo 2064/27, aceasta avand acces direct la str. G. Enescu și Gh. Barițiu - drumuri publice. ✓ 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 cunoștiință. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
---------------------	---



2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), 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 ne desemnate ale declarației privind evaluarea;

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII





Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprița Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnati	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Obiectul evaluării	TEREN INTRAVILAN în suprafață de 93 mp, situat în Hunedoara, b-dul Republicii nr. 2, jud. Hunedoara, înscris în CF 76285 Hunedoara, Nr. CAD 76285, nr. topo 2064/27.
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, b-dul Republicii nr. 2, jud. Hunedoara , înscris în CF nr. 76285 Hunedoara, nr. cad. 76285, nr. topo 2064/27
Proprietar	Municipiul Hunedoara , CIF 2127028, Domeniul Privat (conform extras CF anexat) În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 76285 Hunedoara, Nr. CAD. 76285, nr. topo 2064/27 în suprafață de 93 mp, ce aparține Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul privat. Dreptul de proprietate a fost dobândit prin Constituire, cota actuală 1 / 1, în baza Hotărârii Consiliului Local Hunedoara nr. 134 / 31.03.2023, prin care s-a aprobat trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului Hunedoara. La data inspecției, terenul intravilan evaluat , este ocupat integral de o construcție tip P, având suprafața construită desfășurată de 93 mp , cu destinația "Spatiu comercial" – parte din Complexul comercial Dorna. Această construcție se regăsește și ea înscrisă în Cartea Funciară nr. 76285, având nr. cadastral 76285-C1, și este proprietatea persoanei juridice NEOMAGASSIN S.R.L., CIF 38096330, nr. inreg. ORC : J40/14339/2017. Conform Extras CF 76285 Hunedoara, construcția a făcut obiectul unui contract de vânzare – cumpărare cu plata în rate și rezerva proprietății, document autentificat sub nr. 329 / 03.03.2023 de NP Polihovici Daniela, între NEOMAGASSIN S.R.L. și P.F. Manolache Gertrude – Mihaela, căsătorită cu Manolache Flavius – Claudiu. Construcția menționată nu face obiectul evaluării, întăbularea în favoarea S.C.NEOMAGASSIN S.R.L. a dreptului de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, făcându-se prin transcrierea din CF 5489/C Hunedoara, cu înch. 5352/1997,19474/2018.
Drepturi de proprietate evaluate	



Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 30991/ 06.09.2023, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76285, nr. topo 2064/27, este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / partial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Tipul valorii utilizate

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

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (18.01.2024) este cel afișat de BNR, și anume **4,9752 Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 18.01.2024, 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 **18.01.2024**.

Data raportului

18.01.2024

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 18.01.2024, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral, a planului de amplasament și delimitare a imobilului și în prezența reprezentantului proprietarului.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren (construcția P – parte din Complexul Dorna, nr. cadastral 76285-C1 cu destinația “Spațiu comercial” , suprafață construită desfășurată de 93 mp), ci au fost făcute doar fotografii pentru a evidenția utilitățile existente și modul de întreținere a acestora cu impact asupra fundației (existența / neexistența de infiltrații din tavan, igrasie, degradări care ar permite degradarea solului, etc.) . Nu au fost colectate date cu privire la construcțiile existente pe parcelele adiacente / învecinate, la activitățile desfășurate în acestea cu potențial impact asupra imobilului evaluat; singurele informații disponibile au fost cele din extrasul CF 76285 Hunedoara și cele puse la dispoziție de proprietar .



Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- ✓ Extras CF 76285
- ✓ Extras de Plan cadastral
- ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă
- ✓ Site-ul www.pihd.ro

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

Ipoteze semnificative

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este deplin și marketabil;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că proprietatea imobiliară existentă pe amplasament respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a terenului poate fi afectată.
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.



Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- ✓ Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral, a adresei poștale, a planului de amplasament și delimitare a imobilului. Evaluatorul nu a făcut măsurători în teren, formulându-se ipoteza că situația din teren corespunde cu cea din actele puse la dispoziție de proprietar.
- ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76285, nr. topo 2064/27, era ocupat integral de o construcție tip P, având suprafața construită desfășurată de 93 mp, cu destinația "Spatiu comercial" – parte din Complexul comercial Dorna. Construcția este înscrisă în Cartea Funciară nr. 76285, nr. cadastral 76285-C1, și este proprietatea persoanei juridice NEOMAGASSIN S.R.L., CIF 38096330, nr. inreg. ORC : J40/14339/2017. Conform Extras CF 76285 Hunedoara, construcția a făcut obiectul unui contract de vânzare – cumpărare cu plata în rate și rezerva proprietății, document autenticat sub nr. 329 / 03.03.2023 de NP Polihovici Daniela, între NEOMAGASSIN S.R.L. și P.F. Manolache Gertrude – Mihaela, căsătorită cu Manolache Flavius – Claudiu.

Construcția menționată nu face obiectul evaluării, întăbularea în favoarea S.C.NEOMAGASSIN S.R.L. a dreptului de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, făcându-se prin transcrierea din CF 5489/C Hunedoara, cu înch. 5352/1997,19474/2018.

Ipozeze speciale semnificative



Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Descrierea raportului

- ✓ Conform extras CF 76285 nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76285, nr. topo 2064/27 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Se formulează ipoteza că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / parțial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.
- ✓ terenul evaluat este delimitat integral de terenuri aparținând domeniului privat / public al municipiului Hunedoara, parte fiind teren de sub spațiul comercial învecinat (la Vest – evaluatorul nu are cunoștință despre identitatea proprietarului), respectiv trotuare, parcuri și drumuri publice (la Nord, Est și Sud). Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76285, nr. topo 2064/27, aceasta având acces direct la str. G. Enescu și Gh. Barițiu - drumuri publice.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
- ✓ 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;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluări 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 și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR





Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel :

TEREN INTRAVILAN împrejmuit în suprafață de 93 mp, situat în Hunedoara, b-dul Republicii nr. 2, jud. Hunedoara, înscris în CF 76285 Hunedoara, Nr. CAD 76285, nr. topo 2064/27.

Terenul este ocupat integral de o construcție tip P, având suprafața construită desfășurată de 93 mp , cu destinația "Spatiu comercial" – parte din Complexul comercial Dorna. Construcția este înscrisă în Cartea Funciară nr. 76285, nr. cadastral 76285-C1, și este proprietatea persoanei juridice NEOMAGASSIN S.R.L., CIF 38096330, nr. inreg. ORC : J40/14339/2017.

Conform Extras CF 76285 Hunedoara, construcția a făcut obiectul unui contract de vânzare – cumpărare cu plata în rate și rezerva proprietății, document autentificat sub nr. 329 / 03.03.2023 de NP Polihovici Daniela, între NEOMAGASSIN S.R.L. și P.F. Manolache Gertrude – Mihaela, căsătorită cu Manolache Flavius – Claudiu.

Construcția menționată nu face obiectul evaluării, întăbularea în favoarea S.C.NEOMAGASSIN S.R.L. a dreptului de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, făcându-se prin transcrierea din CF 5489/C Hunedoara, cu înch. 5352/1997,19474/2018.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 76285 Hunedoara
A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Republicii, Nr. 2, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76285	93	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	76285-C1	Loc. Hunedoara, Bdul Republicii, Nr. 2, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:93 mp; S. construită desfasurata:93 mp; Spatiu comercial în complex Dorna, P. Suprafata desfasurata=95mp

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	93	-	-	2064/27	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	76285-C1	administrative si social culturale	93	Cu acte	S. construita la sol:93 mp; S. construita desfasurata:93 mp; Spatiu comercial în complex Dorna, P. Suprafata desfasurata=95mp

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 76285 Hunedoara, Nr. CAD. 76285, nr. topo 2064/27 în suprafață de 93 mp, s-a întăbulat în favoarea **Domeniului Privat al Municipiului Hunedoara** (CIF 2127028), conform înscrierii nr. 13879/10.04.2023.

Dreptul de proprietate a fost dobândit prin Constituire, cota actuală 1 / 1, în baza Hotărârii Consiliului Local Hunedoara nr. 134 / 31.03.2023, prin care s-a aprobat trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului Hunedoara.

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică



B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5254 / 10/02/2023 Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT NR 234, din 20/02/2023 emis de NP POLIHOVICI DANIELA; Act Administrativ nr. ADRESA CATRE OCPI NR 3264, din 11/01/2023 emis de PRIMARIA MUN HUNEDOARA; Act Administrativ nr. CERTIF FISCAL NR 7982 + EXTRAS ROL CU SUPRAFETE, din 07/02/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA;		
B1	Se deschide C.F. nr. 76285/UAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara aprobat prin anexa la O.D.G al ANCPI nr.600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 76285/ UAT Hunedoara descris în partea I, adus din CF.5489/C-Hunedoara	A1, A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE transcris din CF.5489/C-Hunedoara, Inch.5352/1997,19474/2018, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) NEOMAGASSIN SRL, CIF:38096330	A1.1
8136 / 06/03/2023 Act Notarial nr. Contract de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății aut. nr. 329, din 03/03/2023 emis de Polihovici Daniela;		
B4	Se notează Contractul de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății aut. 329 la data de 03.03.2023 de N.P. Polihovici Daniela, încheiat între NEOMAGASSIN S.R.L. în calitate de vânzător și MANOLACHE GERTRUDE-MIHAELA, căsătorită cu MANOLACHE FLAVIUS-CLAUDIU, în calitate de cumpărător, la preț de 116.900 Euro, din care prima tranșă, în cuantum de 9000 Euro se achită la data semnării contractului, iar diferența de 107.900 Euro reprezentând restul din preț imobilului se va plăti în 120 de rate lunare egale, până la data de 25 a fiecărei luni, prima rată lunară fiind scadentă pe data de 25 a lunii care urmează datei semnării contractului.	A1.1
13879 / 10/04/2023 Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 134/2023, din 31/03/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. LISTA DE INVENTARIERE, din 06/04/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. ADRESA NR.32722, din 06/04/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul privat	A1

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 30991/ 06.09.2023, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76285, nr. topo 2064/27 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Se formulează ipoteza ca terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / partial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Terenul evaluat este delimitat integral de terenuri aparținând domeniului privat / public al municipiului Hunedoara, parte fiind teren de sub spațiul comercial învecinat (la Vest – evaluatorul nu are cunoștință despre identitatea proprietarului), respectiv trotuare, parcuri și drumuri publice (la Nord, Est și Sud). Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76285, nr. topo 2064/27, aceasta având acces direct la str. G. Enescu și Gh. Barițiu - drumuri publice.

C. Partea III. SARCINI .

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



Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

- ✓ Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
 - ✓ Tipul zonei : zona cu funcțiuni multiple : rezidențială – comercială – administrativă:
 - ✓ zona rezidențială : blocuri de locuințe P+2 - P+7, cu sau fără spații comerciale la parter, respectiv case vechi / modernizate / noi P – P+2 pe străzile adiacente
 - ✓ zona comercială : spații comerciale independente sau amplasate la parter de bloc, terase comerciale, supermarket-uri
 - ✓ zona administrativă : institutii publice (Administratia Finantelor Publice Hunedoara, Trezoreria, Facultatea de Inginerie, Scoala generala nr. 6), institutii bancare, cabinete medicale, punct de informare turistica, Muzeul Trenuletelor, etc..
- La cca. 800 – 1000 m se află platforma fostului combinat siderurgic, inchis în această zonă, activă doar prin activitatea a cca. 10 – 15 societăți comerciale care au preluat active de pe această platformă.

✓ Compoziția zonei

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

DA

DA

DA

DA

DA

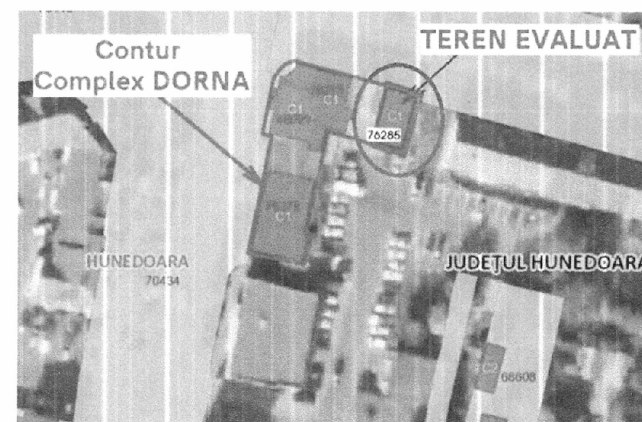
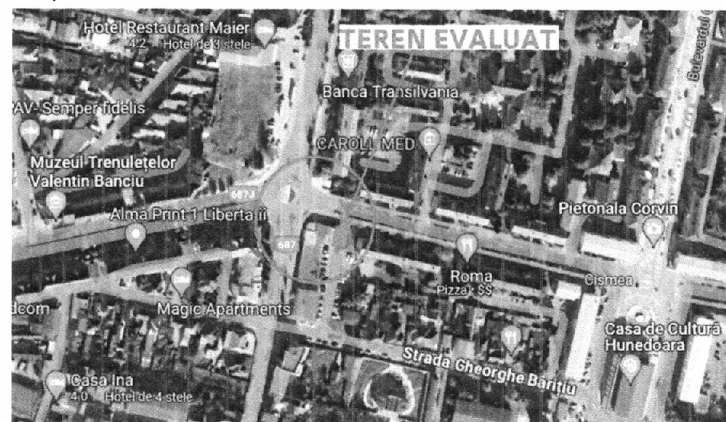
DA

DA

NU

- ✓ Terenul intravilan care face obiectul raportului de evaluare, în suprafața de 93 mp , este situat în zona mediană vestică a municipiului Hunedoara, în zona sensului giratoriu de la intersecția străzilor : str. G. Enescu – str. Aurel Vlaicu – b-dul Libertății - b-dul Republicii .
- ✓ Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-TERRA ANCP, respectiv planul de amplasament si delimitare a imobilului.

Informații despre amplasament.





- ✓ Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport in comun (în apropiere) , a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face pe drum asfaltat și trotuare asfaltate din str. G. Enescu / str. Gh. Barițiu până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale sau în parcare amenajată din str. Gh. Barițiu.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. George Enescu (acces principal)	Drum asfaltat	Public
str. Gheorghe Barițiu (acces secundar)	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 urmatorul 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.

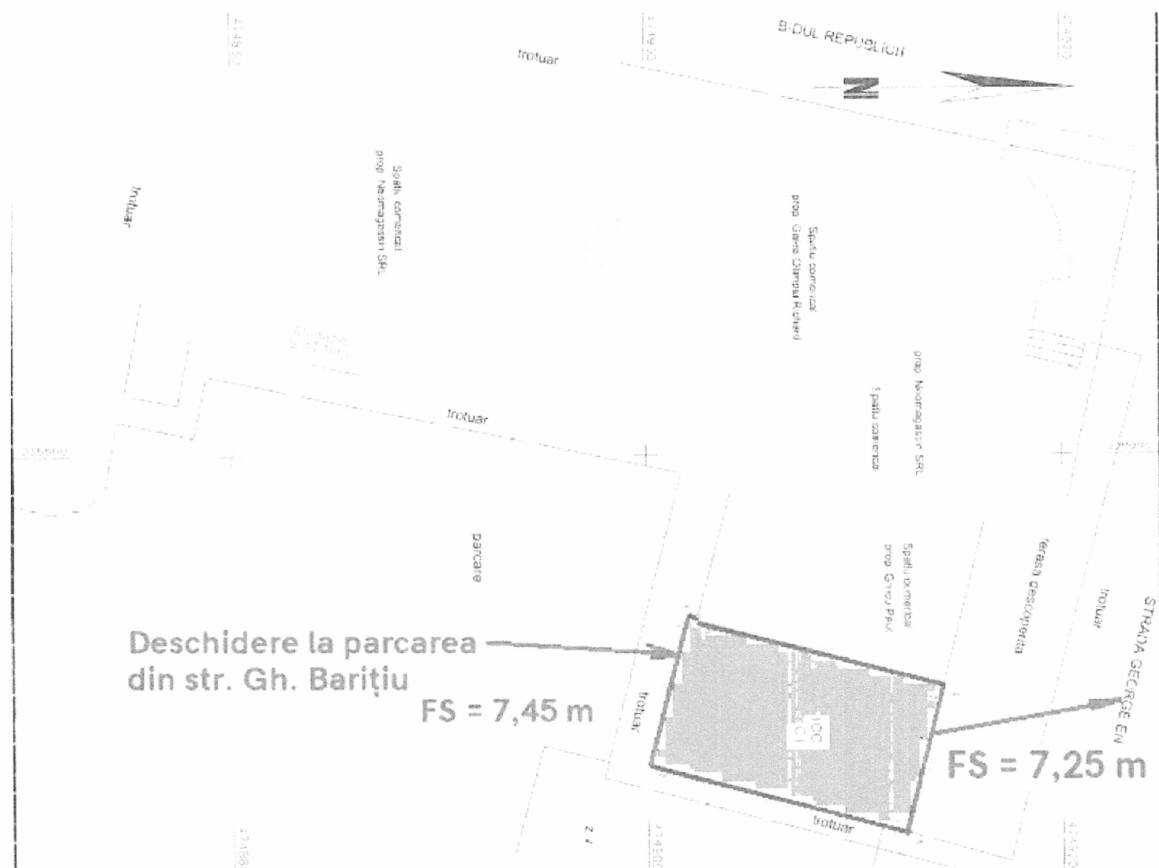
Descrierea imobilului

- Conform extras CF76285, terenul intravilan evaluat este amplasat pe b-dul Republicii nr. 2, fiind notat ca teren împrejmuit ca urmare a faptului că este integral construit. Adresa înregistrată pe extrasul CF este adresa pentru întreg Complexul DORNA, dar pentru proprietatea evaluată nu există front stradal la această stradă.
- **Deschidere** : din analiza amplasamentului și informațiile puse la dispoziția evaluatorului de către client / proprietar (planul de amplasament si delimitare a imobilului) a rezultat că terenul si implicit construcția aferentă acestuia au două fronturi stradale:
 - un acces principal / fațadă la str. G. Enescu FS = 7,25 ml
 - un acces secundar / zona de aprovizionare /livrare / acces cu mijloace auto pe str. Gh. Barițiu FS = 7,45 ml.
- La data evaluării, terenul este ocupat integral de o construcție tip P, având suprafața construită desfășurată de 93 mp, cu destinația "Spațiu comercial" – parte din Complexul comercial Dorna. Construcția este înscrisă în Cartea Funciară nr. 76285, nr. cadastral 76285-C1, și este proprietatea persoanei juridice NEOMAGASSIN S.R.L., CIF 38096330, nr. inreg. ORC : J40/14339/2017. Conform Extras CF 76285 Hunedoara, construcția a făcut obiectul unui contract de vânzare – cumpărare cu plata în rate și rezerva proprietății, document autentificat sub nr. 329 / 03.03.2023 de NP Polihovici Daniela, între NEOMAGASSIN S.R.L. și P.F. Manolache Gertrude – Mihaela, căsătorită cu Manolache Flavius – Claudiu. Construcția menționată nu face obiectul evaluării, întăbularea în favoarea S.C.NEOMAGASSIN S.R.L. a dreptului de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, făcându-se prin transcrierea din CF 5489/C Hunedoara, cu înch. 5352/1997,19474/2018.

Informatii despre imobil



- **Forma terenului** – neregulată, poligonală, cu dimensiunile medii de 7,25 x med 12,82 ml, având o suprafață de 93 mp. Terenul este drept, plan, integral ocupat cu construcția având nr. cad. 76285-C1.
- **Vecinătăți :**
 - **NORD** - frontul stradal al terenului evaluat (respectiv al spațiului comercial edificat pe teren) la str. G. Enescu. FS = 7,25 m
 - **EST** - DOMENIU PUBLIC – trotuar de trecere pe toată lungimea construcției, din str. G. Enescu în parcare din spatele Complexului Dorna.
 - **SUD** - DOMENIU PUBLIC - front al terenului evaluat (respectiv al spațiului comercial edificat pe teren) la parcare deviată din strada cu sens unic Gheorghe Barițiu. FS = 7,45 ml
 - **VEST** - spațiu comercial, proprietatea lui Grecu Paul – CF 68327. Nu se cunoaște identitatea proprietarului pentru teren





Categoria de folosință : curți-construcții.

Terenul este sistematizat, clar delimitat si amenajat cu pardoseli de beton, pe care se află construcția cu nr. cad 76285-C1. Terenul dispune de utilitățile existente în zonă, mai puțin gaz metan. Practic, la limita proprietății (în interiorul spațiului comercial) sunt racordări la energie electrică, apă curentă si canalizare. Rețeaua de gaz se regăsește în zonă , dar nu există racord de gaz metan la proprietate.

Utilități publice disponibile:

- Rețea urbană de energie electrică: existentă (bransat). Instalații inferioare.
- Rețea urbană de apă: existentă (bransat); Instalații inferioare.
- Rețea urbană de termoficare: inexistentă (nebransat) – nu dispune de sursă de încălzire
- Rețea urbană de gaze: inexistentă (nebransat);
- Rețea urbană de canalizare: existentă (bransat);
- Rețea urbană de iluminat stradal: existentă;

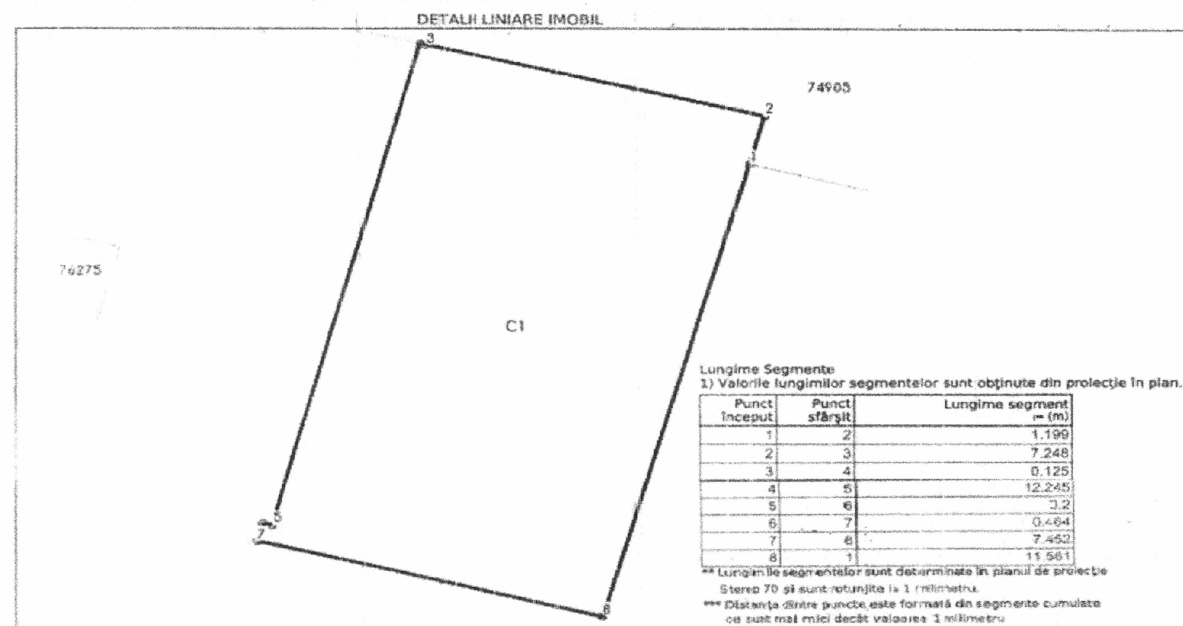
Carte Funciară Nr. 76285 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76285	93	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.





Caracteristici juridice:

• Utilizare legală:

Categoria de folosinta teren : curți, construcții.

Actual : teren construit. Terenul este ocupat integral cu o construcție tip P, cu suprafata construita desfasurată de 93 mp, cu destinația de spațiu comercial, parte dintr-un spațiu comercial mai mare (Complex DORNA)

Destinația stabilită prin PUG : spațiu comercial

- ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul / Nu se cunosc.
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu se cunosc;
- ✓ Alte restricții existente: Nu se cunosc.

Caracteristici economice:

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

Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piata în cadrul raportului de evaluare este premisa Celei Mai Bune Utilizari. Avand în vedere că funcțiunea zonei este una mixta rezidențială / comercială / administrativă, și că la data evaluării terenul este construit la CMBU – spațiu comercial, se menține această utilizare comercială și pentru terenul subiect în vederea estimării valorii de piață.

Cu caracter informativ : la data evaluării spațiul este ocupat de S.C. HIDRAULIC SYSTEMS S.R.L. , avand ca obiect de activitate comercializarea / confecționarea de componente mecanice : furtunuri hidraulice, cabluri de oțel, șuruburi și alte accesorii.

Calitatea terenului de fundare: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezulte existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare. Nu s-au observat la inspectie elemente care să indice că terenul nu ar fi stabil (fisuri ale pereților, neplaneități ale pardoseilor, etc.), dar evaluatorul nu are nici competența si nici nu a făcut investigații în acest sens (vezi ipoteze).

Detalii construcție – au caracter informativ, avand în vedere că evaluarea terenului se face în ipoteza ca terenul este liber de construcții:

- destinație : construcții administrative și social - culturale.
- la data evaluării spațiul este ocupat de S.C. HIDRAULIC SYSTEMS S.R.L. , avand ca obiect de activitate comercializarea / confecționarea de componente mecanice : furtunuri hidraulice, cabluri de oțel, șuruburi și alte accesorii.
- Data PIF : fără informații, cel mai probabil înainte de 1989 (estimat 1970)
- Suprafețe : Sc = 93 mp , Scd = 93 mp Tip constructie : Parter
- Sistem constructiv (informatii limitate) : fundații - din beton armat, structura de rezistență - cadre si elemente structurale beton armat, pereți de compartimentare - din placi de beton , pereți de închidere perimetrală - din zidarie caramida, planșee - din beton armat, acoperiș hidroizolat și protejat cu tabla zincată.
- Finisaje exterioare : medii/superioare, respectiv fațadă – structură PVC cu geam termopan, ușă de acces din parcare – metalică vopsită, plăci exterioare cu cărămidă aparentă pe laterala lungă, tencuieli cu zugrăveli lavabil spre parcare.
- Finisaje interioare : medii , respectiv pardoseli din beton în zona de microproducție, gresie în sala de vânzare, tencuieli simple și zugrăveli în lavabil / var , tâmplărie interioară standard.
- Calitatea finisajelor: materialele folosite la realizarea finisajelor sunt de calitate medie . Fără sistem termoizolant
- CMBU : spațiu comercial

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

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



5. ANALIZA DATELOR

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltări comerciale, în zona mediană vestică a mun. Hunedoara.
- În cazul parcelei evaluate teren considerat liber cu suprafața de 93 mp, formă neregulată, dimensiuni cca. 12,17 x 8,62 ml.
- Infrastructura funcțională, de calitate specifică, specifică utilizării comerciale

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

PASUL 3

Analiza cererii

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

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 4

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – suficientă
- oferta de închiriere – în creștere
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vânzare: între 5 și 15%
- Oferte vânzare: 85 - 100 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

PASUL 6

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

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



Procesul de colectare a
informațiilor relevante pentru
evaluarea proprietății

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

- 1. Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
- 2. Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
- 3. Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
- 4. Diseminarea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
 - În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).



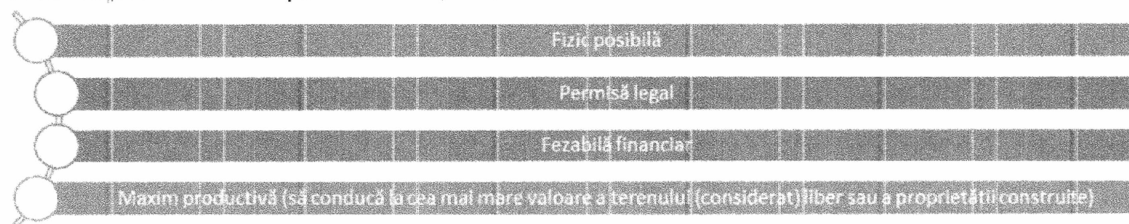
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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



Cea mai bună utilizare

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

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Comercial	da	da	da	da
Administrativ	da	da	da	nu
Prestări servicii	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de tip comercial.

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



6. EVALUARE



Metode de evaluare

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

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

Metoda comparației

Valoarea 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.

Comparația este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții / oferte comparabile. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. În **anexa nr. 2** este prezentată Grila comparațiilor de piață.

$$\begin{array}{ccc} \mathbf{V_{teren} = 5.820 \text{ EURO}} & \text{echivalent} & \mathbf{V_{teren} = 28.960 \text{ LEI}} \\ \mathbf{(62.60 \text{ EUR / mp})} & & \mathbf{(311,40 \text{ LEI / mp})} \end{array}$$

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Analiza rezultatelor



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

Prin prisma criteriului preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai mare o avem în valoarea rezultată în urma aplicării metodei comparației relative. Atunci când datele sunt analizate prin prisma încrederii asupra informațiilor colectate, după criteriul preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai ridicată o au datele utilizate în cadrul metodei comparației relative.

Concluzia asupra valorii

În conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este susținută de metoda comparației relative, aceasta fiind cea mai relevantă, în funcție de calitatea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate. În aceste condiții, rezultatul evaluării, valabil la data de referință a evaluării este:

5.820 EUR

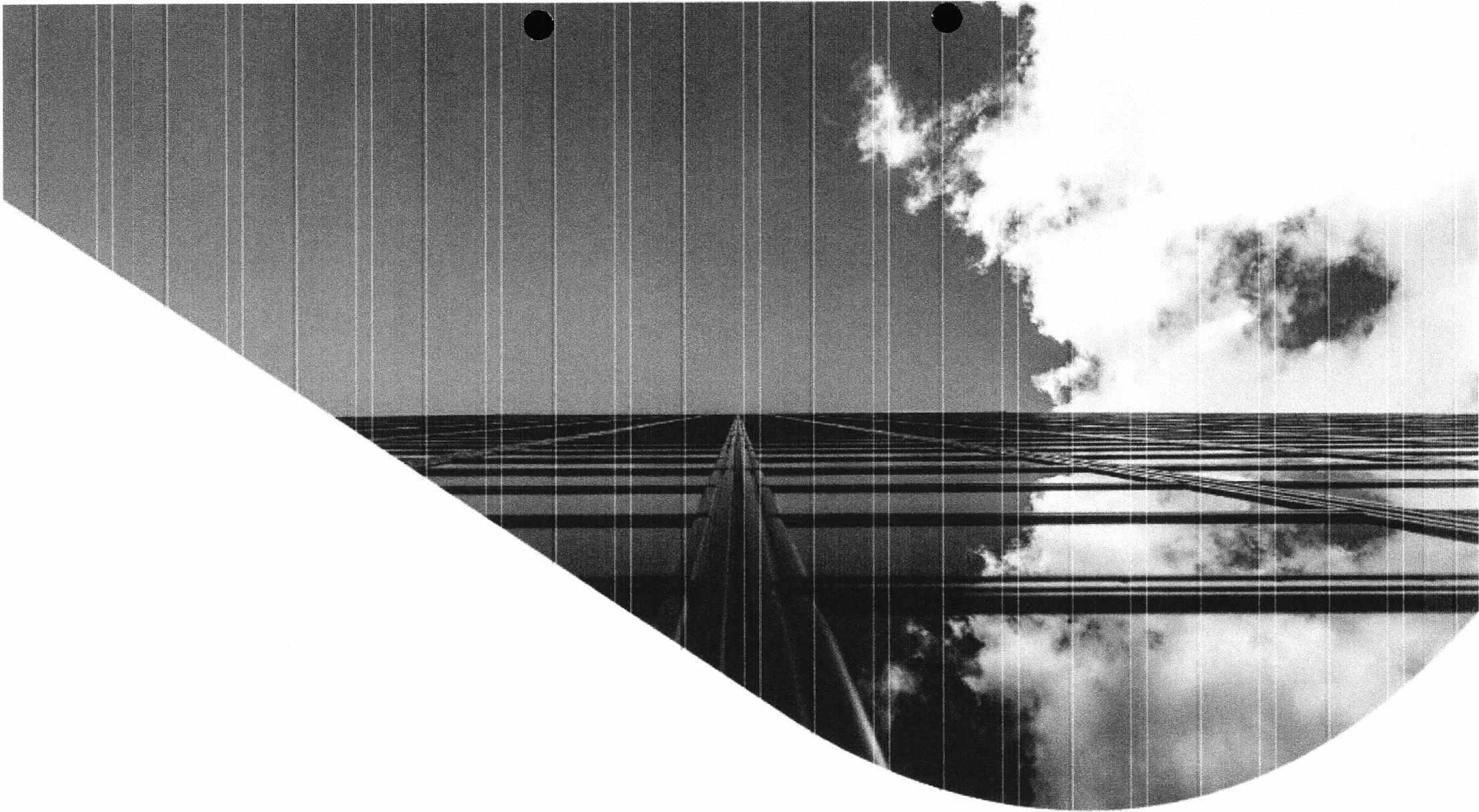
echivalent

28.960 LEI

(62,60 EUR / mp)

(311,40 LEI / mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 18.01.2024 : 4,9752 LEI / EUR.



7. ANEXE





Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

FairValue

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

Servicii oferite	Evaluare:	În scopul:
	✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	✓ tranzacționării ✓ garantării împrumuturilor □ raportării financiare ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc
60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara		
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	Certificări
	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA) ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA) ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020) ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	Promptitudine și operativitate:	Risc management:
	✓ Sistem privat de comunicații securizat ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic	✓ 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
✓ 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		



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 procentuală.

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

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

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ/COMPARABILA (€/mp)	-	34 €	60 €	50 €	65 €
SUPRAFAȚA (mp)	93 mp	1819 mp	200 mp	1290 mp	2025 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	DA. Scd = 3 mp	NU	NU	NU	NU
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	Nu sunt	NU	NU	NU	NU
LOCALIZARE	Hunedoara - /Median - zona sens giratoriu Libertății-Republicii-G.Enescu-A.Vlaicu	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Oltului	Hunedoara - mediană, M3 , zonaPiata Dunărea , str. Cerbului	Hunedoara - mediană, M3 , str. Cerbului	Hunedoara - median/central - bdul Rusca
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, acces direct din str. G. Enescu	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, direct din b-dul Rusca
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	teren în panta usoara
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/canal - pe proprietate gaz - în zona proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - în zona proprietății
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată , 2 fronturi stradale FS =cca. 7,25 ml str. G. Enescu	Regulată, FS = 53 ml, acces la 3 strazi	Regulată, FS = cca. 20 m	Regulată , FS = cca 50 ml, acces la 2 străzi	Regulată , FS = 86 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)		vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale sau pe proprietate	vad comercial, locuri de parcare stradale sau adiacente	vad comercial mai redus , locuri de parcare stradale sau parcare pe proprietate	locuri de parcare stradale sau pe proprietate
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	comercială	comerciala , administrativă	comercială	comerciala , administrativă	comercială, funcțiuni complementare



GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	93 mp	1819 mp	200 mp	1290 mp	2025 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	34.00 €/mp	60.00 €/mp	50.00 €/mp	65.00 €/mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-	-5%	-10%	-5%	-10%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	DA. Scd = 3 mp	NU	NU	NU	NU
Pret eliberare amplasament, inclusiv autorizatii	-	2,500.0 €	2,500.0 €	2,500 €	2,500 €
Preț unitar (€/mp)	-	33.61 €/mp	65.25 €/mp	49.34 €/mp	59.61 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	Nu sunt	NU	NU	NU	NU
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - Median - zona sens giratoriu Libertății-Republicii-G.Enescu-A.Vlaicu	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Oltului	Hunedoara - mediană, M3 , zona Piata Dunărea , str. Cerbului	Hunedoara - mediană, M3 , str. Cerbului	Hunedoara - median/central - bdul Rusca
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA	93 mp	1819 mp	200 mp	1290 mp	2025 mp
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, acces direct din str. G. Enescu	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, direct din b-dul Rusca
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	teren in panta usoara
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/canal - pe proprietate gaz - în zona proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - în zona proprietății
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata , 2 fronturi stradale FS =cca. 7,25 ml str. G. Enescu FS =cca. 7,45 ml str. Gh. Baritiu	Regulata, FS = 53 ml, acces la 3 strazi	Regulata, FS = cca. 20 m	Regulata , FS = cca 50 ml, acces la 2 străzi	Regulata , FS = 86 ml
Comparabilitate	-	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	vad comercial, locuri de parcare stradale sau parcare spate proprietate	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale sau pe proprietate	vad comercial, locuri de parcare stradale sau adiacente proprietății	vad comercial mai redus , locuri de parcare stradale sau parcare pe proprietate	locuri de parcare stradale sau pe proprietate
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	comercială	comercială , administrativă	comercială	comercială , administrativă	comercială, funcțiuni complementare
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	-	1	2	1	2
SIMILARĂ	-	5	7	5	5
INFERIOARĂ	-	4	1	4	3
COMPARABILITATE GLOBALA	-	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI	-	COMPARABILITATE GLOBALA	-	-	-
Comparabila B	65.3 €/mp	SUPERIOARĂ		VALOARE DE PIATA	
Proprietatea subiect	62.60 €/mp	311.4 lei		echivalent a	
Comparabila D	59.6 €/mp	INFERIOARĂ		5,820 €	
Comparabila C	49.3 €/mp	INFERIOARĂ		28,960 lei	
Comparabila A	33.6 €/mp	INFERIOARĂ		4.9752 lei/€ (curs BNR)	

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

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

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 34 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1819 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, administrativă, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 34 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 65 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 200 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE,).

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 65 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 49 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1290 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, administrativă, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, 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 49 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 60 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 2025 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 60 €/mp.



Anexa nr. 3 Fotografii

Localizare proprietate – zona sens giratoriu b-dul Libertății – b-dul Republicii – str. G. Enescu – str. Aurel Vlaicu



b-dul Libertății



Str. G. Enescu

Intrare în sensul giratoriu din str. A. Vlaicu



Str. Aurel Vlaicu





Intrare in zona de parcare din str. Gh. Barițiu



Localizare teren din parcare



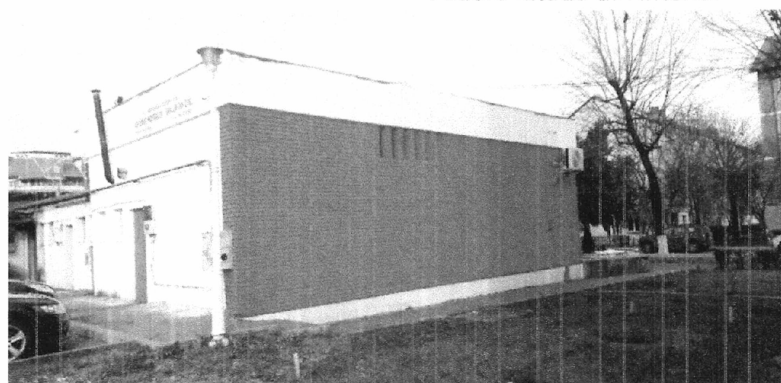
Vederi exterioare din str. G. Enescu



Vedere din parcare

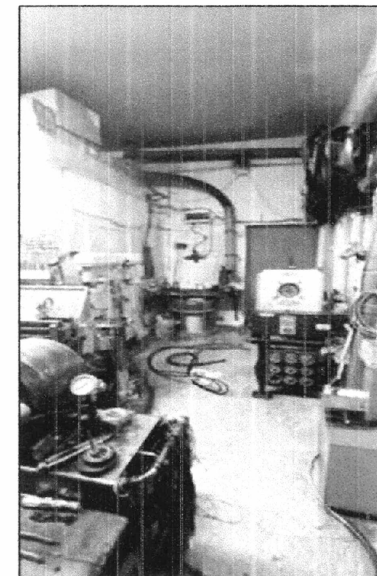


Vedere fatadă din interior



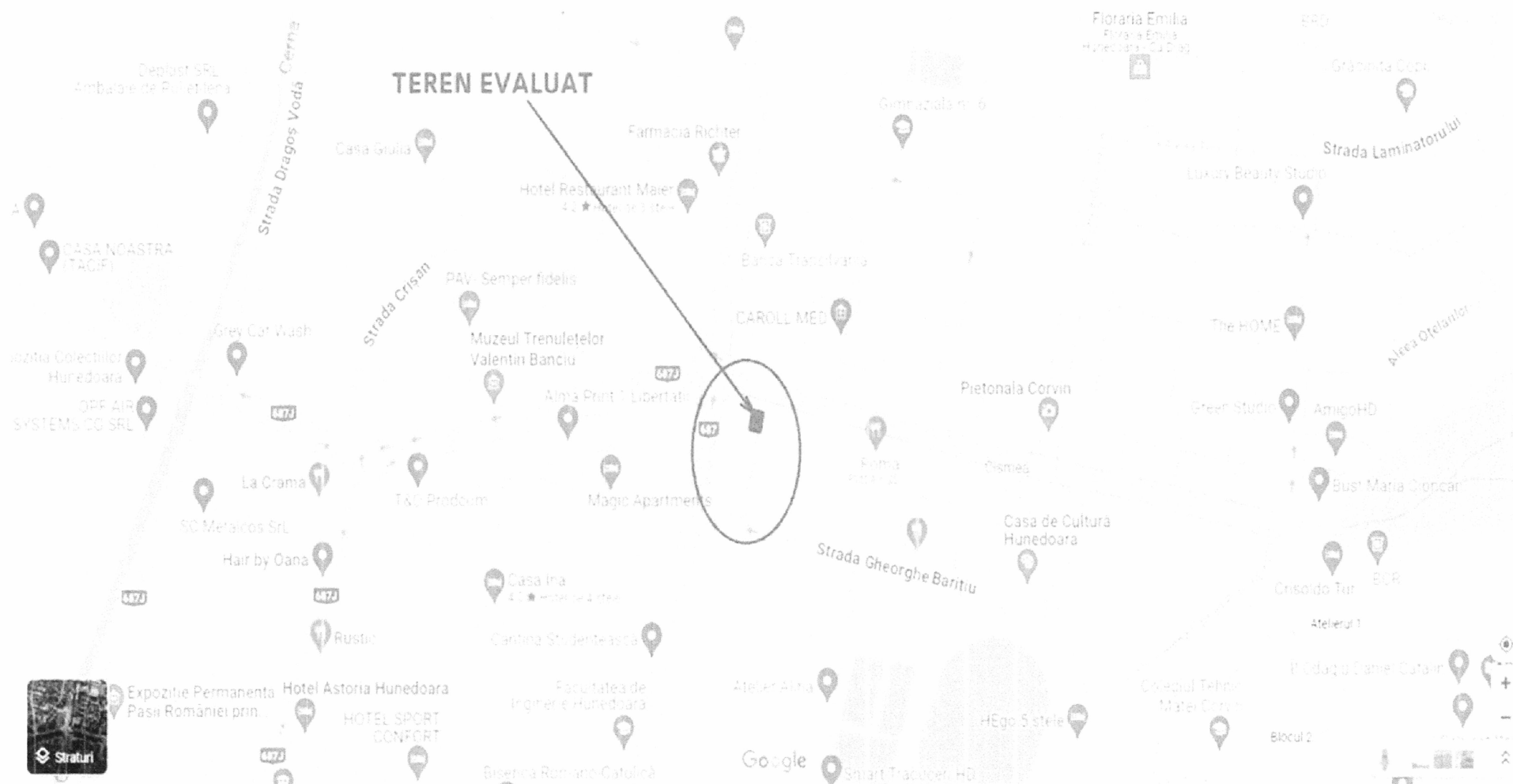


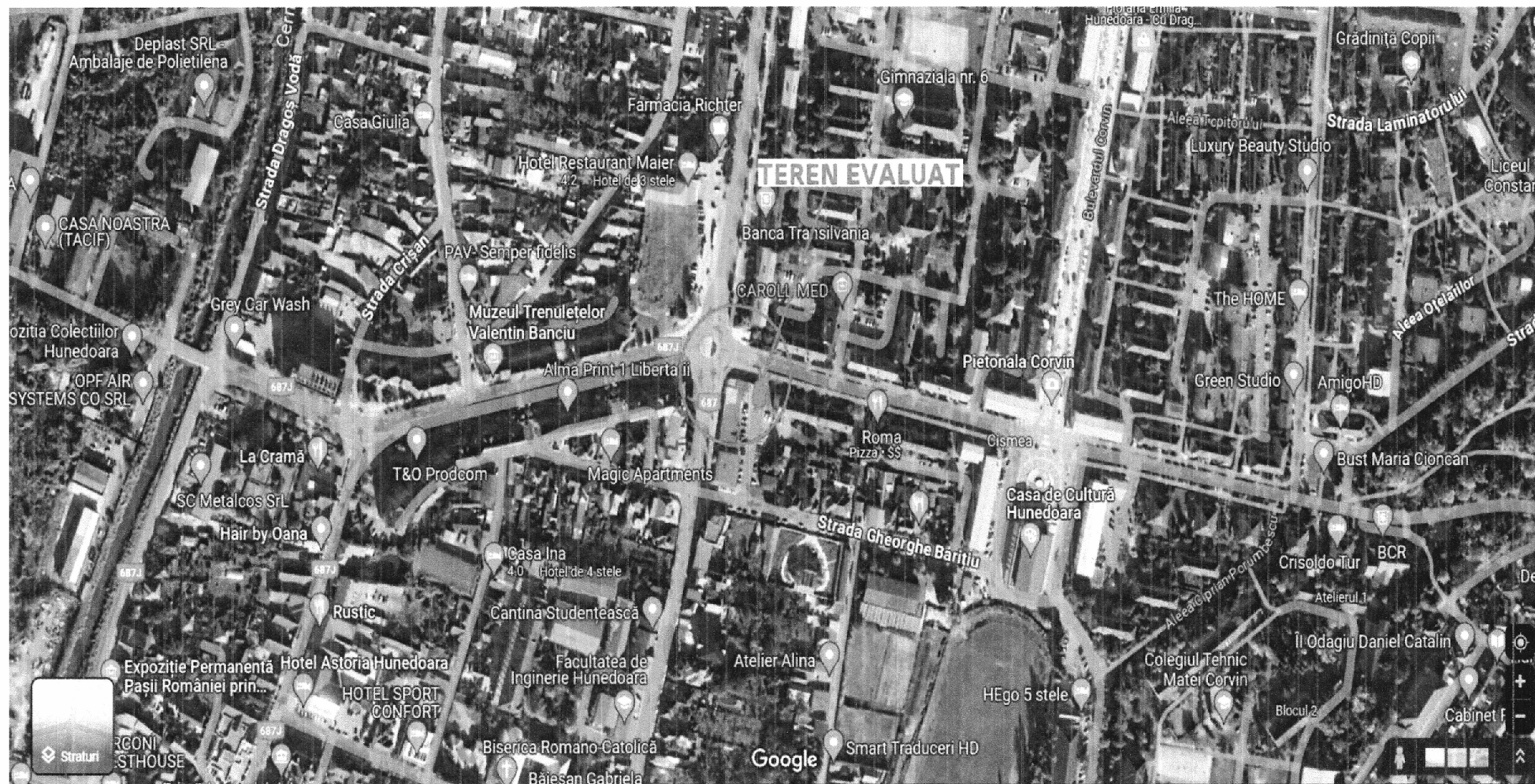
Vederi interioare



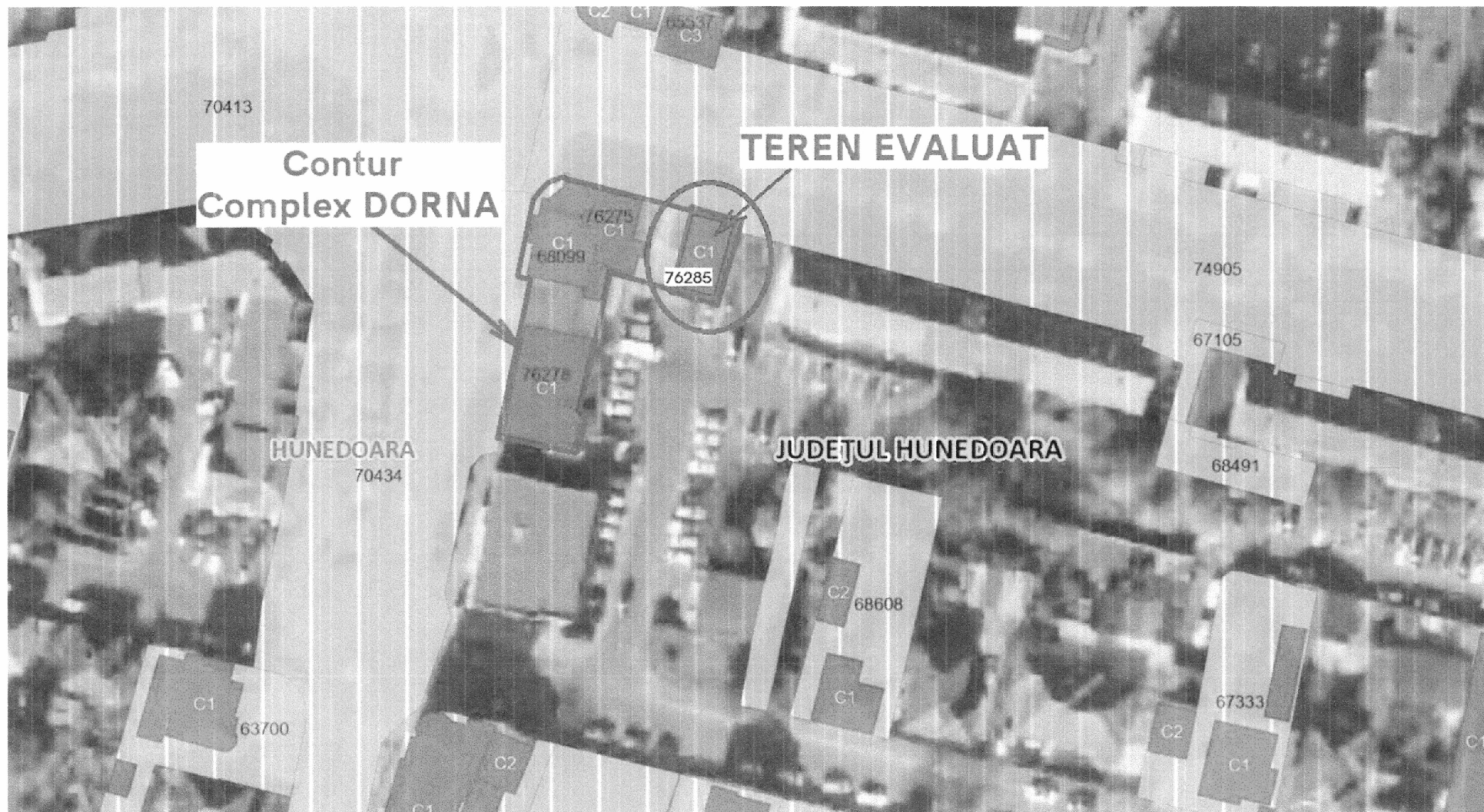


Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:





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





Anexa 5 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI Comparabila 1 (Comparabila A)

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

publi24.ro

0737507300

Kategorie: Anunturi imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan / **Publicat: 12.01.2024**

Vand teren intravilan central Hunedoara

34 EUR/mp negociabil

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 [Vezi pe harta](#)

Specificatii

Suprafata terenului 1819.0 m²

0737507300

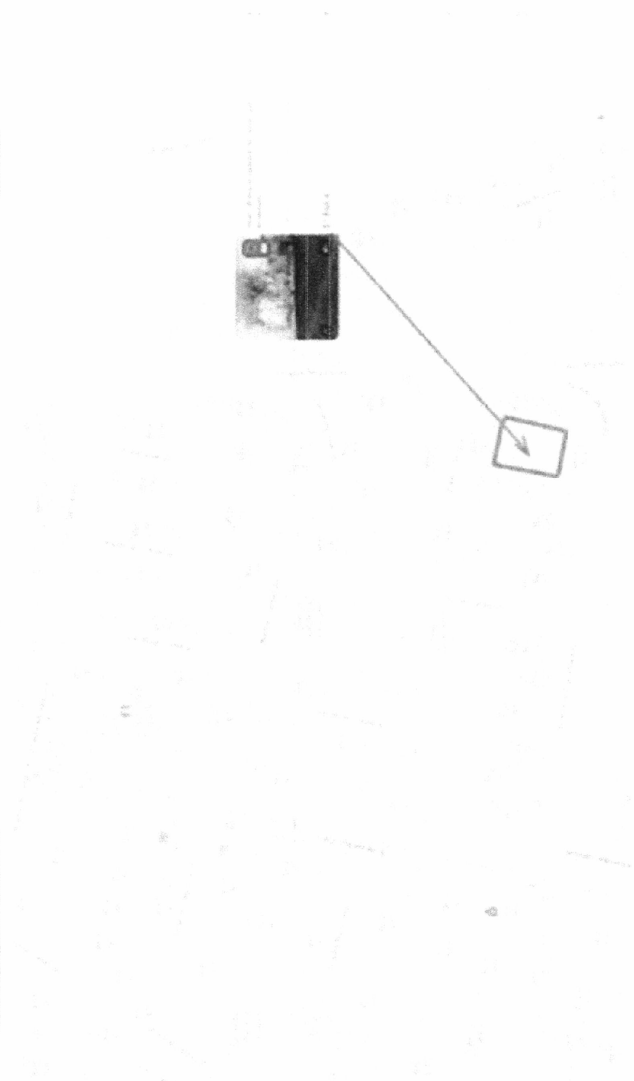
Descriere

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

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

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

Vezi detalii pe www.publi24.ro





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2 (Comparabila B)

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-200-mp-intravilan-in-orasul-hunedoara/7b0f607f7b6f655e.html>

publi24.ro

0766644359

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

Vand teren 200 mp intravilan in orasul hunedoara

60 EUR

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

Publicat la 18.01.2024

Specificatii

Suprafata terenului

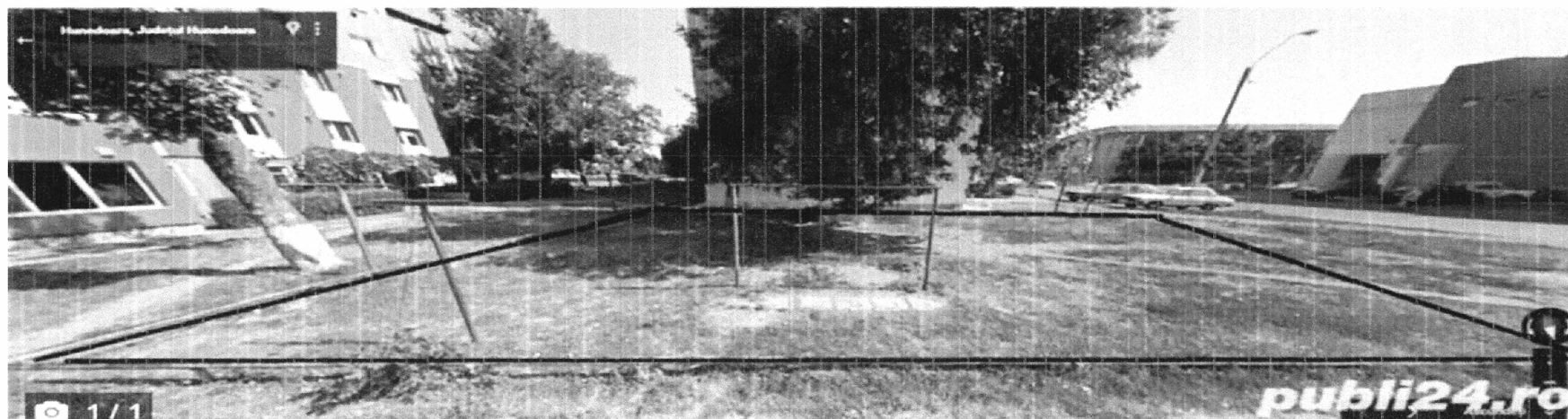
200,0 m²

0766644359

Descriere

vand teren 200 mp intravilan in orasul hunedoara, zona centrala paralel cu piata dunarea pe str.cerbului. suprafata totala: 200

Vezi detalii pe www.romimo.ro





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3 (Comparabila C)

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1290-mp-intravilan-hunedoara/7b0f607f7b6f6451.html>

publi24.ro

0766644359

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

Modificat pe 14.01.2024

Vand teren 1290 mp. intravilan hunedoara

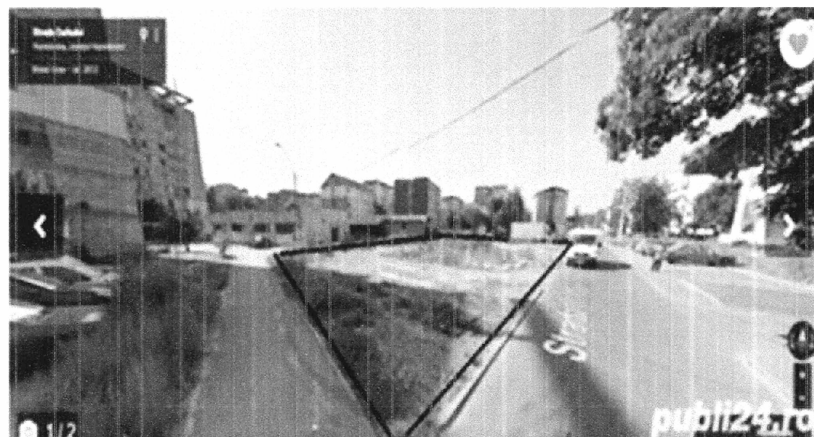
50 EUR /mp

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

Descriere

vand teren 1290 mp. teren intravilan central in orasul hunedoara, pe str. cerbului cu deschidere pe doua strazi, pret negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4 (Comparabila D)

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2025-mp/35iigg6e38ff7idfe919fied79053691.html>

publi24.ro

0736130375

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

Postat 07 ianuarie 2024

Teren intravilan 2025 mp

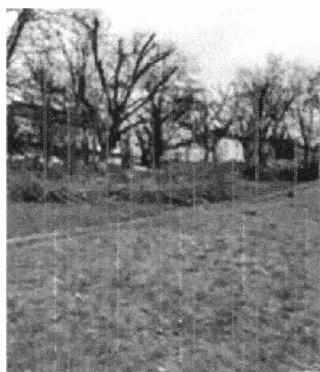
65 EUR/mp

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

Descriere

Vand teren intravilan cu suprafata de 2025 mp, categoria curti constructii, certificat urbanism, terenul este situat pe bd rusca, are toate utilitatile. Fs 86m. Accept si variante.

0736130375





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/terenuri-de-vanzare-IDhWm80.html>



☎ 074 005 1422



vladcezar1900

Pe OLX din ianuarie 2024

Activ pe 16 ianuarie 2024

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

Postat 16 ianuarie 2024

Terenuri de vânzare

ID: 264867472

60 € Prețul e negociabil

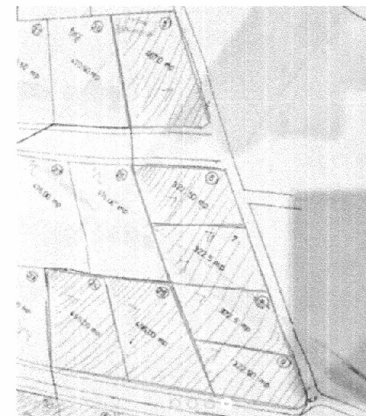
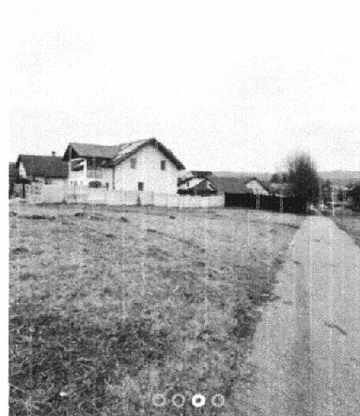
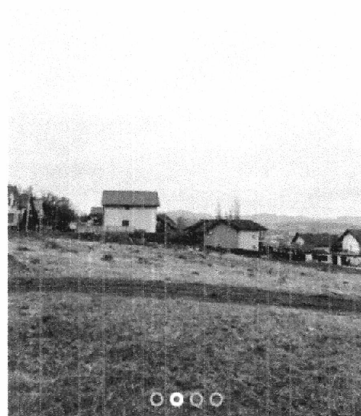
Persoana fizica

Suprafata utila: 322 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-450-mp-teren-intravilan-zona-ciuperca-IDgXa1S.html>

storia.ro

Agentia Imobiliara Unik

Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

Postat 15 ianuarie 2024

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

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

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

cca. 42 Eur/mp 19 000 €

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

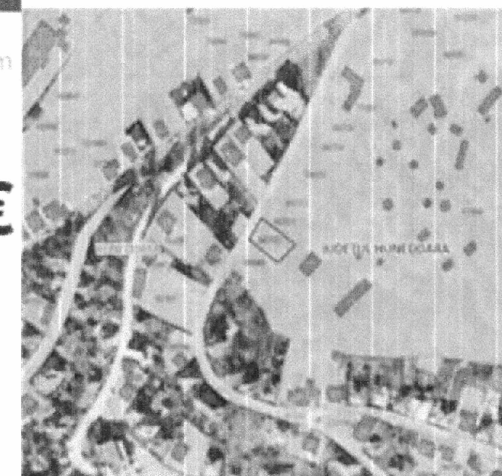
Descriere

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

PREȚ: 25.000 EURO NEGOCIABIL!

Particularități

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



Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Padurii, Jud. Hunedoara		Observații / Referințe
Nr. nr. cadastral nr. topografic	Suprafață (mp)	
81 86795	450	
B. Partea II. Proprietari și acte		
Inscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4839 / 18/02/2014		
Act Notaril nr. Declarație de posesiune aut. nr. 317, din 17/02/2014 emis de N.P. FARCAS LUCI		
Ser. 11/10/2014, cartea funciara 847/20 a intravilanului cu numărul cadastral:		
81 86795/Hunedoara, rezultat din demontarea intravilanului cu numărul		
cadastral 86795, intravilan nr. 1/10/2014, f.s. 17m		
22105 / 02/08/2021		
Act Notaril nr. Contract de vânzare cumpărare aut. 1572, din 30/07/2021 emis de Partea LAB		
Notaril nr. 1572, drept de PROPRIETATE în fața drept cumpărare		
81 86795/Hunedoara, cartea funciara 847/20		
C. Partea III. SARCINI		
Inscrisuri privind demontarea intravilanului dreptul de proprietate, drepturi reale		Referințe
de garanție și sarcini		
Data semnării		



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

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

0736 130 375

Robert
Privat
Activ pe 05 ianuarie 2024

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

Teren intravilan

Postat 05 ianuarie 2024

ID: 199074701

Vizualizări: 6803

185 000 € 91,35 €/mp

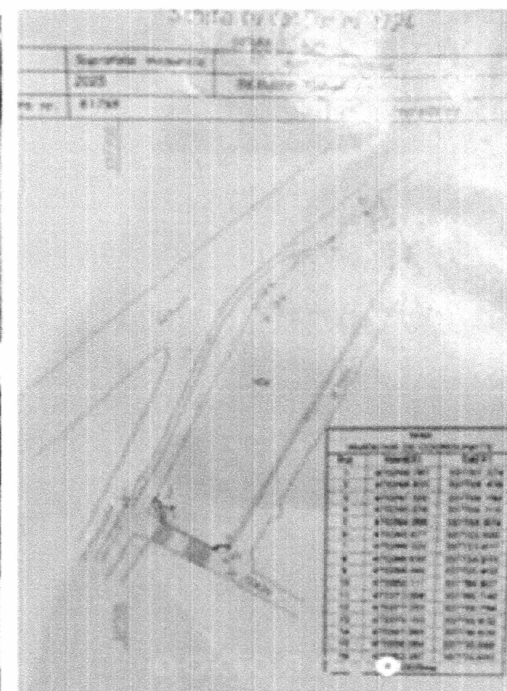
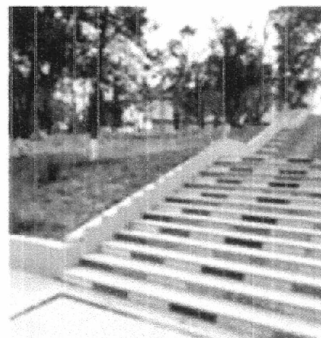
Extravilan / intravilan: Intravilan

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 025 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan cu suprafata de 2025 mp, categoria curti constructii, certificat urbanism, terenul este situat pe bd.rusca, are toate utilitatile, Fs 86m. Accept si variante.





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-ciuperca-strada-carol-davila-IDvE2n>

storia.ro



Regal Imobiliare



Raul Serafincianu
Agenție 0736 671 829

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Teren , zona Ciuperca, strada Carol Davila

Prezentare generală

Teren , zona Ciuperca, strada Carol Davila

Hunedoara, Hunedoara

80 € /mp

Suprafață

1.770 m²

Tip teren

intravilan

Locație

M7 zona Ciuperca

Dimensiuni

49 x 36 m

Gard

nu

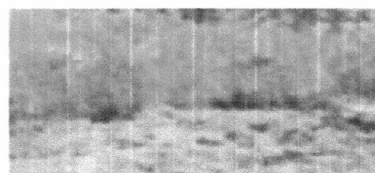
Tip vânzător

agenție

Descriere

De vanzare !!

Teren intravilan in suprafata de 1770 mp. front stradal 36 ml.
apa, gaz, curent, canalizare, panorama peste oras, toate actele la zii.
La cerere se poate parcela!! Pret: 80 euro/ mp negociabil

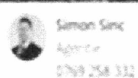
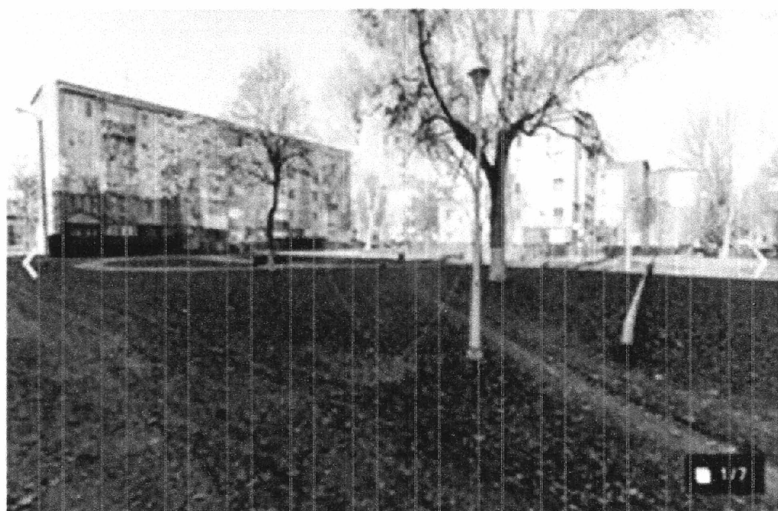




OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

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



Simon Sinc
Agent
0769 258 332

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

9 m² teren plat, intravilan, jud. Hunedoara, str. Oltului, jud. Hunedoara 34 €/m²

Prezentare generala

Suprafata 1.471 m² Tip teren teren intravilan

Inclinatie plat Tip vanzator agentie

Clasa	Micro 4	Tip teren	Teren construit
Suprafata	intravilan	Suprafata teren	1471
Pret pe m ²	50	Tip teren	De

Teren intravilan pentru constructii 1-4 etaje situat intr-o zona buna si linistita a municipiului Hunedoara.
Dispune de toate utilitatile (gaze, curent, apa caldă). Pe teren si sub teren nu exista cabluri de electrice si nu sunt canalizatii, conducte de apa.
Se afla in imediata apropiere a Stadionului Corina, Supermarket Super si Profi. In zona sunt scoala, gradinita, parcare si statiune.

Particularitati

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





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

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

publi24.ro

0741106957

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

2 Central

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

Hunedoara, Hunedoara

38 €/mp

Prezentare generală

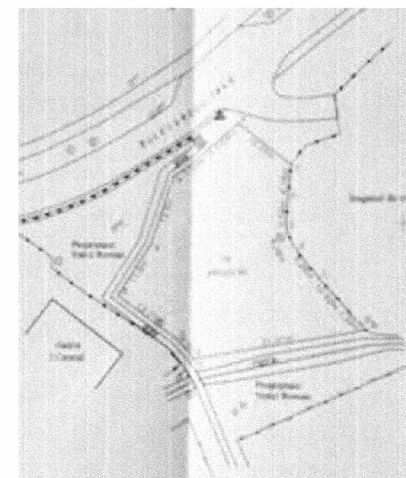
Suprafață **1.020 m²** Tip teren **intravilan**
Locație **urbana** Dimensiuni **1.020 mp**

Descriere

0741106957

Preț 38 euro mp, ușor negociabil.

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



Particularitati

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





ANEXA 6 - DOCUMENTE

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

COMANDA

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

Cod operații	Cod beneficiar	Nr comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		637	31	10	2023

Conform referat nr. 88683/18.10.2023
DA34394314

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - în vederea vânzării unui teren în suprafața de 93 mp, situat în municipiul Hunedoara, B-dul Republicii, nr. 2, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 76285, nr. cadastral 76285, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniu prin vânzare.	buc.		1	800.00	800.00	152.00	952.00			
Total						800.00	152.00	952.00			

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

PRIMAR

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC

CONSILIER JURIDIC

SEF SERVICIU ACHIZITIȚI PUBLICE

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIU
ALBU MARINELA MARGARETA

BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI,
VANZARI, PRIVATIZARE
ROȘU SINTIA IONELA

BOBOITUȘU DAN

POPA AURELIA ANISOARA

DERYADINA

PUISORU MIODRA

Întocmit 3 ex
Iova Iacob Damian

AC - 76161 / 02.11.23



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 76285 Hunedoara

Nr. cerere 30991
Ziua 06
Luna 09
Anul 2023
Cod verificare
100155335307



Carte Funciară Nr. 76285 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

C. Partea III. SARCINI

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Republicii, Nr. 2, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76285	93	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	76285-C1	Loc. Hunedoara, Bdul Republicii, Nr. 2, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 1. S. construita la sol: 93 mp; 5. construita desfasurata: 93 mp; Spatiu comercial în complex Dorna, P. Suprafata desfasurata=95mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5254 / 10/02/2023 Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT NR 234, din 20/02/2023 emis de NP POLIHOVICI DANIELA; Act Administrativ nr. ADRESA CATRE OCPI NR 3264, din 11/01/2023 emis de PRIMARIA MUN HUNEDOARA; Act Administrativ nr. CERTIF FISCAL NR 7982 + EXTRAS ROL CU SUPRAFETE, din 07/02/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA;		
B1	Se deschide C.F. nr. 76285/UAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin anexa la O.D.G al ANCP nr.600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 76285/ UAT Hunedoara descris în partea I adus din CF.5489/C-Hunedoara	A1, A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE transcris din CF.5489/C-Hunedoara, Inch.5352/1997,19474/2018, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) NEOMAGASSIN SRL, CIF:38096330	A1.1
8136 / 06/03/2023 Act Notarial nr. Contract de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății aut. nr. 329, din 03/03/2023 emis de Polihovici Daniela;		
B4	Se notează Contractul de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății aut. 329 la data de 03.03.2023 de N.P. Polihovici Daniela, încheiat între NEOMAGASSIN S.R.L. în calitate de vânzător și MANOLACHE GERTRUDE-MIHAELA, căsătorită cu MANOLACHE FLAVIUS-CLAUDIU, în calitate de cumpărător, la preț de 116.900 Euro, din care prima tranșă, în cuantum de 9000 Euro se achită la data semnării contractului, iar diferența de 107.900 Euro reprezentând restul din preț imobilului se va plăti în 120 de rate lunare egale, până la data de 25 a fiecărei luni, prima rată lunară fiind scadentă pe data de 25 a lunii care urmează datei semnării contractului	A1.1
13879 / 10/04/2023 Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 134/2023, din 31/03/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. LISTA DE INVENTARIERE, din 06/04/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. ADRESA NR.32722, din 06/04/2023 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul privat	A1

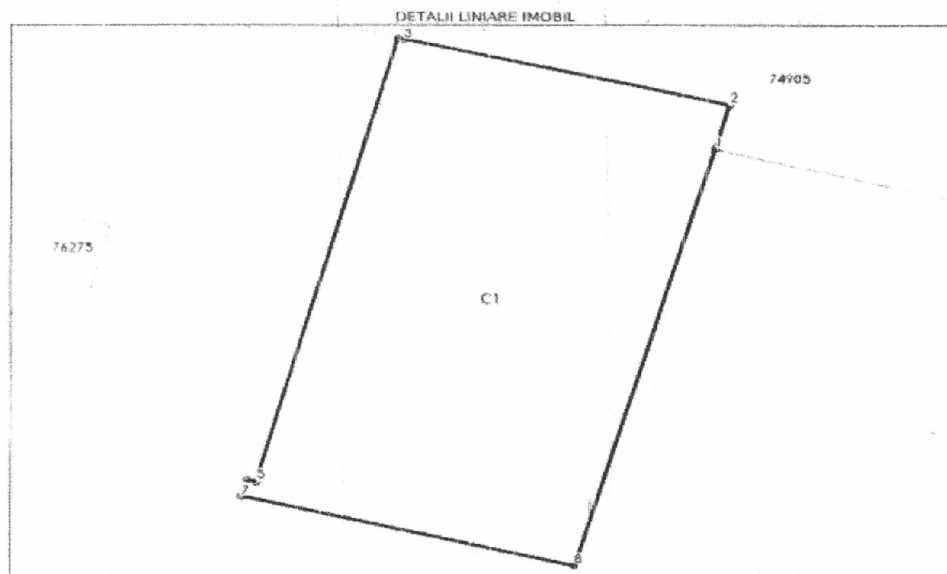


Carte Funciară Nr. 76285 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76285	93	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	93	-	-	2064/27	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	76285-C1	construcții administrative și social culturale	93	Cu acte	S. construită la sol: 93 mp; S. construită desfasurată: 93 mp; Spatiu comercial în complex Dorna, P. Suprafata desfasurată=95mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.198
2	3	7.248
3	4	0.125

Carte Funciară Nr. 76285 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	12.246
5	6	0.2
6	7	0.464
7	8	7.452
8	1	11.561

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

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

Data și ora generării,

06/09/2023, 10:42





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 76285 / UAT Hunedoara



ANCP

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

Hunedoara, Piața Libertății nr. 17, cod postal 331128, județul Hunedoara, Telefon: 0254 71.23.53, Fax: 0254 71.20.75

Nr. cerere	5254
Ziua	10
Lună	02
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 76285 / UAT Hunedoara

TEREN Intravilan

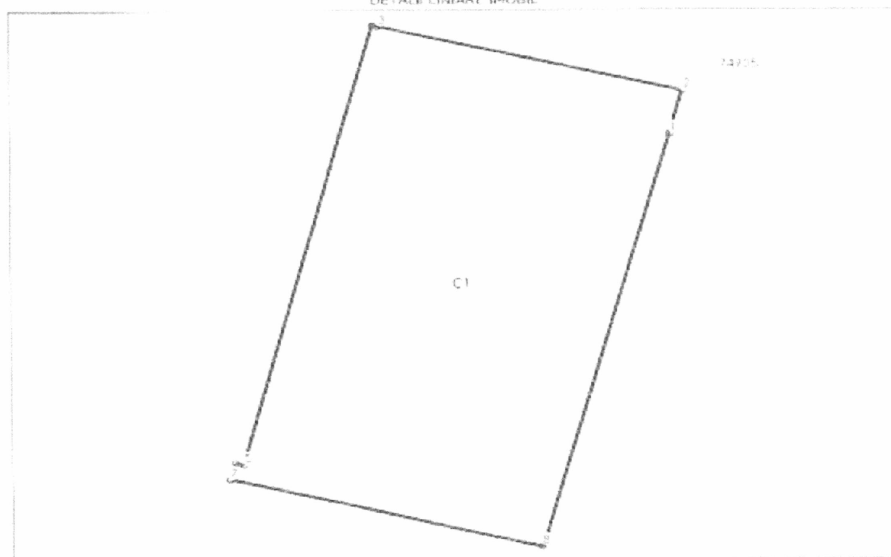
Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Republicii, Nr. 2, Jud. Hunedoara

Comuna/Oras/Municipiu: Hunedoara

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Observații / Referințe
76285	93	

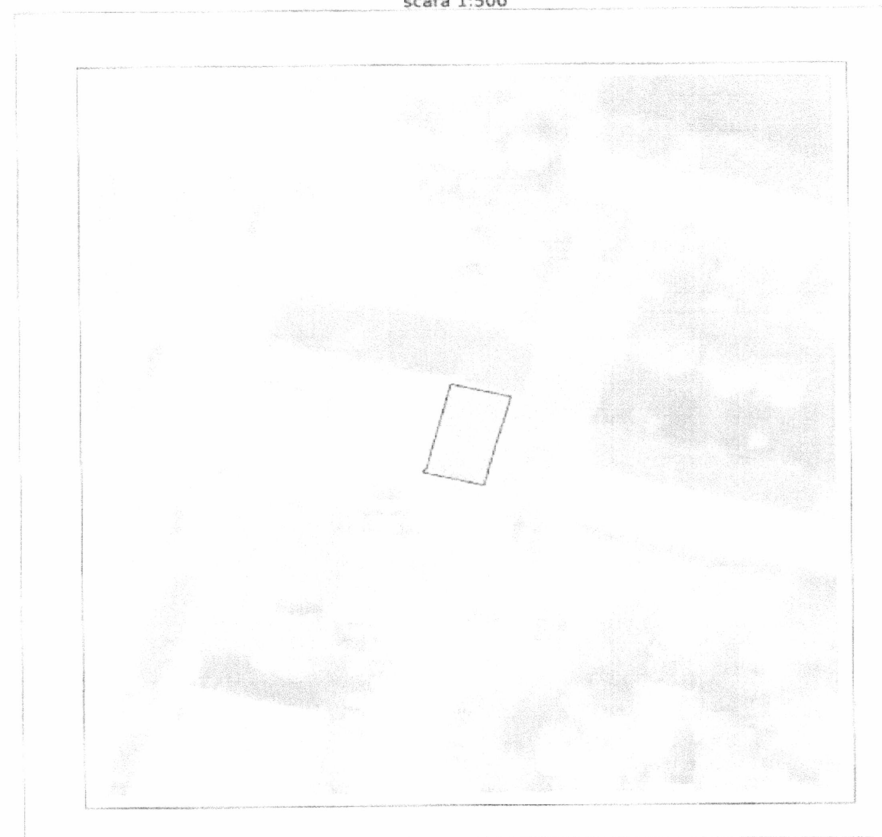
* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIE LINIAR IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 76285 / UAT Hunedoara

Incadrare în zonă
scara 1:500





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 76285 / UAT Hunedoara

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vius	Suprafata (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	93			
	TOTAL:		93			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	76285-C1	construcții administrative și social culturale	93	Cu acte	Spatiu comercial în complex Doma. P. Suprafata destasurata=95mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	1.199
2	3	7.248
3	4	0.125
4	5	12.245
5	6	0.2
6	7	0.464
7	8	7.452
8	1	11.561

** 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.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI HUNEDOARA la data: 15-02-2023
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MONICA NEAG

