



24-26653-PMH Primaria Hunedoara 05.04.2024

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

NR. 864 / 02.04.2024

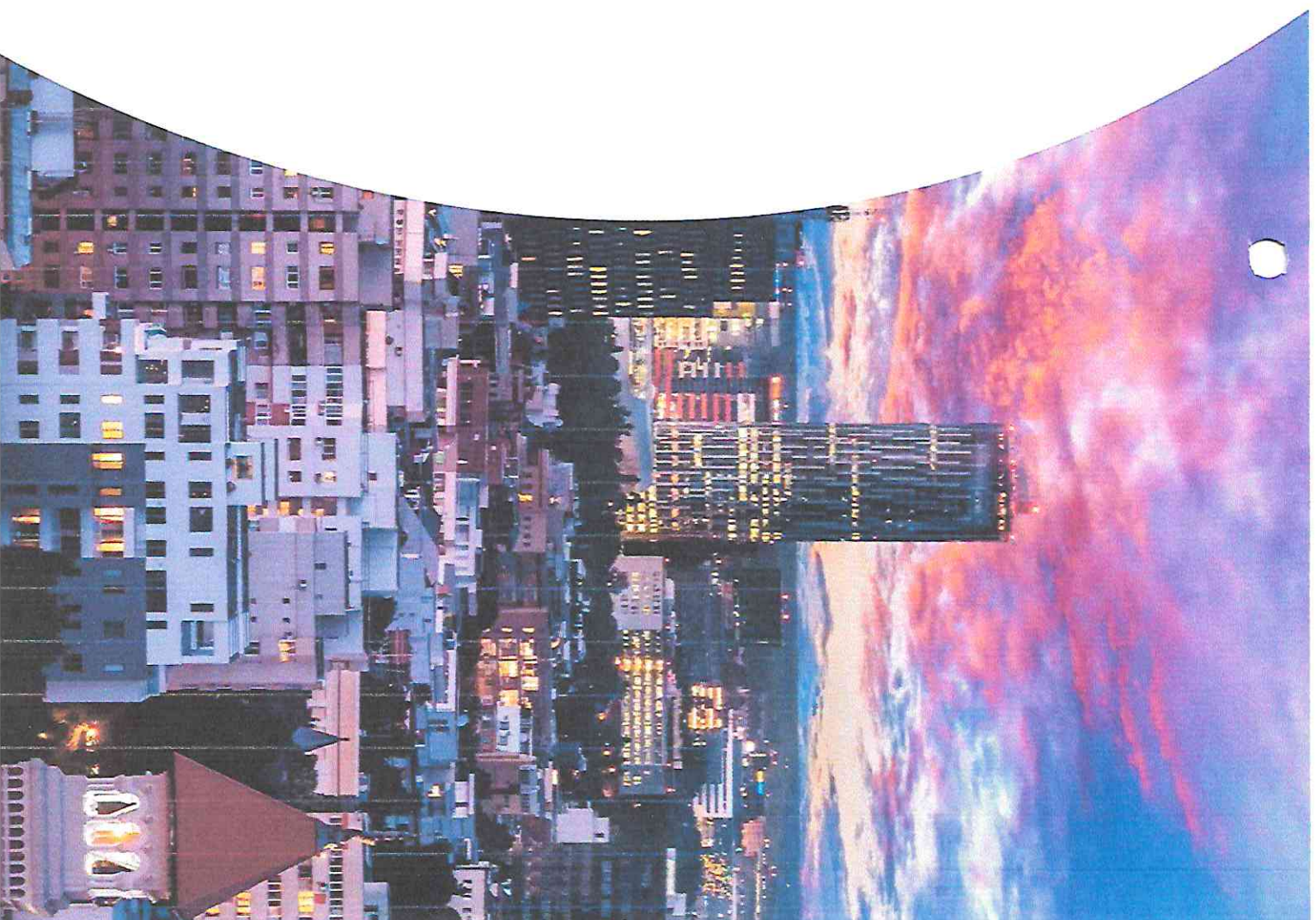
Teren intravilan în suprafață de 215 mp

Situat în Hunedoara, str. Perintei, jud. Hunedoara

CF nr. 76535 Hunedoara, Nr. cadastral 76535

Client și Utilizator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

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



Fair Value

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

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

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 215 mp

Adresa: Hunedoara, str. Perintei, Jud. Hunedoara
CF nr. 76535 Hunedoara, Nr. cadastral 76535

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

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin Oprîta Vasile Matei - membru titular ANEVAR, evaluator autorizat - EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 02.04.2024, este:

5.934 EUR

echivalent

29.500 LEI

Curs de schimb / 02.04.2024
4,9700 Lei/EUR

(27,60 euro/mp)

137,20 lei/mp)

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

Cu deosebită considerație,

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

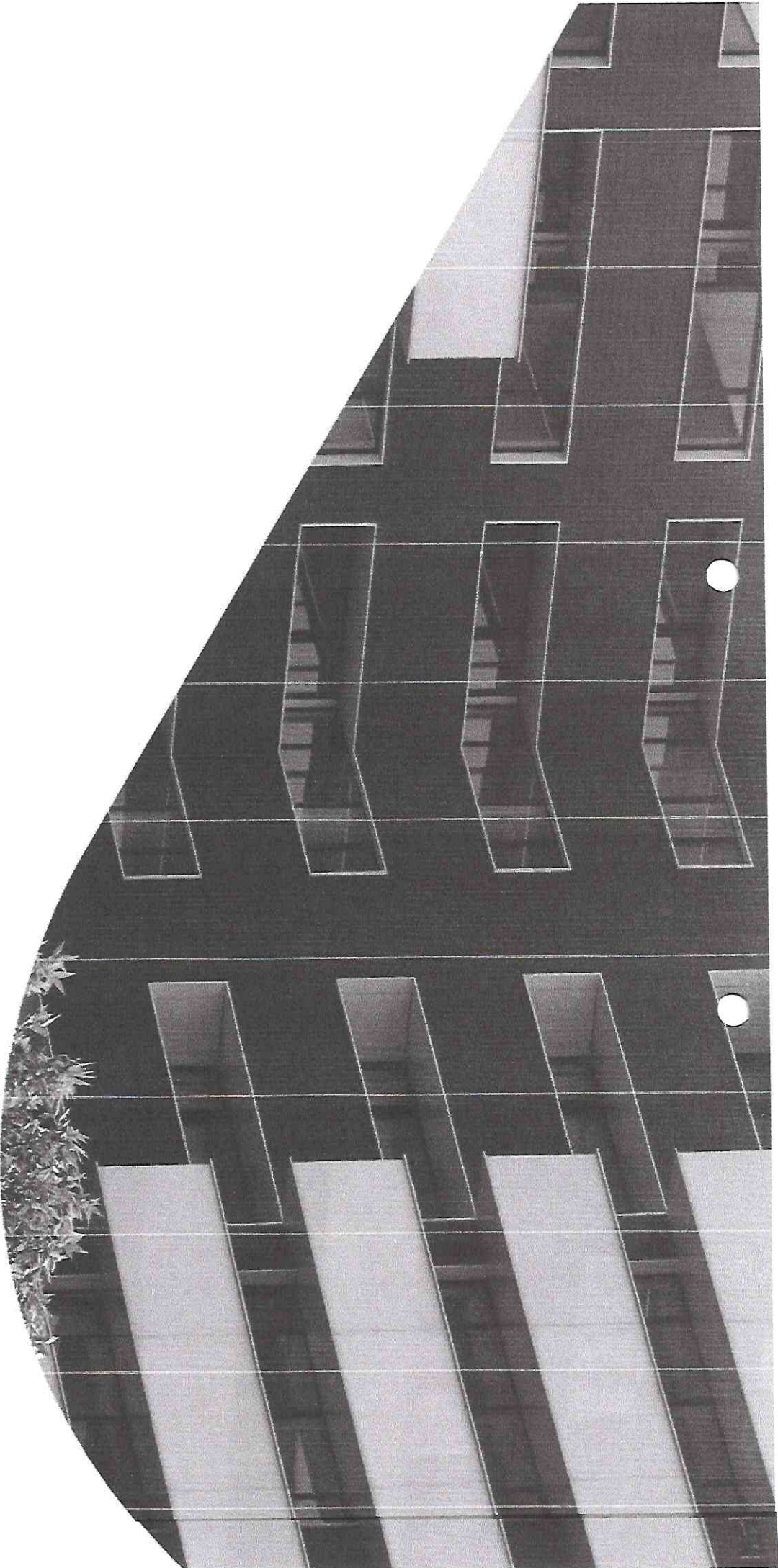


Stan Laurentiu Adrian



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	20
6. EVALUARE	23
7. ANEXE	26



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



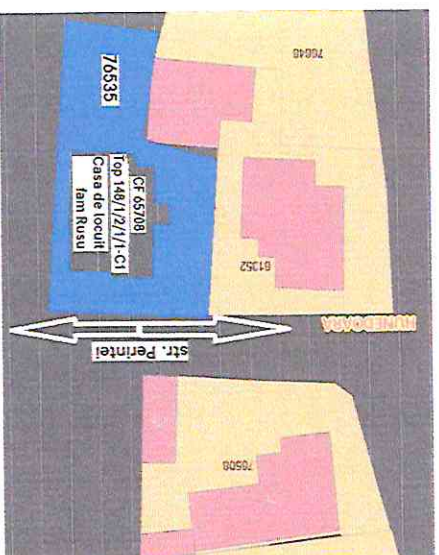


Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA			
Data raportului de evaluare	02.04.2024			
Data inspecției	02.04.2024			
Data evaluării	02.04.2024			
Evaluator autorizat	Oprîta Vasile - Matei, Evaluador Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899			
Compania de evaluare	Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676			
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director			
Tip proprietate	Teren intravilan			
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Perintei, Carte Funciara 76535 Hunedoara, Nr. cadastral 76535, Jud. Hunedoara			
Suprafețe	215 mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat			
Curs de schimb valutar	4,9700 Lei/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ	5.934	EUR	29.500	LEI
Pret unitar : 27,60 Eur/mp / 137,20 lei/mp				
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc			
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. PerinteiDrum partial asfaltatPublic *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către 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.			

Observații speciale

✓ Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Perintei. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 76535 și în prezența reprezentantului proprietarului.

✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76535, era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară, ce are ca identificator stradal – str. Perintei nr. 6A, format din :



- teren intravilan cu nr. Top: 148/1/2/1/1, cu suprafața din acte de 100 mp, Drept de Proprietate deținut de fam. Rusu Gheorghe și Rusu Olimpia Pepi, dobândit prin Constituție, cota actuală 1/1, conform Act Administrativ nr. 7 / 10.01.2001 emis de Prefectura Județului Hunedoara.
- construcția identificată sub nr. cadastral /Top : 148/1/2/1/1- C1 Casa de locuit, Drept de Proprietate deținut de fam. Rusu Gheorghe și Rusu Olimpia Pepi, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, conform Adeverință nr. 131/10.01.1978 emisă de Consiliul Popular Hunedoara.
✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat împreună integral proprietatea imobiliară menționată mai sus – identificată cu nr. top 148/1/2/1/1, ansamblul fiind împrejmuit cu gard din plăci de beton la stradă, gard de metal la limita cu proprietățile vecine și gard de plasă la limita cu grădina .

Evaluatorul nu a investigat parcela cu nr.cad/topo: 148/1/2/1/1 dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces, modul de acordare a serviciilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76535, aceasta având acces direct la str. Perintei.

Se formulează ipoteza că, în alternativa vânzării către o terță persoană, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea rezidențială tip casă de locuit și implică nici nu va îngreui în nici un fel accesul la construcție după vânzare, această construcție neavând acces direct la str. Perintei.

Dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției (fam. Rusu), valoarea proprietății ar putea crește prin efectul de sinergie Construcția tip casa de locuit nu a fost expertizată detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe, relevee vizate de un topograf ANCP. Se formulează ipoteza că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată..

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76535 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, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

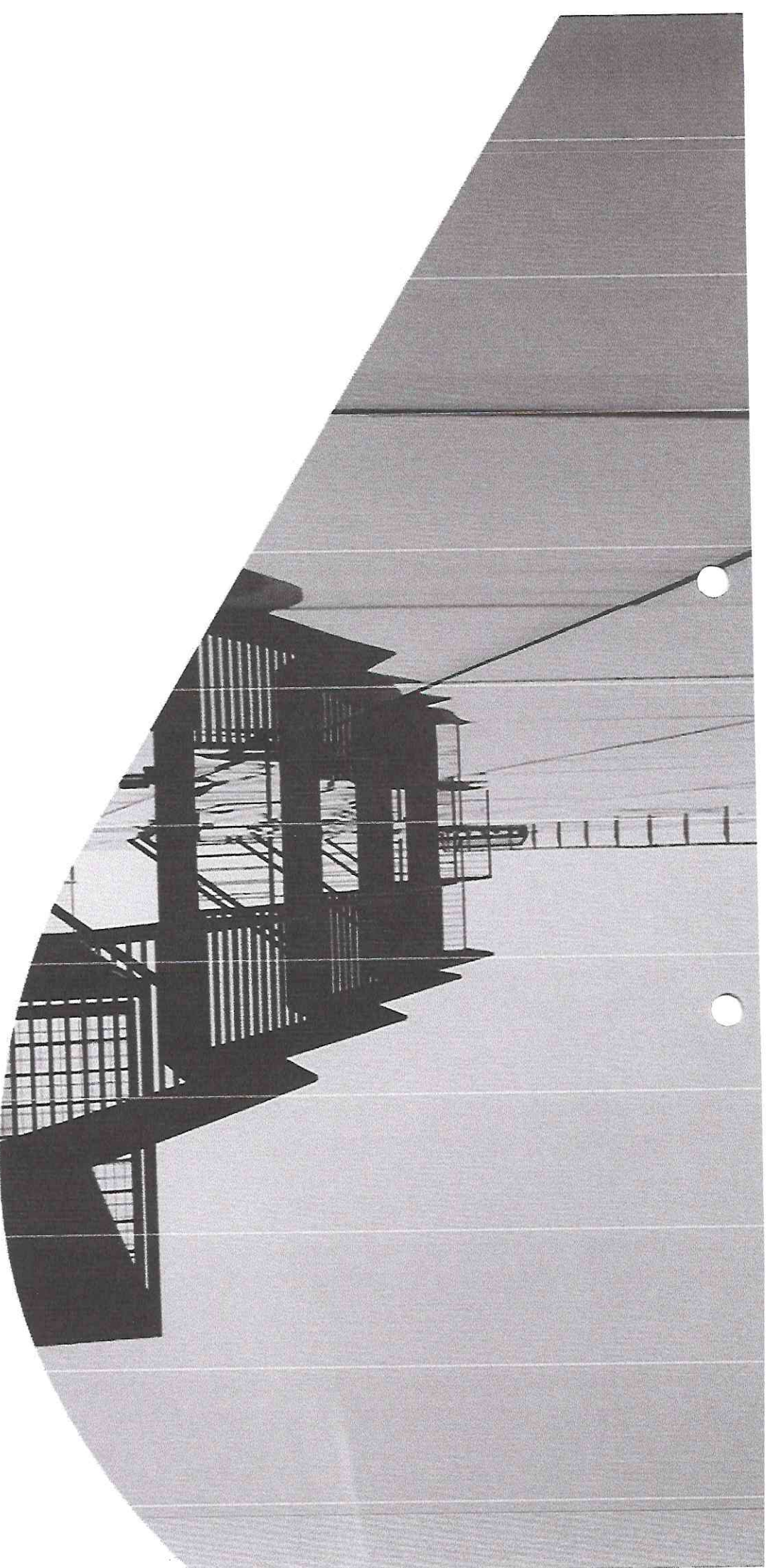
Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✧ Afirmările 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 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 niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✧ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✧ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✧ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✧ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✧ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✧ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind evaluarea;

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII



Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprița Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnați	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a terenului în vederea vânzării. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Perintei, CF 76535 Hunedoara, Nr. cadastral 76535, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 76535, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 76535. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și nu este afectat de sarcini.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.
Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (02.04.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9700 Lei/EURO .
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 02.04.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluării este 02.04.2024 .
Data raportului	02.04.2024 .

**Natura si amploarea activitatilor
evaluatorului. Inspecția
proprietății**

Inspecția a fost efectuată în data de **02.04.2024**, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP - identificare conform nr. cadastral 76535 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, limitele terenului evaluat, vecinătățile și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren, respectiv împrejurirea acestuia.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

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

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

Conformitatea evaluării cu SEV

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

- ✓ Extras CF 76535 Hunedoara.
- ✓ Certificat de Urbanism nr. 291 / 10.11.2023
- ✓ Extras CF 65708 Hunedoara pentru Casa de Locuit
- ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- ✓ HCL 352/2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului Hunedoara.

**Natura și sursa informațiilor pe
care se bazează evaluatorul**

✓ Alte informații, respectiv:

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

✓ Articole din presă

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

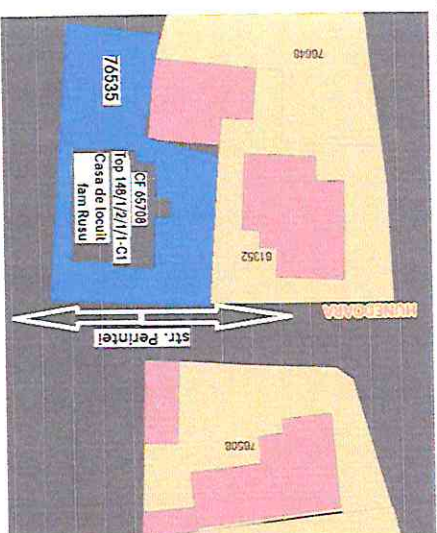


Ipoteze semnificative

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

✓ Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Perintei. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 76535 și în prezența reprezentantului proprietarului.

✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76535, era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară, ce are ca identificator stradal – str. Perintei nr. 6A, format din :



- teren intravilan cu nr. Top: 148/1/2/1/1, cu suprafața din acte de 100 mp,

Drept de Proprietate deținut de fam. Rusu Gheorghe și Rusu Olimpia Pepi, dobândit prin Constituție, cota actuală 1/1, conform Act Administrativ nr. 7 / 10.01.2001 emis de Prefectura Județului Hunedoara.

- construcția identificată sub nr. cadastral /Top : 148/1/2/1/1 – C1 Casa de locuit, Drept de Proprietate deținut de fam. Rusu Gheorghe și Rusu Olimpia Pepi, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, conform Adeverință nr. 131/10.01.1978 emisă de Consiliul Popular Hunedoara.

✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat împrejmuit integral proprietatea imobiliară menționată mai sus – identificată cu nr. top 148/1/2/1/1, ansamblul fiind împrejmuit cu gard din plăci de beton la stradă, gard de metal la limita cu proprietățile vecine și gard de plasă la limita cu grădina.

Ipoteze speciale semnificative

Evaluatorul nu a investigat parcela cu nr. cad/topo: 148/1/2/1/1 dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces, modul de acordare a serviciilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76535, aceasta având acces direct la str. Perintei.

Se formulează ipoteza că, în alternativa vânzării către o terță persoană, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea rezidențială tip casă de locuit și implicit nici nu va îngreui în nici un fel accesul la construcție după vânzare, această construcție neavând acces direct la str. Perintei.

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

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

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76535 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 / parțial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.



Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale
- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narrativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Descrierea raportului



4. PREZENTAREA DATELOR



✓ Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel: teren intravilan împrejmuit parțial cu gard de beton, metal și plasă, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 215 mp, amplasat în Hunedoara, Str. Perintei, Carte Funciara 76535 Hunedoara, nr. cadastral 76535, Jud. Hunedoara.

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

TEREN Intravilan

Carte Funciara Nr. 76535 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea Imobilului

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76535	215	Teren împrejmuit: TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE BETON, METAL SI PLASA

Carte Funciara Nr. 76535 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76535	215	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE BETON, METAL SI PLASA

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

✓ Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara (CIF 2127028). Dreptul de proprietate a fost dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 1/1, în baza HCL Hunedoara nr. 352 / 29.09.2023.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

26781 / 31/07/2023

Act Administrativ nr. ADRESA NR. 65391, din 27/07/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE, din 31/07/2023 emis de BOTIS ELENA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DECLARAȚIE, din 31/07/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU, din 27/07/2023 emis de BOTIS ELENA; Act Administrativ nr. CF 3286 HUNEDOARA, din 26/07/2023 emis de BCPI HUNEDOARA;

Se deschide C.f. nr. 76535/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 ANCP nr.600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 76535/ UAT Hunedoara descris în partea I, are conține imobilul adus din CF 3286 HUNEDOARA, de sub A+308,309,311, nr.top. 148/1/1, 148/2/1, 149/1

34050 / 05/10/2023

Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 352/2023, din 29/09/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA - CONSILIUL LOCAL;

B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul privat



✓ A fost pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 291 / 10.11.2023.

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

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

✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76535, era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară, ce are ca identificator stradal – str. Perintei nr. 6A, format din :

- teren intravilan cu nr. Top: 148/1/2/1/1, cu suprafața din acte de 100 mp, Drept de Proprietate deținut de fam. Rusu Gheorghe și Rusu Olimpia Pepi, dobândit prin Constituție, cota actuală 1/1, conform Act Administrativ nr. 7 / 10.01.2001 emis de Prefectura Județului Hunedoara.
- construcția identificată sub nr. cadastral /Top : 148/1/2/1/1 – C1 Casa de locuit, Drept de Proprietate deținut de fam. Rusu Gheorghe și Rusu Olimpia Pepi, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, conform Adeverință nr. 131/10.01.1978 emisă de Consiliul Popular Hunedoara.

✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat împreună integral proprietatea imobiliară menționată mai sus – identificată cu nr. top 148/1/2/1/1, ansamblul fiind împrejmuit cu gard din plăci de beton la stradă, gard de metal la limita cu proprietățile vecine și gard de plasă la limita cu grădina

Evaluatorul nu a investit parțially parcela cu nr.cad/topo:148/1/2/1/1 dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces, modul de acordare a serviciilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investit doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76535, aceasta având acces direct la str. Perintei.

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

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

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

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76535 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 / parțial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zonă periferică, preponderent rezidențială cu case vechi / modernizate, respectiv case noi P – P+2 , identificată ca zona Gheorghe Apostol. Amplasamentul zonei este în partea sudică a municipiului Hunedoara, pe o strada adiacentă la DJ 687 Santuhalm - Hunedoara – Hasdat – Calan, la limita cu cartierul Hasdat.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (în apropiere) si a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face pe drum asfaltat din str. Rotarilor – în zona Bisericii Sf. Nicolae. Prima parte a str. Perintei este asfaltată până în zona bateriei de garaje de pe malul Cernei. De aici se continuă cu drum parțial asfaltat / pietruit. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale sau private în zona bateriei de garaje. Pietonal, accesul se face de pe str. Perintei.

Compoziția zonei						
Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Instituti de cult	Sedii de banci	Instituti de interes public	Muzee
DA	NU	NU	DA	NU	NU	NU
(de cartier)						DA (râu Cerna)

Proprietatea este amplasată în zona Gheorghe Apostol, pe strada Perintei nr. 6A. Identificatorul stradal a fost asimilat cu al casei de locuit pe care o înconjoara și împreună cu care formează un amplasament împrejmuit. Strada perintei este o stradă în formă de U, cu un braț ce are legătura la str. Rotarilor – DJ 687. În zona proprietății evaluate , celălalt brat al str. Perintei este o stradă închisă. Accesul la DJ687, face legătura facilă cu orice zonă a orașului, inclusiv cele centrale.

✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 76535, era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară formată din :

- teren intravilan cu nr. Top: 148/1/2/1/1, cu suprafața din acte de 100 mp – integral construit. Dreptul de Proprietate este deținut de fam. Rusu Gheorghe si Rusu Olimpia Pepi, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1, conform Act Administrativ nr. 7 / 10.01.2001 emis de Prefectura Judetului Hunedoara.
- construcția identificată sub nr. cadastral /Top : 148/1/2/1/1– C1 Casa de locuit, Drept de Proprietate deținut de fam. Rusu Gheorghe si Rusu Olimpia Pepi, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, conform Adeverință nr. 131/10.01.1978 emisă de Consiliul Popular Hunedoara.

Evaluatorul nu a investigat parcela cu nr.cad/topo:148/1/2/1/1 dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acesteia legate în special de modul de acces, modul de acordare a serviciilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare.

Informații despre amplasament.

Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76535, aceasta avand acces direct la str. Perintei.

De asemenea , evaluatorul a avut în vedere faptul că nu este înscris pe terenul evaluat nici un drept de servitute în favoarea parcelei / construcției cu nr. cadastral 148/1/2/1/1 / 148/1/2/1/1-C1, aceasta neavand acces la str. Perintei decât prin parcela de teren cu nr. cadastral 76535. Se formulează ipoteza că, în alternativa vânzării către o terță persoană, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea rezidențială tip casă de locuit și implicit nici nu va îngădi într-un fel accesul la construcție după vânzare, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea proprietarului construcției.

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

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

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76535 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți – construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.

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

La data inspecției, terenul intravilan evaluat împrejmuit integral proprietatea imobiliară menționată mai sus – identificată cu nr. top 148/1/2/1/1, ansamblul fiind parțial împrejmuit cu gard din plăci de beton la stradă, gard de metal la limita cu proprietățile vecine si gard de plasă la limita cu grădina .

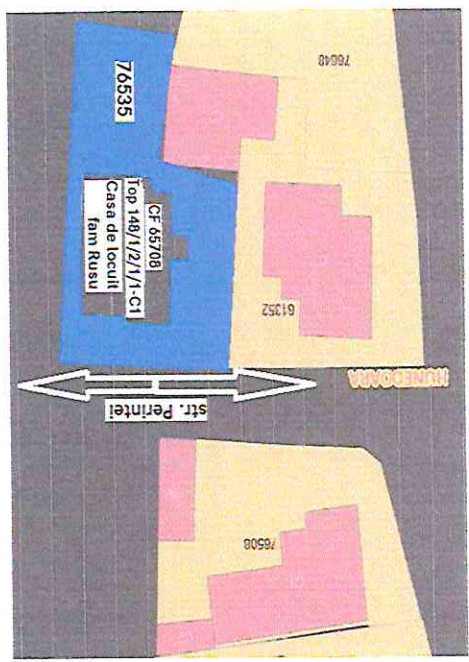
La data evaluării , terenul evaluat + construcția D+P au următoarele amenajări :

- împrejmuire comună mixtă :
 - Gard din stâlpi și plăci de beton la str. Perintei
 - Soclu de beton + gard din structură simplă de metal fixată pe stâlpi metalici pe limitele ce delimitează lateral proprietatea de proprietățile vecine (limitele estică și vestică)
 - gard de plasă de sârmă cu stâlpi metalici fixați în pământ (ușor demontabili)
 - poarta de acces pietonala metalica simplă pentru acces pietonal + poarta dubla ptr acces masini la garaj
 - curte parțial betonată, cu trepte de beton și bucăți de marmură încorporată.
 - construcții ușoare, demontabile, cu rol de magazii, neamenajate și care nu aduc plusvaloare proprietății
- Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei poștale si a portalului E-Terra – nr. Cadastral 76535, a adresei poștale, a informațiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Perintei	Drum parțial asfaltat (neasfaltat în zona proprietății)	Public

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



Terenul evaluat este liber de construcții, eventual ocupat cu construcții ușoare și este folosit de fam. Rusu ca magazin cu diverse destinații casnice sau curte.

Deschidere : Terenul evaluat are acces direct la str. Perintei având un front stradal de cca. 15,60 ml.

Forma – formă poligonală, neregulată, dificil de edificat pe ea o clădire de locuit, eventual cel mult o extindere a construcției sau construirea de funcțiuni complementare adecvate proprietăților rezidențiale.

Terenul evaluat este în pantă ușoară, progresivă, de cca. 30°.

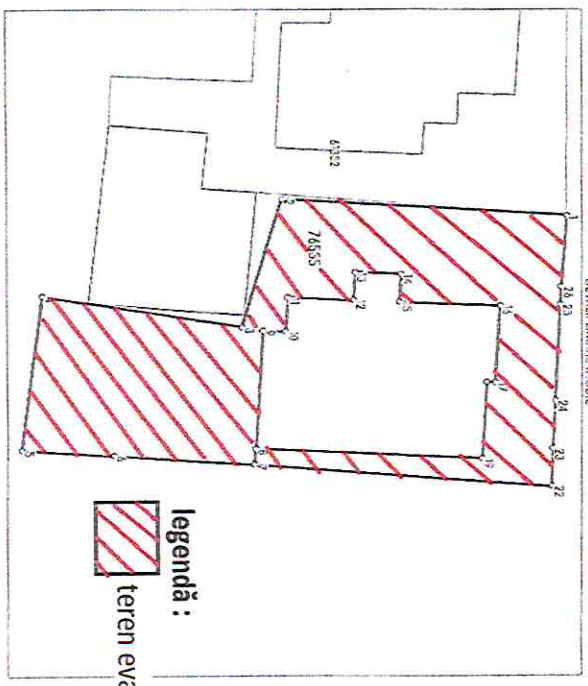


Carte Funcția Nr. 76535 Comuna/Draș/ Municipiul Hunedoara
Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	
76535	215	TERENU NEAMPLASAT ÎN PROIECTUL PARTIAL CU CADRU DE BETON ARMAT, SILEX

* Suprafața este determinată în planul de proiectare Sclero 70.

DETAII LUCRARE ÎN PROIECT



legendă:
 teren evaluat



Utilități:

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

Caracteristici juridice:

Caracteristici economice:

- | | |
|---|---|
| ✓ Utilizare legală: | ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL; |
| Categoria de folosinta teren : curți, construcții | ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL; |
| Actual : Curte | |
| CMBU : curți, construcții – funcțiuni complementare | ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul. |
| Indici maxim admisibili : POT 40%, CUT 1,2 | |
| ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul – vezi ipoteze semnificative speciale ; | |
| ✓ Restricții de sistematizare: Nu se cunosc; | |
| ✓ Alte restricții existente: Nu se cunosc. | |

Descrierea construcțiilor

Nu este cazul.
Construcția existentă pe teren – Casă de locuit D+P, Sc = 100 mp, nu face obiectul evaluării.
Evaluarea terenului s-a realizat în ipoteza ca terenul cu nr. cadastral 76535 este considerat liber, construibl (categoria de folosință curți-construcții) la cea mai bună utilizare a sa, si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Date privind impozitele și taxele

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

5. ANALIZA DATELOR





1

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect, care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății.
- Teren, pretabil pentru dezvoltări imobiliare, în zona periferică a mun. Hunedoara.
- În cazul parcelei evaluate – curte pentru casa D+P cu suprafața de 215 mp
- Dotări funcționale, de calitate specifică, specifice utilizării efective

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

PASUL 3

Analiza cererii

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

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 4

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vanzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în creștere.

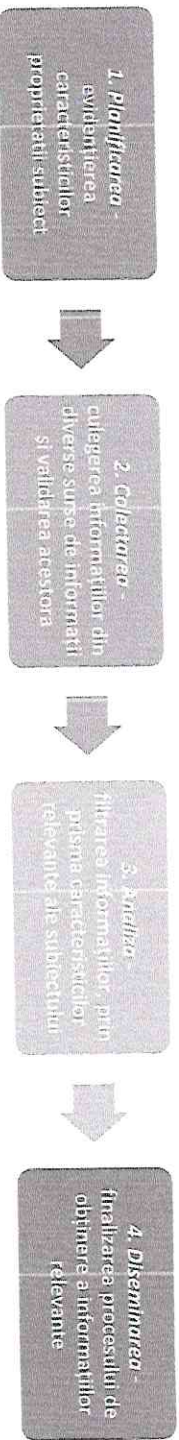
PASUL 6

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

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

Procesul de colectare a
informațiilor relevante pentru
evaluarea proprietății

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

Fizic posibilă

Permisă legal

Fezabilă financiar

Maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

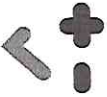
În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicate. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- 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	Permisă legal	Criterii CMBU			
		Possibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximunt productivă	
Rezidențial / funcțiuni complementare	da	da	da	da	
Comercial	da	da	nu	-	
Administrativ	da	da	da	nu	

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare de tip rezidențial / funcțiuni complementare. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar și este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

6. EVALUARE





Metode de evaluare

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

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

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

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

Metoda comparației

V teren = 5.934 EURO	echivalent	V teren = 29.500 LEI
(27,60 EUR / mp	echivalent	137,20 Lei / mp)

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

Analiza rezultatelor



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

Concluzia asupra valorii

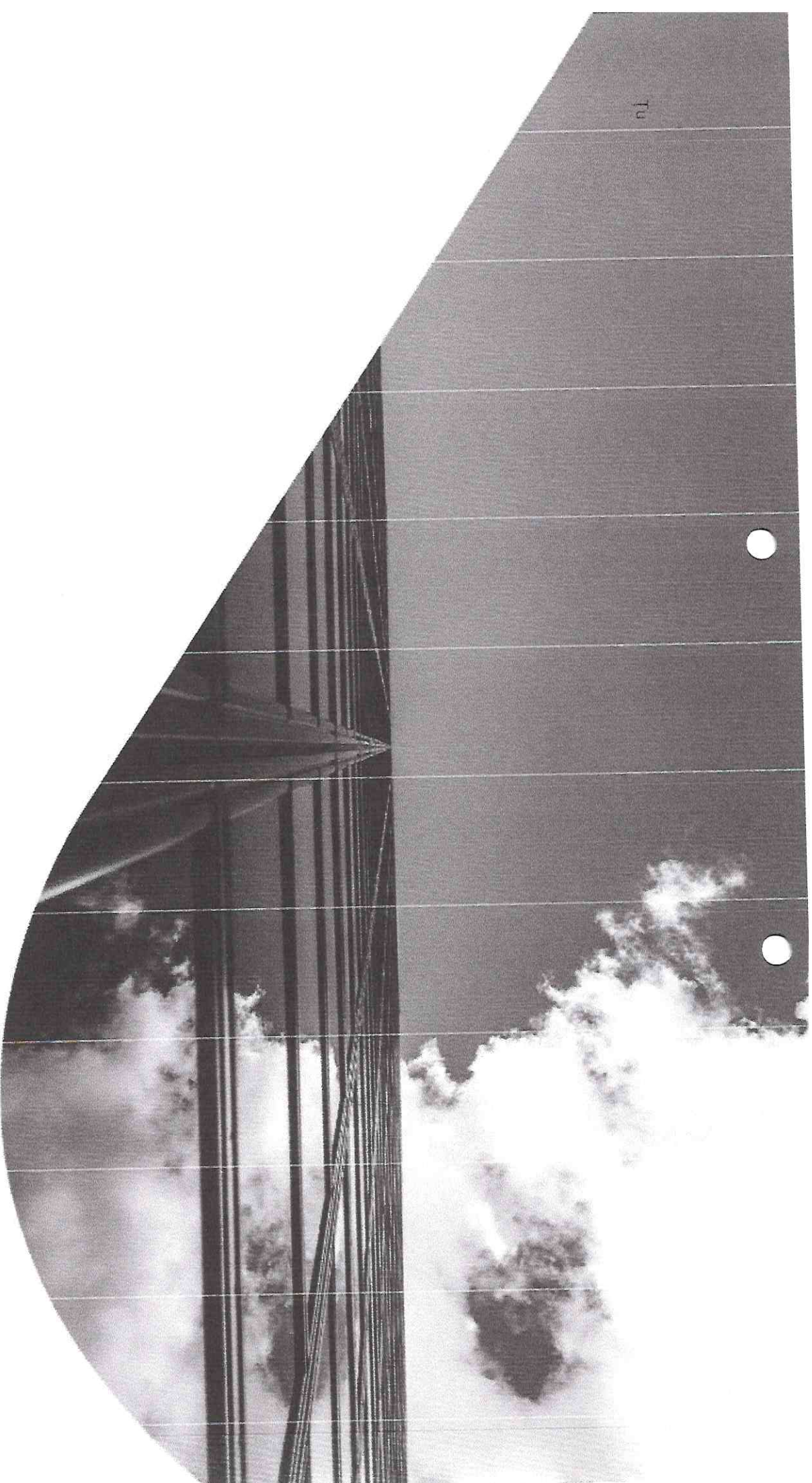
In conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este sustinuta de metoda comparatiei relative, aceasta fiind cea mai relevanta, in functie de calitatea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate. In aceste conditii, rezultatul evaluarii, valabil la data de referinta a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

5.934 EUR	echivalent	29.500 LEI
(27,60 euro/mp)		(137,20 lei/mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 02.04.2024 : 4,9700 Lei/EUR.

Tu

7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

FairValue

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

Servicii oferite	Evaluare:	
	✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	✓ tranzacționării ✓ garanțierii ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc
60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara		
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	
	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA) ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA) ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020) ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	Promptitudine și operativitate:	
	✓ Sistem privat de comunicații securizat ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic ✓ Peste 15 ani de activitate ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	Risc management: ✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro



Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

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

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

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

Etapetele sunt următoarele:

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

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

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

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare 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).

FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	40 €	25 €	28 €	38 €
SUPRAFAȚA (mp)	215 mp	771 mp	600 mp	500 mp	450 mp
TIPIUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	considerat deplin implică acces servitute pentru construcția Casa de locuit Top.148/1/2/1/1-C1	deplin	deplin	deplin	deplin
RESTRICȚII LEGALE (reglarn. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Zona Gh. Apostol - str. Perintei	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Tomis	Hunedoara - periferic - zona Gh. Apostol - str. Plesului	Hunedoara - Periferic - Zona Lătureni - str. Buturi	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Aleea Padurii
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire)	Parțial asfaltat, acces direct din str. Perintei, împrejmuire	Asfaltat, acces direct - str. Tomis, neîmprejmuire	Drum pietruit, acces direct / drum servitute - str. Plesului, Neîmprejmuire	Acces parțial asfaltat, acces direct - str. Buturi, neîmprejmuire	Asfaltat, acces direct - str. Aleea Padurii, neîmprejmuire
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren în pantă usoară, progresivă, cca. 30%	în pantă, cca. 30%	în pantă usoară	în pantă usoară	în pantă ușoară
UTILITĂȚI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată, FS = cca. 15,60 ml	Regulată, FS = 14 ml	Regulată, FS = cca 15 ml	Regulată, FS = cca. 20 ml,	Regulată, FS = cca. 17 ml
ALTE ELEMENTE (voad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale sau pe proprietate
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFAȚA (mp)	215 mp	771 mp	600 mp	500 mp	450 mp
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	40 €/mp	25.0 €/mp	28.0 €/mp	38.0 €/mp
TIPUL COMPARABILITĂȚII		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-20%	-5%	-10%	-20%
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret unitar (€/mp)		32.0 €/mp	23.8 €/mp	25.2 €/mp	30.4 €/mp
Elemente specifice tranzacției	considerat deplin implică acces servitute pentru construcția Casa de locuit Top 148/1/2/1/1-C1	deplin	deplin	deplin	deplin
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistic)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietății					
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Zona Gh. Apostol - str. Perintel	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Tomis	Hunedoara - periferic - zona Gh. Apostol - str. Plesului	Hunedoara - Periferic - Zona Latuani - str. Buituri	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Aleea Padurii
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
Caracteristici fizice					
SUPRAFAȚA	215 mp	771 mp	600 mp	500 mp	450 mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, imprejmuite)	Parțial asfaltat, acces direct din str. Perintel, imprejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Tomis, neimprejmuit	Drum pietruit, acces direct / drum servitute - str. Plesului, neimprejmuit	Acces parțial asfaltat, acces direct - str. Buituri, neimprejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Aleea Padurii, neimprejmuit
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren în pantă ușoară, progresivă, cca. 30°	în pantă, cca. 30°	în pantă ușoară	în pantă ușoară	în pantă ușoară
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITĂȚI DISPONIBILE	en/apă/gaz/canal - pe proprietate	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - în zonă	en/apă/gaz/canal - în zonă	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată, FS = cca. 15.60 ml	Regulată, FS = 14 ml	Regulată, FS = cca 15 ml	Regulată, FS = cca 20 ml,	Regulată, FS = cca 17 ml
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (vîd comercial, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale sau pe proprietate
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	3	2	2	2	4
SIMILARĂ	5	4	5	4	4
INFERIOARĂ	2	4	3	2	2
COMPARABILITATE GLOBALĂ		SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila A	32.0 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila D	30.4 €/mp	SUPERIOARĂ	VALOARE DE PIATA		
Comparabila C	25.2 €/mp	137.2 lei/mp	5,934 €	echivalent 0	29,500 lei
Comparabila B	23.8 €/mp	INFERIOARĂ			4 9700 lei/€ (eur's 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 pe care rezultatul faptului că au influențat asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.	
PROPRIETATEA COMPARABILĂ A	
Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 771 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: - în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)); - în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,); - în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 32 €/mp.	
PROPRIETATEA COMPARABILĂ B	
Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 600 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: - în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)); - în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), UTILITATI DISPONIBILE,); - Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 24 €/mp.	
PROPRIETATEA COMPARABILĂ C	
Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 25 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 500 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: - în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), 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 (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,); - în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, UTILITATI DISPONIBILE,); - Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 25 €/mp.	
PROPRIETATEA COMPARABILĂ D	
Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 30 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 450 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: - în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)); - în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),); - în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, 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 SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 30 €/mp.	

Anexa 3 Fotografii

Perspectiva – acces din str. Piata Unirii pe str. Perintei si str. Daciilor



Perspectiva - str. Perintei



Perspectiva - str. Perintei (acces spre proprietate)



Perspectiva - vederi proprietate



Limita nordica teren evaluat





Limita estică teren evaluat



Limita sudică teren evaluat





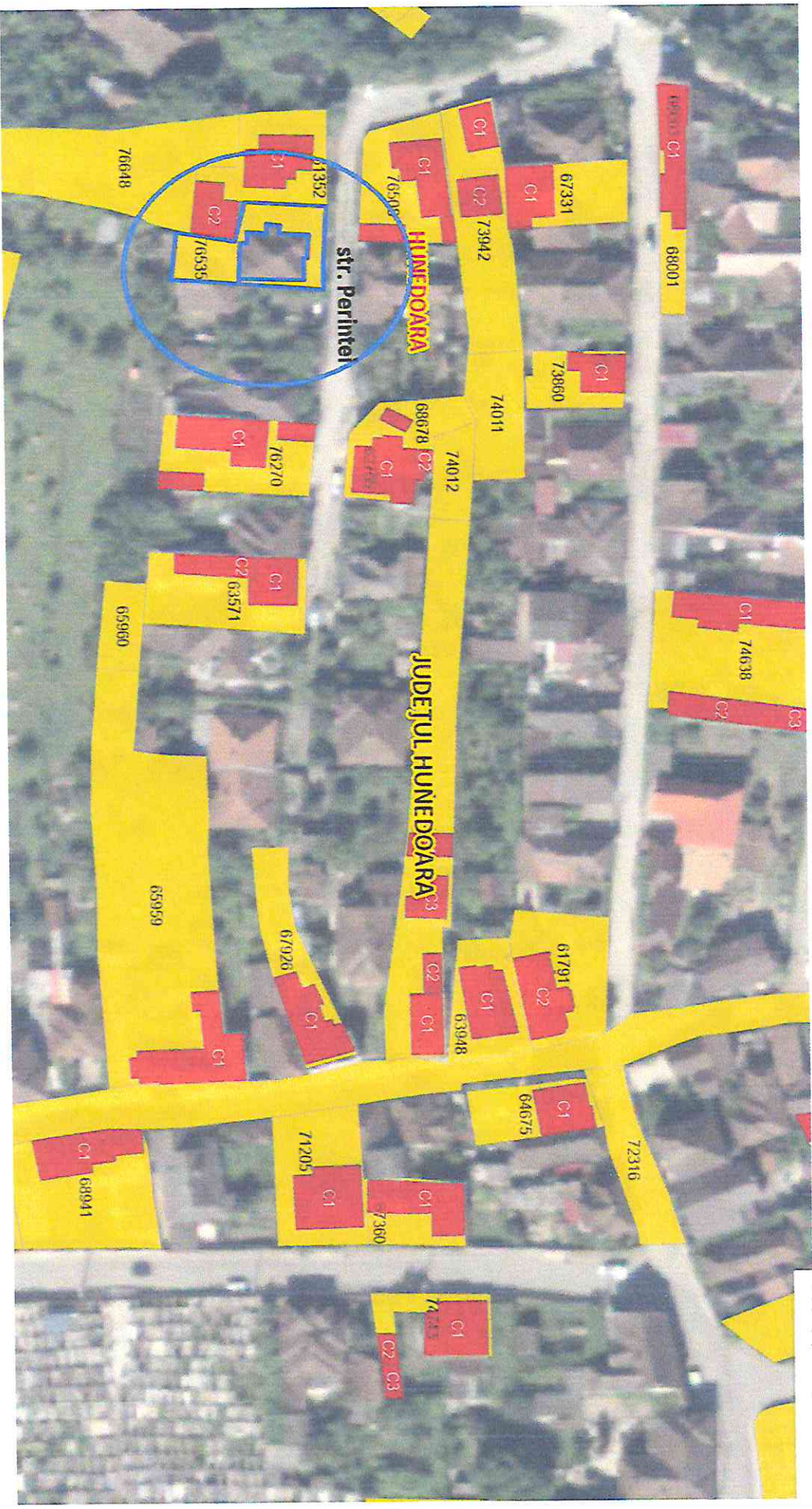
GAZOMETRU





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





Anexa 5 - Documente:

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

COMANDA
Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L.**
Sf. Ștefanul Spîndon, Nr. 7, Sector 2, Loc. București,
CIF 38632728

Cod operații	Cod beneficiar	Nr comandă	Data		
			Zi	Luna	An
		660	13	11	2023

Conform referat nr. 94657/07.11.2023
DA34462911

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Luna	An
71324030 5	RAPORT DE EVALUARE - în vederea vânzării unui teren în suprafața de 215 mp, situat în municipiul Hunedoara, Str. Ferinței, județul Hunedoara, înscris în CF nr.76535, nr. cadastral 76535, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valoarea 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 PRIMĂRIA FACTURII, CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

PRIMAR
VIZA CFP
DIRECTOR ECONOMIC
CONSILIER JURIDIC
SEF SERVICIU ACHIZITIILE PUBLICE
DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
BIROU CONCESIUNI ÎNCHEIERI, VANZĂRI, PRIVATIZARE
ROȘU SIMA IONELA
HOBOUTANU DAMIAN
POPA AURELIA ANISOARA
DERVADINA
PUISOARU IMOARA
AI BU MARIN ETALMARGARETA
Intocmit 3 ex
Iovă Iacob Dăman

AAAPTNX3362
AL 36298/5.11.2023



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara
Ezrou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

EXTRAS DE CARTE FUNDIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciara Nr. 76535 Hunedoara

Nr. Seria	34090
2024	60
Lot	10
Anul	2023

02.04.2024

1050005574

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Patreul, Jud. Hunedoara	Observații / Referințe
Nr. cad. Nr. 76535	Suprafață (m ²) 215
Ct. 215	teren intravilan împreună parțial cu gard de beton metal și plasa

A. Partea I. Descrierea imobilului

B. Partea II. Proprietari și acte

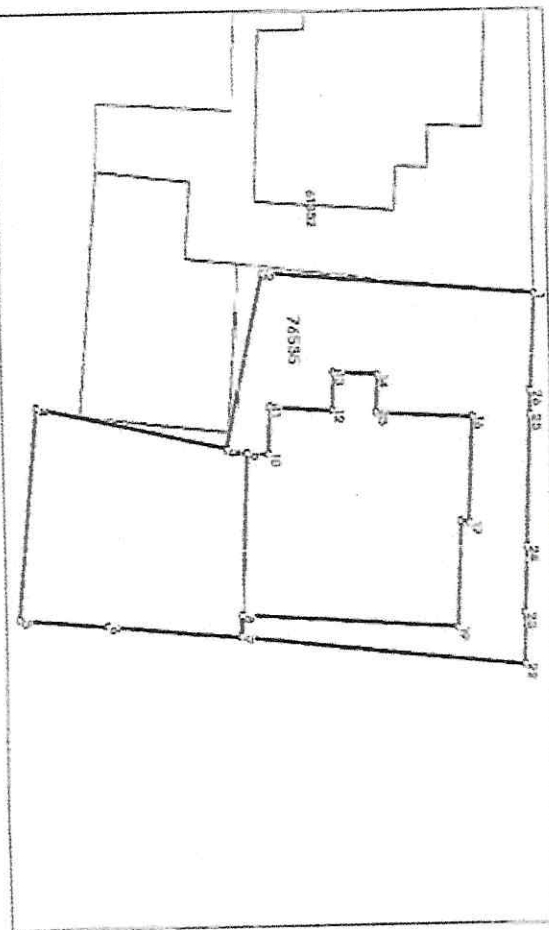
26781 / 31/07/2023	Inscrieți privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Act Administrativ nr. 483991 din 27/07/2023 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, înscris Sub Semnatura Privata nr. PLAT DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE din 31/07/2023 emis de BOTS ELENA, înscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU din 27/07/2023 emis de BOTS ELENA; Act Administrativ nr. CF 3286 HUNEDOARA din 26/07/2023 emis de BCI HUNEDOARA.		A1
56 descriptie C.F. nr. 76535/2023 Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 71/1996 republicată și a regulamentului de recepție și înscris în evidențele de cadastru și carte funciara aprobat prin anexa la O.U.G. nr. 630/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 76535/2023 HUNEDOARA descris în partea I, are contine imobilul alus din CF 3286 HUNEDOARA de sub A1.308.309.311, nr. 148/21.10/2023.		A1
34090 / 05/10/2023	Act Administrativ nr. HOTARAREA Nr. 357/2023, din 29/09/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA - CONSILIUL LOCAL.	A1
B3	teren, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constitutie, cola	
11 MUNICIPIUL HUNEDOARA, CF 2127028, Domeniul pivilat		
C. Partea III. SARCINI.		
Inscrieți privind dazmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		referințe
NU SUNT		

Carte Funciara Nr. 76535 ComunaCraiovaMunicipiul Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

teren	Observații / Referințe
Nr. cad. Nr. 76535	Suprafață (m ²) 215
Ct. 215	teren intravilan împreună parțial cu gard de beton metal și plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiectare Stereo 70.

DETALIU UNIAJE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. cad. Nr. 76535	Categorie teren	Suprafață (m ²)	Tarife	Parcezi	Nr. topo	Observații / Referințe
1	teren	215	-	-	-	

Longime Segmente
11 Valerile lungimilor segmentelor sunt calculate din proiecta în plan.

Punct	Punct	Longime segment m (m)	Punct	Punct	Longime segment m (m)
1	2	13.801	2	3	7.69
2	3	9.871	3	4	8.656
3	4	4.405	4	5	8.833
4	5	0.894	5	6	8.837
5	6	1.580	6	7	1.976
6	7	3.203	7	8	1.507
7	8		8	9	
8	9		9	10	
9	10		10	11	
10	11		11	12	
11	12		12	13	

Cămin Funciar Nr. 76535 Comuna/Org.Municipiu Hunedoara					
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	2.276	14	15	1.592
15	16	4.069	16	17	4.44
17	18	0.45	18	19	4.374
19	20	10.955	20	21	0.895
21	22	14.492	22	23	2.144
23	24	2.738	24	25	5.550
25	26	1.051	26	27	4.126

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiect și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 Distanța dintre puncte este formată din segmente conștate ca sunt neliniile drept valorile 1 milimetru.

Certifică că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sînt drepturile reale precum și pentru utilizarea succesorilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
 09-10-2023
 Data eliberării,
 Asistent Registrator,
 ALEXANDRU BUDA
 (traseu și semnătură)

Referent,
 (traseu și semnătură)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:250

Arceș 1:35

Nr. cadastral 315

Suprafața măsurată a imobilului (mp) 315

Adresa imobilului Str. Pământ nr.8A, Hunedoara

Nr. Carte Funciara 76535

Unitatea Administrativă Teritorială (UAT) Hunedoara

A. Date referitoare la teren

Nr. parcele	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Imprăjuit parțial
1	CC	315	
Total		315	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Încălzit
G1			
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 315mp

Suprafața din act = 315mp

ISC IMOB PROCONS SRL

RO-B-I Nr.1880

CLASA III

Executant: BOBIS ELENA

RO-B-D-E Nr.0001

Confirmă executarea măsurătorilor și a planului de amplasament și delimitare a imobilului în baza de date integrate și corectitudinea înscrinerii documentelor cadastrale și corespundența acestora cu realitatea terenului

Ștampă BCP

Data

Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrate și eliberarea numerului cadastral

Ștampă BCP

Data

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
București, Str. Poniștea, Nr. 6A, Jud. Hunedoara

ANCIPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65708 Hunedoara

Nr. carte: 36110
Data: 29
An: 2022
Cod unic de înregistrare: 13017358491

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 5027

Nr. Nr. cadastral Nr. Topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1 Top: 148/12/1/1-C1	100	

Ct	Nr. cadastral Nr. Topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 148/12/1/1-C1	Loc. Hunedoara, Str. Poniștea, Nr. 6A, Jud. Hunedoara	Casa de locuit din cartierul de dezvoltare cu regim de înălțime de 3 etaje, bucatarie, baie și coridor, iar la parter garaj, locație de vânzare și cumpărare.

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrier	Provizorare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1 / 18/01/1978	Advergența nr. 131, din 10/01/1978 emis de CONSILIUL POPULAR HUNEDOARA;	
62	Încheierea, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota: 1/1 RUSU GHEORGHE	A1.1
9642 / 13/05/2013	2/1 RUSU OLIMPIA PEPİ	
Act. Administrativ nr. 7, din 10/01/2001 emis de PREFECTURA JUDEȚULUI HUNEDOARA;		
63	Încheierea, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTRUIRE, cota: 1/1 RUSU GHEORGHE	A1
2/1 RUSU OLIMPIA PEPİ		

C. Partea III. SARCINI

Inscrier privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Nr. 50/01	

Carte Funciară Nr. 65708 Comuna/Craș/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Nr. cadastral Top: 148/12/1/1-C1	100	

* Suprafața este determinată în planul de proiecte Scara 70.

DETALIUL LINGAJE IMOBIL

Date referitoare la teren	Suprafața (mp)	Tarifa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
Nr. Categorie teren folosită în scopul construcției	Suprafața (mp)				
1 Cămin DA	100			148/12/1/1	

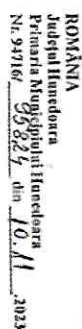
Date referitoare la construcții	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Ct	Nr. Nr. Top			
A1.1	Top: 148/12/1/1-C1			Casa de locuit din cartierul de dezvoltare cu regim de înălțime de 3 etaje, bucatarie, baie și coridor, iar la parter garaj, locație de vânzare și cumpărare.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCIPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în contul electronic prevăzut de art. 7 din Legea nr. 459/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în moduri electronice, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnarea acestuia exclusiv, cu acceptul expertului sau procedurii al instituției publice care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării:
29/11/2022, 13:08





CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 291 din 10.11.2023

In scopul: Operatiuni notariale - Vanzare teren

Pentru încheierea terenului construit pe care este situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Petru I. I. sau identificat prin Extras de carte funciara pentru informare CE nr. 76335 Hunedoara, nr. cad. 76335, Extras de Plan cadastral de carte funciara pentru informare cadastral 76335 UAT Hunedoara.

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

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

SECRETIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Imobil situat în intravilanul localității, proprietate privată Municipiului Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare CF nr. 76535 Hunedoara, nr. cadastral 76535.

- Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora; nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC

- Teren liber de construcții, conform Extrasului de Carte Funciara, categoria de folosință - culti construite;
- Destinată stabilită prin P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism - zona locuințe individuale și funciuni complementare;
- Reglementări fiscale conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Hunedoara 492/2022, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2023.

3. REGIMUL TEHNIC

[illegible][illegible]

Urbaniștii aprobat:

- Pentru a fi constituită o parcare pentru a soluționa condițiile precizate în art. 3 alin. 3 din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin hotărârea nr. 12/2015, a Consiliului Local al Municipiului București, în vederea realizării parcarilor necesare pentru dezvoltarea activității comerciale și de servicii în zona de intervenție, în conformitate cu prevederile art. 33 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL nr. 525/1995, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

Urbaniștii aprobat:

- Pentru a fi constituită o parcare pentru a soluționa condițiile precizate în art. 3 alin. 3 din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin hotărârea nr. 12/2015, a Consiliului Local al Municipiului București, în vederea realizării parcarilor necesare pentru dezvoltarea activității comerciale și de servicii în zona de intervenție, în conformitate cu prevederile art. 33 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL nr. 525/1995, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

armatori e condita:

a) fronta la strada de circumscripție cu granițe colorate, respectiv, de minimum 250 m, pentru clădirea înaltă și cu granițe colorate, respectiv, de minimum 150 m, pentru clădirea joasă; b) separația unităților în parcul de 150 m pentru clădirea înaltă și, respectiv, de minimum 100 m pentru clădirea joasă; c) adăposturile sunt marcate cu simboluri în culori diferite față de cele ale clădirilor înalte și joase.

3) Sunt considerate fișe contabile numerale înscrise într-o singură copie în două exemplare, unul din care este însoțit de un extras din Registrul de evidență a activității contabile, în conformitate cu prevederile art. 23 și art. 24 din Regulamentul general de arhivare aprobat prin HG nr. 834/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

[illegible][illegible]

- Tollerato maximo admittibili POY 40%, CUP 1,2

4. REGULI DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE ATERENT
nu este cazul

nu este cazul

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat in scopul declararii pentru Operatiuni notariale - vanzare teren

Operatiuni notariale - vanzare teren

Nota:

4. OBLIGAȚIILE TITULARILOR CREDITACIUNII DE ÎMBRĂȚĂȘARE

la scopul al cărui dezvoltare pot fi utilizate toate mijloacele necesare — de exemplu, în cazul în care este necesar să se realizeze un proiect de investiții, este necesar să se realizeze un proiect de investiții și să se realizeze un proiect de investiții.

AGENTIA PENTRU PROIECTIA MEDULII INSEFOARA DEVA, STR. ALBEL PLACU NR. 15, DEVA

En el segundo semestre del 2005, el 60% de los estudiantes de la Facultad de Ciencias Exactas y Naturales de la Universidad de Buenos Aires, en Argentina, se opusieron a la reforma de la Ley de Educación Superior, que buscaba reducir el presupuesto de la universidad y aumentar la autonomía de los rectores. Los estudiantes se organizaron en una gran multitud y se reunieron en la plaza de Mayo, en la ciudad de Buenos Aires, para protestar contra la reforma. La reforma fue finalmente rechazada por el Congreso Nacional.

Dopo la prima graduatoria conclusa con successo, i laureati in chimica sono obbligati per un periodo di tre anni a una completa pratica professionale, in modo da acquisire le competenze necessarie per svolgere la loro attività in modo efficace e sicuro.

In principle, the above formulae apply to all primary productivity models, but additional assumptions are required in the case of the Q_{10} model. In particular, the temperature dependence of the Q_{10} factor must be specified. The Q_{10} factor is defined as the ratio of the rate of a process at two different temperatures, T_1 and T_2 , where $T_2 = T_1 + 10^\circ\text{C}$. The Q_{10} factor is assumed to be constant over the temperature range of interest, and is typically set equal to 2.0. However, the Q_{10} factor can vary with temperature, and this variation must be specified in the model. The Q_{10} factor is typically assumed to be constant over the temperature range of interest, and is typically set equal to 2.0. However, the Q_{10} factor can vary with temperature, and this variation must be specified in the model.

Indicador de sustentabilidade	Indicador de sustentabilidade
Indicador de sustentabilidade	Indicador de sustentabilidade

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESEINĂRARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE documente:

a) Certificatul de urbanism;
b) Doveda titlului asupra imobilului, terenului sau construcției, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extinsul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale);

D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.L.

d) avize și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale;

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism nu valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Dan Boboianu



INTOCMIT,
Pentru Lorena Bera

SECRETAR GENERAL,

Dan Mihail Lasău

ARHITECT ȘEF,

Mircea Radu Hanga

Actul taxei de... Val, conform... 12272015 cm.
Prezentul certificat de urbanism a fost emis în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de... până la data de...

După necesitatea dată, o poartă prelungire a valabilității lui este posibilă, solicitând urmând să obțină, în conformitate cu legea, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

Dan Boboianu

SECRETAR GENERAL,

Dan Mihail Lasău

L.S.

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității:

Val, conform... direct.

Actul taxei de... Transmisă solicitantului în data de...

Anexa 6 – Informații de piață: OFERTE DE VANZARE TERENURI Comparabila 1

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/08211f23hif07307e76ee7g736f4372g.html>

publi24.ro

0774482254

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

Teren intravilan

31 000 EUR negociabil

Hunedoara, Hunedoara

Vezi detalii pe www.tomimo.ro

40 EUR/mp

Descriere

Vand teren intravilan in Hunedoara, strada Tomis, Chizid. Terenul are suprafata de 771 m si deschidere la strada de 14 m.
Gaz, curent, apa- la limita de proprietate.
Pentru mai multe detalii, sunati la numarul .
Prețul este negociabil

0774482254

Vezi detalii pe www.tomimo.ro



Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- utilități : en / gaz / apa – la limita proprietății, canalizare – în zonă, acces asfaltat, teren neîmprejmuit.
- Teren plan în pantă cu panoramă oras, deschidere la strada 14 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 20% (perioadă lungă de expunere)



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

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



dancorolan2022
Active User 607 titles 2025

072 267 6372

Teren intravilan Hunedoara 25 €/mp

Persoana fizică

Suprafata utila: 600 mp

Extravilan / intravilan intravilan

DESCRIERE

- Pământ intravilan de vânzare.
- Zona Gheorghe Apostol Str. Pieşului, Hunedoara.
- Cu toate utilitățile în apropiere.

ID: 243556306



Oferta validata telefonica. Alte informatii obtinute :

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

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

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

storia.ro



Regal Imobiliare



Raul Serafincianu
Agenție 0736 671 829

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

Teren Intravilan 500 mp, Buituri **14 000 €**

28 €/m²

Hunedoara, Hunedoara

Descriere

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

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

Prezentare generală

Suprafață	500 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Buituri (zona Latureni)	Dimensiuni	20 x 25 ml



Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – pe proprietate, acces asfaltat, teren imprejmuit.
- Teren plan în pantă ușoară, formă regulată, FS = cca. 20 ml, deschidere la 2 străzi
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 15%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

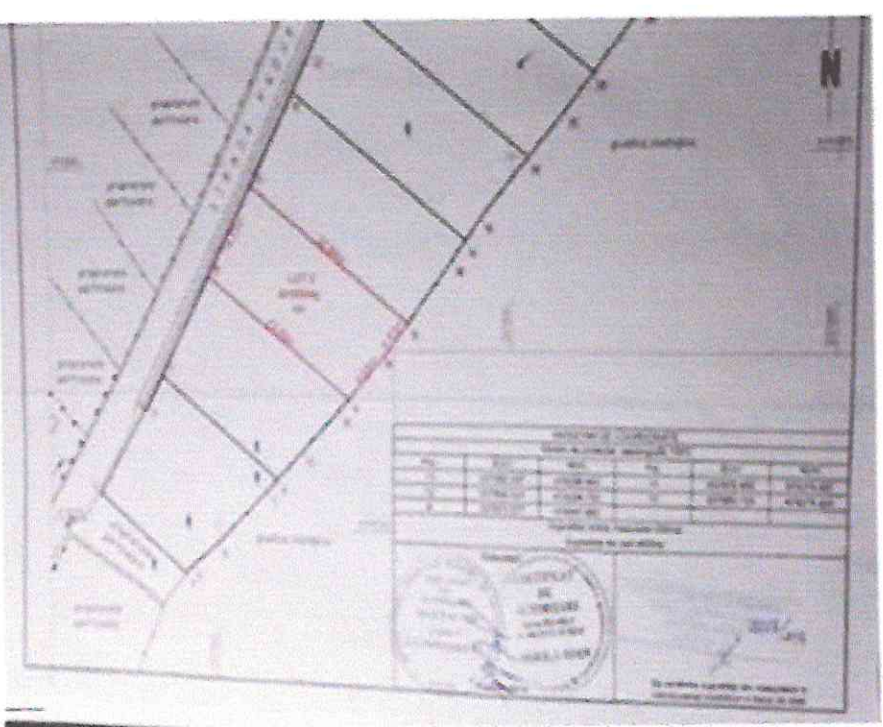
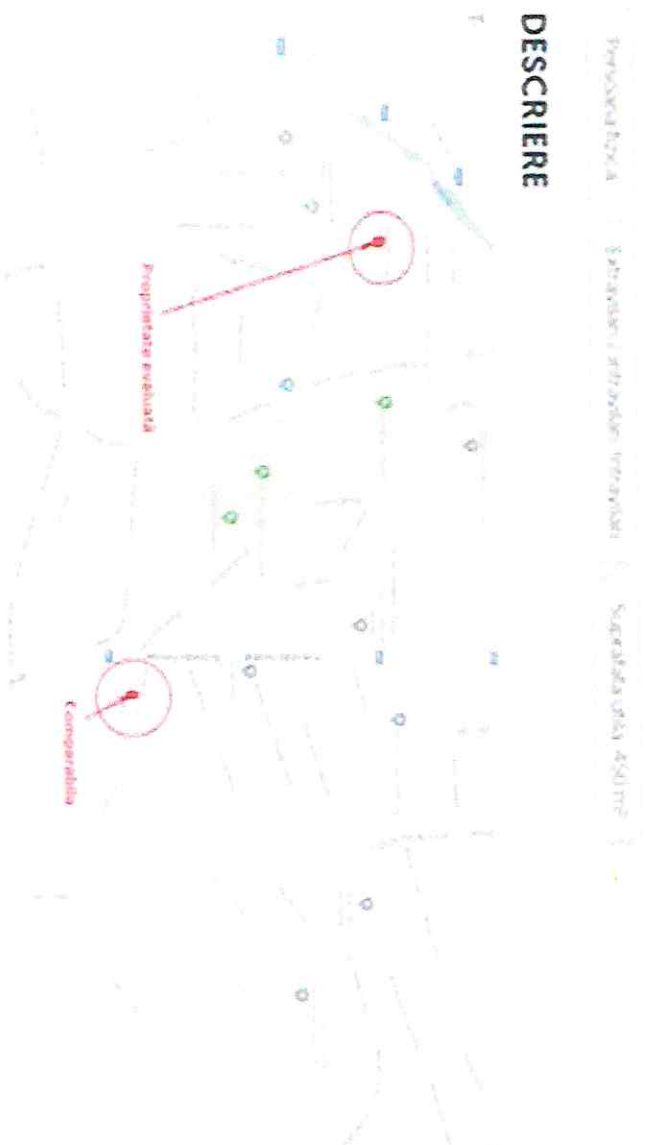
Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-allea-paduri-450m2-dechidere-la-strada-14-35m-1DfT0TX.html>

Vand teren allea Paduri 450M2 DECHIDERE LA
STRADA 14.35M

38 €

PRIVAT
XVIMKler
+40 738 464403

DESCRIERE



Oferta validată telefonic. Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat,teren neimprejmuit.
- Teren drept cu panoramă, deschidere la strada cca. cca. 17 ml
- Maijă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 20% (perioada mare de expunere)

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

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

VANZATOR



Alin

079 032 0377

Postat: 27 iunie 2022

Teren intravilan zona chizid 1000 m2

37 000 €

Prețul e negociabil

37 € / mp

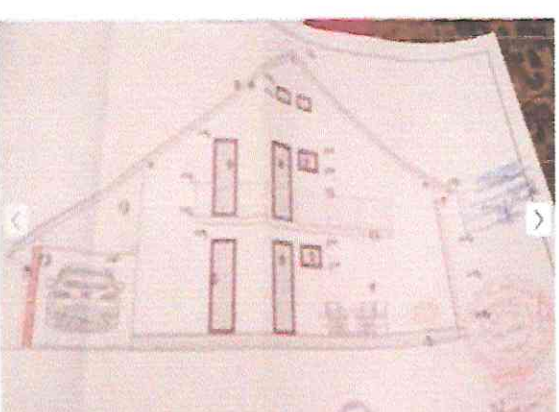
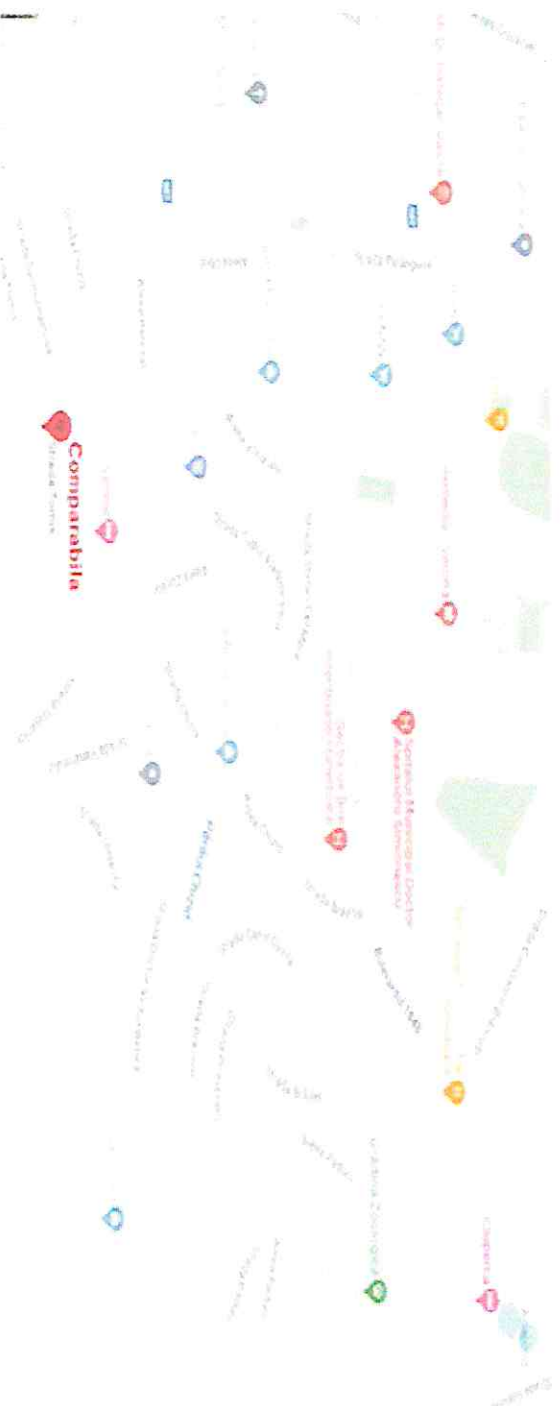
Firma

Extravilan / intravilan, intravilan

Suprafata totala 1 000 mp

DESCRIERE

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

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

romimo.ro

0770823403

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

Teren de vânzare

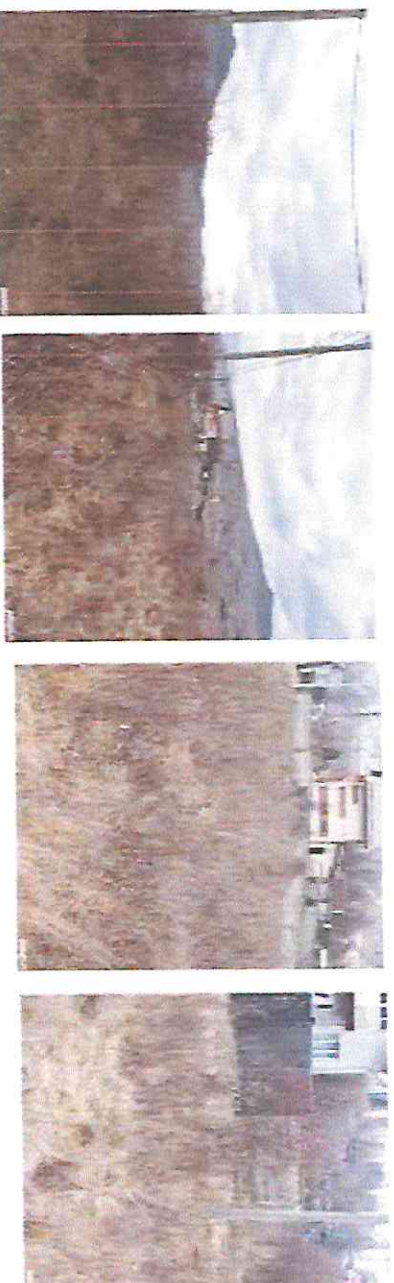
20 EUR /mp

Hunedoara, Hunedoara

Validat din 25.12.2023

Descriere

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

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

storia.ro

Agentia Imobiliara Unik

Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

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

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

Hunedoara, Hunedoara
Prezentare generală
cca. 42 Eur/mp 19 000 €

- Suprafață 450 m²
- Tip teren intravilan
- 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

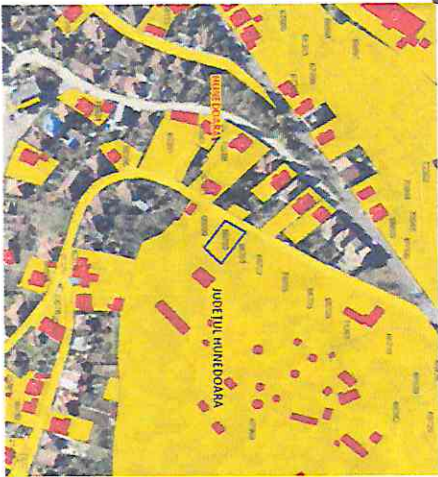
PREȚ: 25.000 EURO NEGOCIABILI

Particularități

Gard nu

Media electricitate, gaz, canalizare, apa curenta

Tip acces asfaltat



Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Padurii, Jud. Hunedoara			
AI	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referințe
41	663705	450	
B. Partea II. Proprietarii și acte			
Inscrisul provine de la dreptul de proprietate și are drepturi rase			
4039/18/07/2014			
Actiune nr. Decretul de parcelare act. nr. 315 din 13/02/2014 emis de N.P. FARCAȘ LAC			
Se înființează ca teren funciar 663705 a imobilului cu numărul cadastral			
B1 663705/Hunedoara, rezalat din documentul cadastral cu numărul			
cadastral 65576, inscrie în cartea funciară 65576			
22105/19/08/2021			
Actiune nr. Contract de vânzare cumpărare act.1572 din 30/07/2021 emis de FARCAȘ LAC			
B1 663705/Hunedoara, drept de PROPRIETATE în teren de drept cumpărare			
B1 663705/Hunedoara, drept de PROPRIETATE în teren de drept cumpărare			
C. Partea III. SARCINI.			
Inscrisul privind desemnarea terenului ca teren de proprietate, dreptul reale			
de garanție și terenul			
NU SUNT			

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2-central-bdul-1848/gi5734137hg77ifeg8d2fd8e8d128g5.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

38 €/mp

Prezentare generală

Suprafață 1.020 m² Tip teren Intravilan
Locație urbana Dimensiuni 1.020 mp

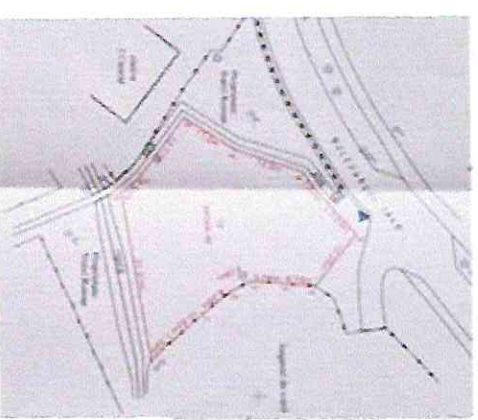
Descriere

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 reșea, canalizare, acces asfalt, iluminat stradal!

Particularitati

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

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

storia

 **Agentia imobiliara Unik**

 **Tiberiu Feier**
Agentie 0725 511 799

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

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

 Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

35 €/mp

 Suprafață	2.641 m²	 Tip teren	intravilan
 Locatie	urbana	 Dimensiuni	cca. 188,50 x 14

Particularitati

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

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

Postat 30 Iunie 2022

Teren zona Ciuperca



Teodora

VANZATOR

☎ 074 560 9379

21 000 €

44,80 € / mp

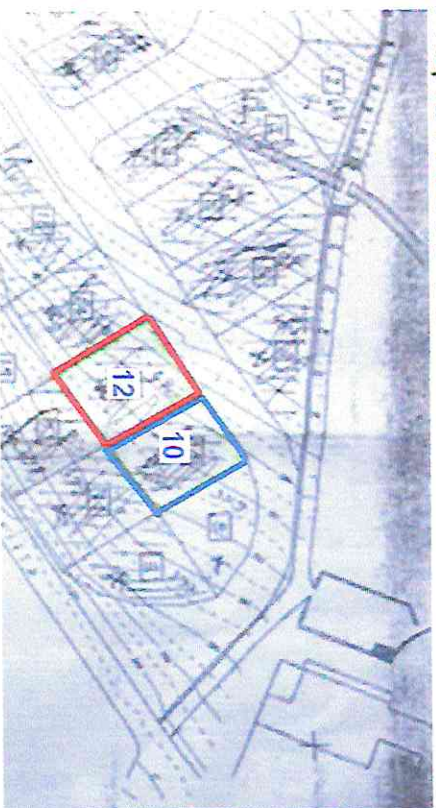
Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 500 m²

DESCRIERE

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 11

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

publi24.ro

0769302889

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

Teren de vânzare

 Hunedoara, Hunedoara  [Vezi pe hartă](#)

20 EUR negociabil

Valoabf din 18-11-2023 08:55:19

Descriere

0769302889

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

[Vezi detalii pe www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 12

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare /de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/ anunt/ parcela-teren-intravilan-racastie/36ie39gee39f74hh2271fe436ef9e82h.html>

publi24.ro

0726419505

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

Parcelă teren intravilan Racastie

20 Eur/mp

10 000 EUR

📍 Hunedoara Hunedoara

Descriere

vand parcela teren intravilan 500mp, pe strada Răcăști Hunedoara , primele doua parcele sunt vandute, mai dispun de o singura parcela disponibila. pretul este 10.000 /500mp. Accept si schimburi cu imobiliare.

Vezi detalii pe www.fonimo.ro

