

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

NR. 863 / 02.04.2024

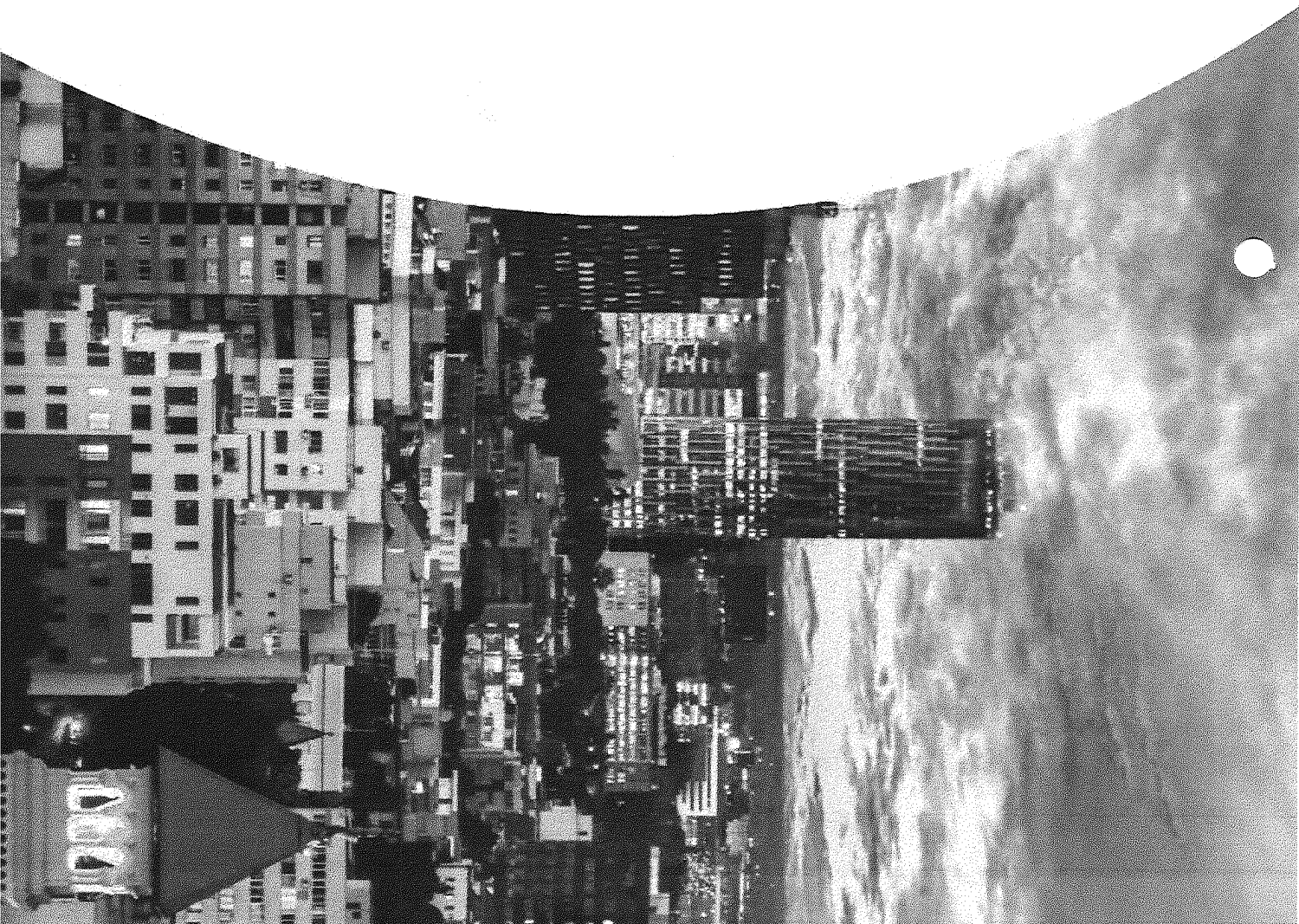
Teren intravilan în suprafață de 1600 mp

Situat în Hunedoara, jud. Hunedoara

CF nr. 76537 Hunedoara, Nr. cadastral 76537

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:
Adresa:

Teren intravilan în suprafață de 1600 mp
Hunedoara, Jud. Hunedoara
CF nr. 76537 Hunedoara, Nr. cadastral 76537

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:

17.200 EUR

echivalent

85.440 LEI

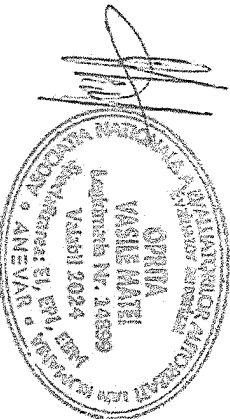
Curs de schimb / 02.04.2024
4,9700 Lei/EUR

(10,75 euro/mp)

53,40 lei/mp)

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

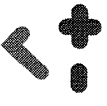


Cuprins

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



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



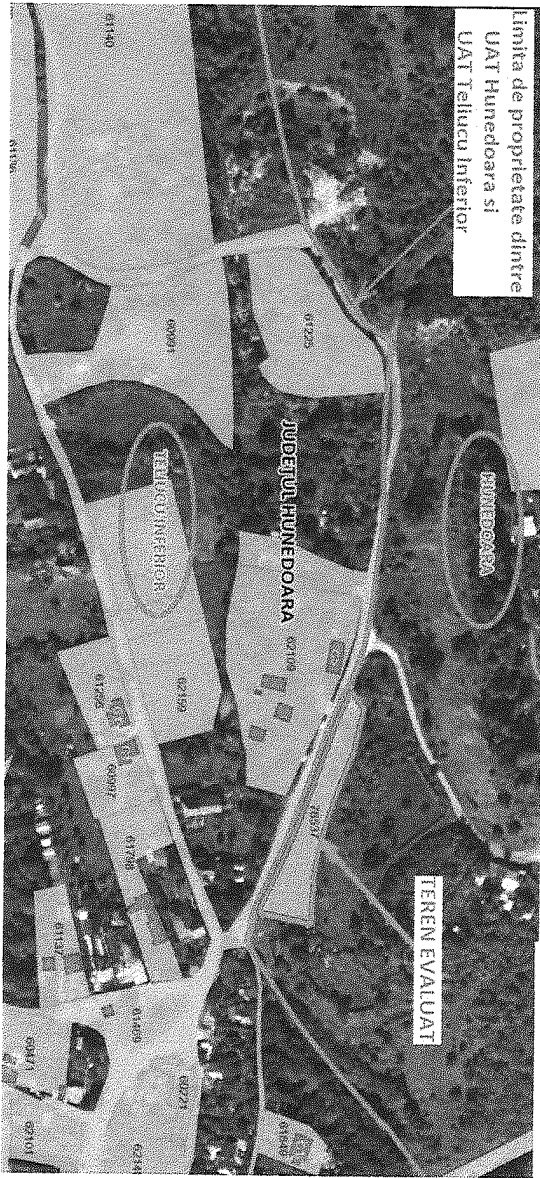


Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	02.04.2024				
Data inspecției	02.04.2024				
Data evaluării	02.04.2024				
Evaluator autorizat	Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Teren intravilan				
Adresa proprietății	Hunedoara, Carte Funciara 76537 Hunedoara, Nr. cadastral 76537, Jud. Hunedoara				
Suprafețe	1600 mp				
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar	4,9700 Lei/EUR				
VALOAREA DE PIAȚĂ	17.200	EUR	85.440	LEI	Pret unitar : 10,75 Eur/mp / 53,40 lei/mp
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc				
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: Teliucu Inferior, Str. Vioarele Drum partial asfaltat Public				

*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Observații speciale

✓ Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar localitatea Hunedoara, județul Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 76537 și în prezența reprezentantului proprietarului, localizarea efectivă fiind la limita administrativă dintre localitățile Hunedoara și Teluicu Inferior. Accesul la teren se face pe str. Vioarele din Teluicu Inferior.



- ✓ La data inspecției, **imobilul evaluat**, identificat cu nr. cadastral 76537, **este înscris în CF 76537 ca teren intravilan neîmprejmuit**, liber de construcții, având categoria de folosință curți - construcții. Evaluatorul a identificat pe teren o construcție provizorie, în stare avansată de degradare, cu destinația garaj, precizată și în certificatul de urbanism nr. 7 / 17.01.2024. Această construcție nu face obiectul evaluării, nefiind înscrisă nici în cartea funciară datorită caracterului provizoriu.
- ✓ Conform PUG aprobat prin HCL nr. 91/1999 și prelungită prin HCL nr. 465/2023, **imobilul evaluat este situat în extravilanul localității** și nu este reglementat din punct de vedere urbanistic. Din această perspectivă, utilizările permise sunt : activități agricole, căi de comunicație propuse , construcții și instalații necesare funcționării gospodăriei localității.
- ✓ Conform discuțiilor purtate cu proprietarul imobilului, evaluarea imobilului teren se va face conform înscriserii din CF 76537, respectiv ca și **teren INTRAVILAN** si orice cheltuieli ulterioare de reglementare a acestor diferențe va intra în sarcina viitorului proprietar.
- ✓ Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76537 este considerat liber, construibil (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.

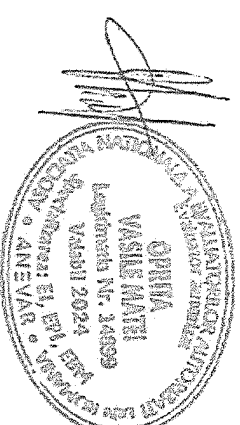
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

- ✧ Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✧ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii determinate;
- ✧ 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 determinate;
- ✧ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate determinate 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. Oprîta 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, Jud. Hunedoara, înscris în CF 76537 Hunedoara, nr. cadastral 76537.
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 76537, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 76537. 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, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i> 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 catre evaluator. Evaluarea a fost realizata în luna Aprilie 2024. Data evaluarii 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 76537 și în prezența reprezentantului proprietarului.
Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, au fost corelate aceste informații cu datele identificate pe amplasament, s-au identificat limitele terenului evaluat , vecinătățile și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.
Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren, respectiv construcția provizorie existentă pe teren.
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 si conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

- ✓ Extras CF 76537 Hunedoara.
- ✓ Certificat de Urbanism nr. 7 / 17.01.2024
- ✓ HCL 352/29.09.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului Hunedoara.
- ✓ 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 si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

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

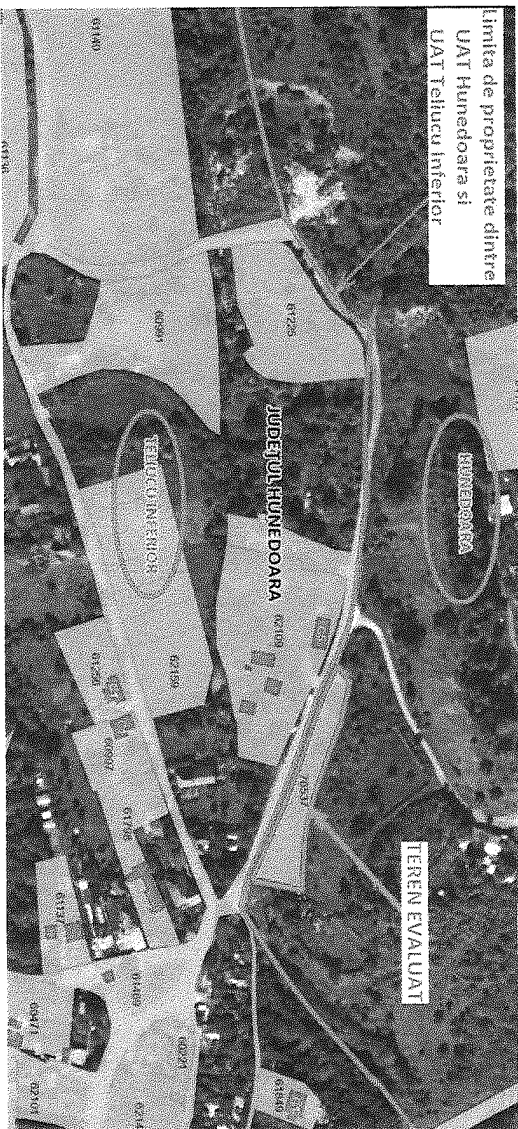


Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
	✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul 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 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 localitatea Hunedoara, județul Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 76537 și în prezența reprezentantului proprietarului, localizarea efectivă fiind la limita administrativă dintre localitățile Hunedoara și Teluclu Inferior.
- Accesul la teren se face pri str. Vioarele din Teluclu Inferior.



Ipoteze speciale semnificative

- ✓ La data inspecției, **imobilul evaluat**, identificat cu nr. cadastral 76537, **este înscris în CF 76537 ca teren intravilan neîmprejmuit**, liber de construcții, având categoria de folosință curți - construcții.
- Evaluatorul a identificat pe teren o construcție provizorie, în stare avansată de degradare, cu destinația garaj, precizată și în certificatul de urbanism nr. 7 / 17.01.2024. Această construcție nu face obiectul evaluării, nefiind înscrisă nici în cartea funciară datorită caracterului provizoriu.
- ✓ Conform PUG aprobat prin HCL nr. 91/1999 și prelungită prin HCL nr. 465/2023, **imobilul evaluat este situat în extravilanul localității** și nu este reglementat dpdv urbanistic. Din această perspectivă, utilizările permise sunt : activități agricole, căi de comunicație propuse, construcții și instalații necesare funcționării gospodăriei localității.
- ✓ Conform discuțiilor purtate cu proprietarul imobilului, evaluarea acestuia se va face conform înscrisului din CF 76537, respectiv ca și **teren INTRAVILAN** si orice cheltuieli ulterioare de reglementare a acestor diferențe va intra în sarcina viitorului proprietar.
- Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76537 este considerat liber, construibil (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.

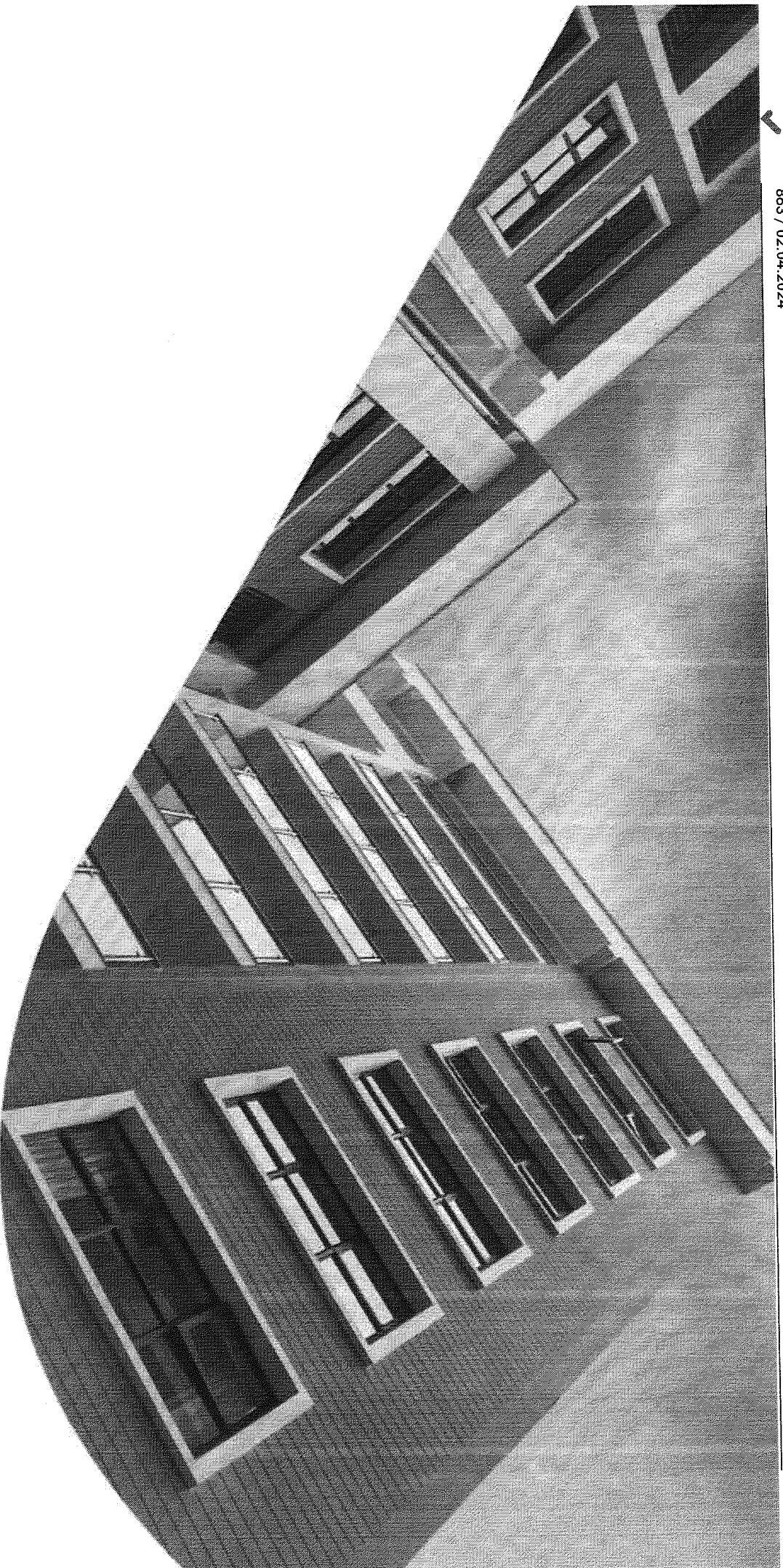


Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ 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 fracționate 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

Descrierea raportului

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



4. PREZENTAREA DATELOR

✓ Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : teren intravilan neîmprejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 1600 mp, amplasat în Hunedoara, jud. Hunedoara, Carte Funciara 76537 Hunedoara, nr. cadastral 76537.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 76537 Hunedoara
A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. cerere	34053
Ziua	05
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
10015024577

TEREN intravilan					
Adresa: Loc. Hunedoara, Jud. Hunedoara					
Nr. Nr. cadastral Nr. Crt topografic		Suprafata* (mp)		Observatii / Referinte	
AI		76537		1.600	
Teren neîmprejmuit: TEREN INTRAVILAN NEÎMPREJMUIT					
Date referitoare la teren					
Nr. Crt	Categorie foloșință	Intre curți	Suprafata (mp)	Taria	Parcela
1	construcții	DA	1.600	-	-
				Nr. topo	Observatii / Referinte

✓ 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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26760 / 31/07/2023		
Act Administrativ nr. ADRESA NR. 72968, din 25/08/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Act Administrativ nr. ADRESA NR. 65390, din 27/07/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Act Administrativ nr. CF 1145 TELIUCU INFERIOR, din 26/07/2023 emis de BCPI HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. plan amplasament și delimitare, din 31/07/2023 emis de BOTIS ELENA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU din 28/08/2023 emis de BOTIS ELENA;		
Se deschide CF nr. 76537/UAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a Regulamentului de receptie și înschire în evidenta de cadastru și carte funciara aprobat prin Anexa la O.D.G al ANCPPI nr. 600/2023 cuprînde imobilul cu nr.cad.76537/UAT Hunedoara descris în Partea-I-a, adus din CF 1318 Teliucu Inferior, nr. top 1921/2/21/1/6		
B1		
34053 / 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		

✓ La data inspecției, imobilul evaluat , identificat cu nr. cadastral 76537, este înscris în CF 76537 ca teren intravilan neîmprejmuit, liber de construcții, având categoria de folosință curți - construcții.
Evaluatorul a identificat pe teren o construcție provizorie, în stare avansată de degradare, cu destinația garaj, precizată și în certificatul de urbanism nr. 7 / 17.01.2024, pus la dispoziția evaluatorului. Această construcție nu face obiectul evaluării, nefiind înscrisă nici în cartea funciara datorită caracterului provizoriu.

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică



✓ Conform PUG aprobat prin HCL nr. 91/1999 și prelungită prin HCL nr. 465/2023, **imobilul evaluat este situat în extravilanul localității** și nu este reglementat dpdv urbanistic. Din această perspectivă, utilizările permise sunt : activități agricole, căi de comunicație propuse , construcții și instalații necesare funcționării gospodăriei localității.

✓ Conform discuțiilor purtate cu proprietarul imobilului, evaluarea acestuia se va face conform înscriserii din CF 76537, respectiv ca și **teren INTRAVILAN** si orice cheltuieli ulterioare de reglementare a acestor diferențe va intra în sarcina viitorului proprietar.

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76537 este considerat liber, construibil (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.

C. Partea III. SARCINI .			
Inscriseri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe	
NU SUNT			

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar localitatea Hunedoara, județul Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP1 – nr. cadastral 76537 și în prezența reprezentantului proprietarului, localizarea efectivă fiind la limita administrativă dintre localitățile Hunedoara și Teluicu Inferior, Cartierul Frontul 1.
- Tipul zonei: zonă periferică, preponderent rezidențială aferentă localității Teluicu Inferior cu case vechi / modernizate majoritar P, respectiv blocuri de locuințe P+2, identificată ca zona Cartierul Frontul 1. Zona rezidențială s-a dezvoltat în anii 1960 – 1970 , când exploatarea minierei din Munții Poiana Ruscăi de la Teluic – Ghelar reprezentau sursa principală de minieru de fier pentru fluxul primar din vechiul Combinat Siderurgic Hunedoara.
- Unități administrative / comerciale de interes se află în zona centrală a localității Teluicu Inferior , la cca 1 – 1,5 km. Amplasamentul zonei este în partea sudică a municipiului Hunedoara, fără construcții semnificative pe zona administrativă Hunedoara, cu excepția unor construcții rezidențiale edificate pe DJ 687E dintre Hunedoara – Teluicu Inferior.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (stație în apropiere pe DJ 687E) si a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face prin str. Viorele din Teluicu Inferior – principala stradă din Cartierul Frontul 1.
- Drumul de acces este asfaltat până la limita terenului evaluat, respectiv pietruit la frontul stradal al acestuia. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale sau parcuri private la fiecare proprietate.
- Pietonal, accesul se face de pe str. Viorele. Nu există o altă arteră de acces direct din UAT Hunedoara.

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare.

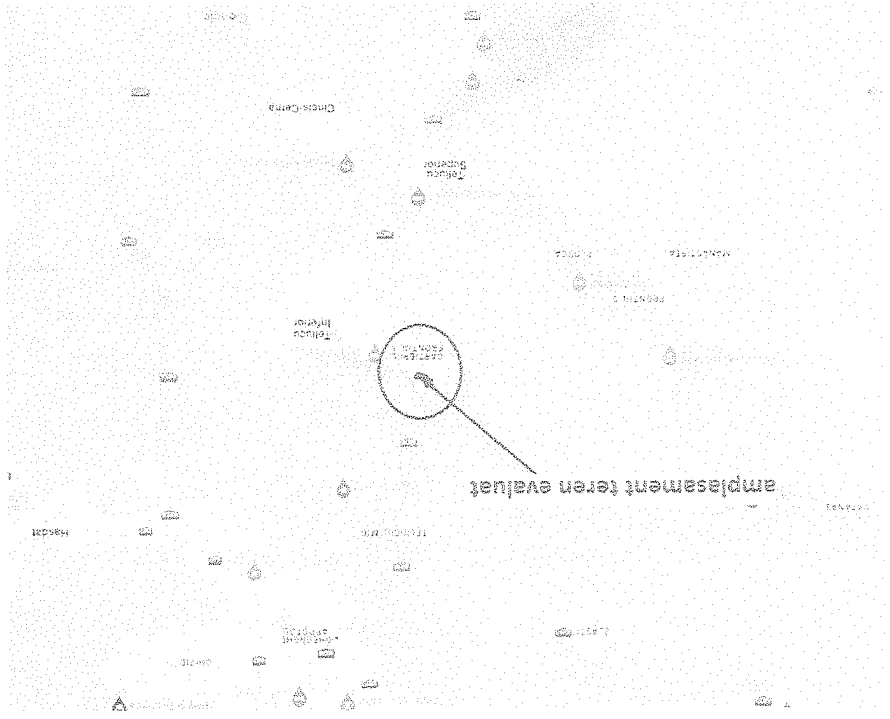
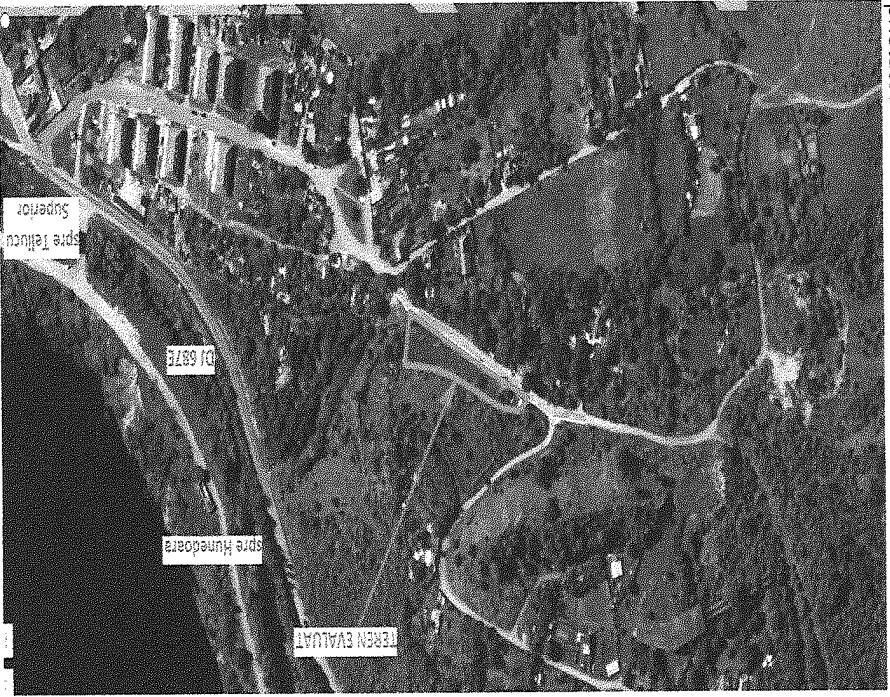
Informații despre amplasament.



ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Teliucu Inferior, Str. Vioarele	Drum asfaltat până la limita proprietății	Public
	Drum pietruit la frontul stradal al proprietății	

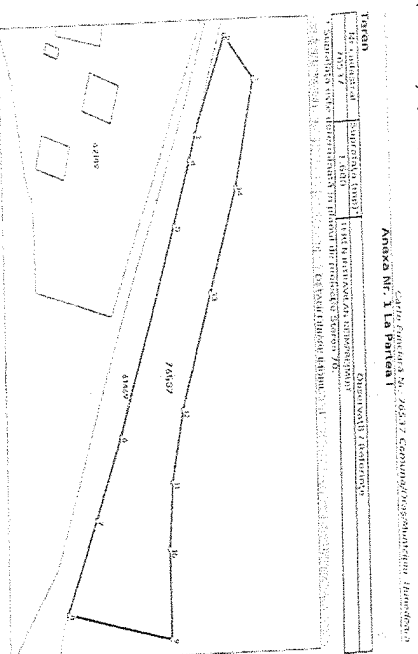
*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.



NU **NU** **NU** **NU** **NU**

datorită caracterului provizoriu.

public și proprietatea subiect.



Deschidere : Terenul evaluat are acces direct la str. Viorele, având un front stradal de cca. 110,50 ml.

Forma – formă poligonală, neregulată, preponderent rectangulară pe cca. 76 ml, respectiv trapezoidală pe partea estică, cu o bază de cca. 27 ml. Dimensiunile medii ale imobilului evaluat : 110,5 x 14,50 ml.

Terenul evaluat este în pantă progresivă, de cca. 45°, dispunând accidental și de zone plane.

Terenul nu este amenajat, nu este împrejmuit.

Zona dispune de principalele utilități – energie electrică, gaz metan, apă curentă, canalizare, dar pentru proprietatea evaluată acestea vor trebui să fie asigurate de viitorul proprietar, pe cheltuiulă proprie.

Utilități existente în zona proprietății :	
✓ 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 : teren liber	
CMBU : rezidențial – funcțiuni complementare	✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.
Indici maxim admisibili : terenul nu este reglementat dpdv urbanistic	
✓ Servituți de trecere: Nu este cazul ;	
✓ Restricții de sistematizare: Nu se cunosc;	
✓ Alte restricții existente: Nu se cunosc.	
Nu este cazul.	
Construcție provizorie, în stare avansată de degradare, cu destinația garaj P, Sc = cca. 20 mp, nu face obiectul evaluării.	
Evaluarea terenului s-a realizat în ipoteza ca terenul cu nr. cadastral 76537 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) la cea mai bună utilizare a sa, și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. 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.	
Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.	

Date privind impozitele și taxele

Descrierea construcțiilor

5. ANALIZA DATELOR

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar

Analiza producivității proprietății

- În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren prelatibil pentru dezvoltări imobiliare, în zona periferică a mun. Hunedoara
- În cazul parcelei evaluate – CMBU – proprietate rezidențială / funcțiuni complementare ale accesiei
- Datele minime, utilizate în zonă, de calitate specifică, specifice utilizării efective

PASUL 2

Definirea pieței și aria competitivă

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 a municipiului Hunedoara, extinsă la zona localităților rurale limitrofe ale municipiului
- Proprietăți substituit disponibile: medii
- 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 alternativă de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – medii
- oferta de închiriere – limitată
- stocul total disponibil – mediu
- marja de negociere la vânzare: între 10% și 25%
- Oferte vânzare: 7 – 20 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

și ofertă

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

PASUL 6

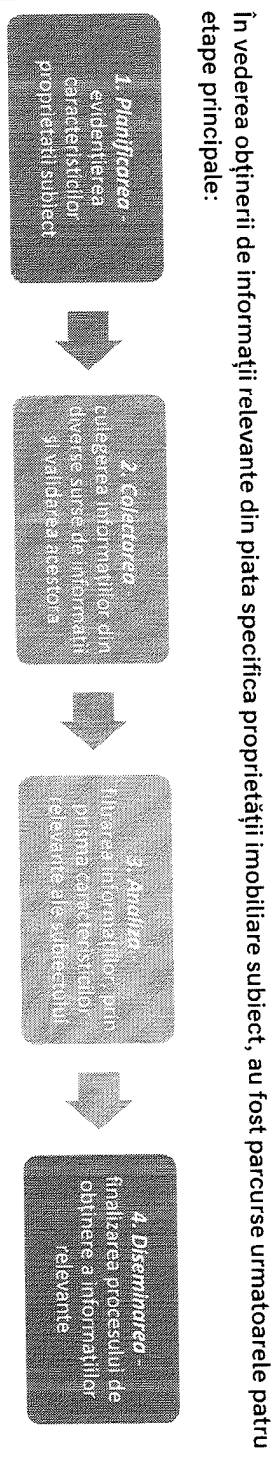
Previziunea absorbției proprietății

subiect în piață (concepție

penetrării de piață)

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

Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII 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 restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).



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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

Fizic posibilă

Permisiș legal

Fezabilă financiar

Maximum productivă (se conduce 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 implicite. 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	Criterii CMBU			
	Permisiș legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial / funcțiuni complementare	da	da	da	da
Comercial	da	da	nu	-
Administrativ	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 permisiș 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 și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru 1 metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute în **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda 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 = 17.200 EURO	echivalent	V teren = 85.440 LEI
(10,75 EUR / mp	echivalent	53,40 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 comparate de către utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai puține cazurile în care acesta sunt închiriate. Ținând cont de toate aceste aspecte, luând în calcul criteriul adecvarii, putem trage concluzia ca metoda comparației relative poate fi considerată cea mai adecvată.

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

Analiza rezultatelor

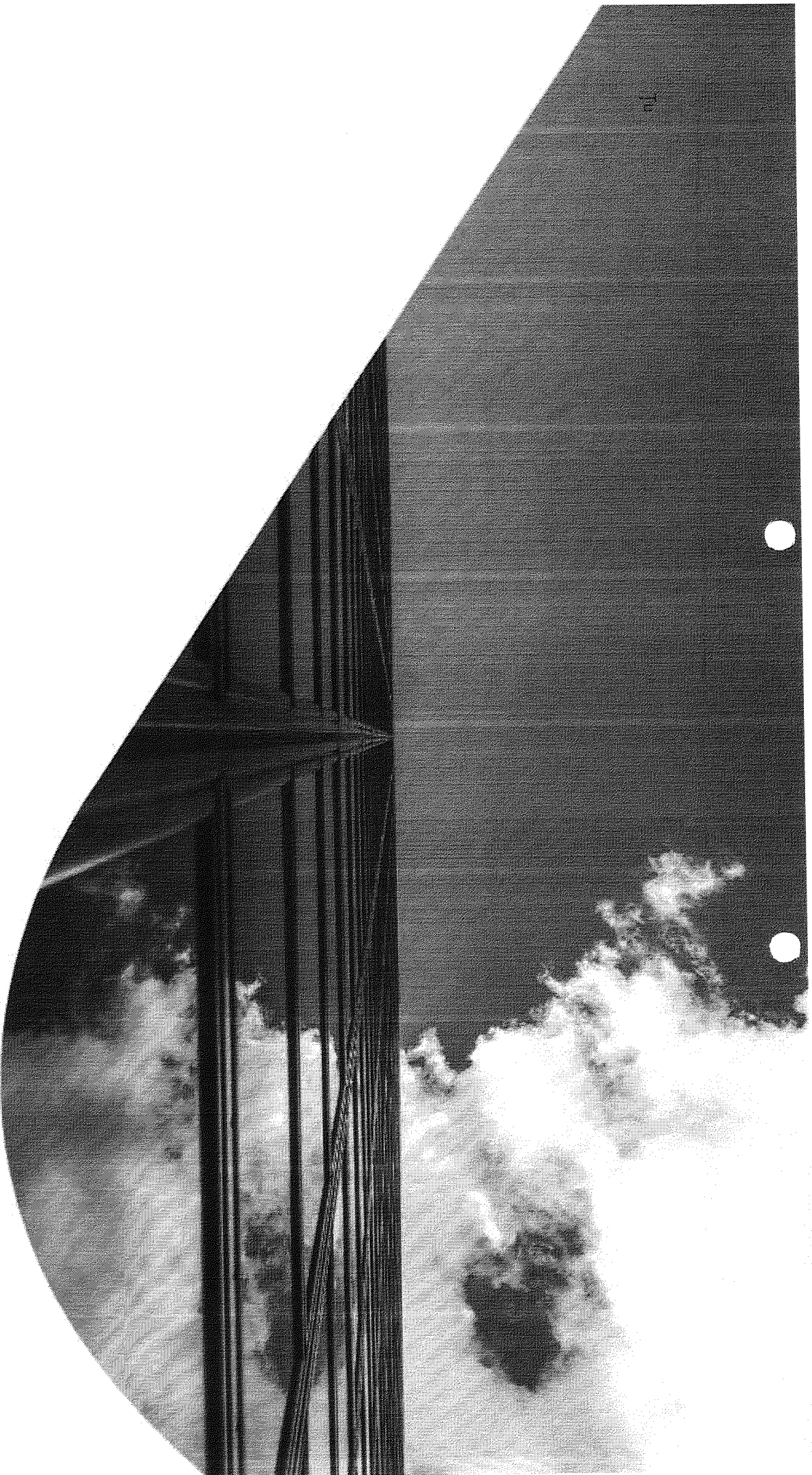


Concluzia asupra valorii

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:

17.200 EUR	echivalent	85.440 LEI
(10,75 euro/mp)		(53,40 lei/mp)

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



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

Fair Value

Servicii oferite

- ✓ Proprietăți imobiliare
- ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri
- ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi
- ✓ Instrumente financiare
- ✓ Active necorporale

Evaluare:

- ✓ tranzacționării
- ✓ garanțiilor împrumuturilor □ raportării financiare
- ✓ impozitării
- ✓ fuziunii/divizării
- ✓ delistării de la bursă etc

În scopul:

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara

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)

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

Echipa

Certificări

- ✓ 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)

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

Experiență

- ✓ 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



Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

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

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietății comparabile cu cea mai buna 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 piața, 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, rezultatele 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.

Dupa identificarea proprietatilor 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 INFORMAȚIILOR 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 încrucșate.
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restângeri intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare- oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Prop. Imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	13 €	15 €	14 €	12 €
SUPRAFAȚĂ (mp)	1600 mp	2000 mp	1000 mp	2418 mp	2662 mp
TIPIUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	Ipoteca : Teren liber	NU	NU	NU	NU
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
RESTRICTII LEGALE (regllem. urbanistică)	Ipoteca : Intravilan - NU SUNT	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Zona Tăliuclu Inferior	Hunedoara - periferic - zona Hasdat spre Valea Seaca	com. Pestisu Mic - periferic - zona Valea Banilor	Hunedoara - Periferic - sat Bos	Govădă - 17 km de Hunedoara
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire)	Asfaltat până la limita proprietății, pietruit în zona proprietății, neîmprejmuț	Asfaltat până la limita proprietății, pietruit în zona proprietății, neîmprejmuț	Drum pietruit, acces direct, neîmprejmuț	Acces asfaltat, împrejmuț parțial	Asfaltat până la limita proprietății, pietruit în zona proprietății, neîmprejmuț
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren în pantă , progresivă, cca. 45º	teren plan în pantă ușoară	în pantă ușoară, teren îndreptat	teren majoritar drept, plan	în pantă
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz - în zona proprietății fosă septică - de realizat	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en / Gaz / apa / canalizare - în zona caselor vechi	energie / Gaz - la limita proprietății apa - necesită fântână canalizare - necesită fosă	en/apa - la limita proprietății canalizare - necesită fosă septică gaz metan - Nu există în zonă
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată , poligonală FS = cca. 110.50 ml	Poligonală, FS1 = cca. 51 ml, posibilitate ai doilea acces la capătul parcelei FS2 = 20 ml	Regulată - patrat, FS = cca 33 ml	poligonală, FS = cca. 50 ml,	Poligonală, FS = cca 70 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare

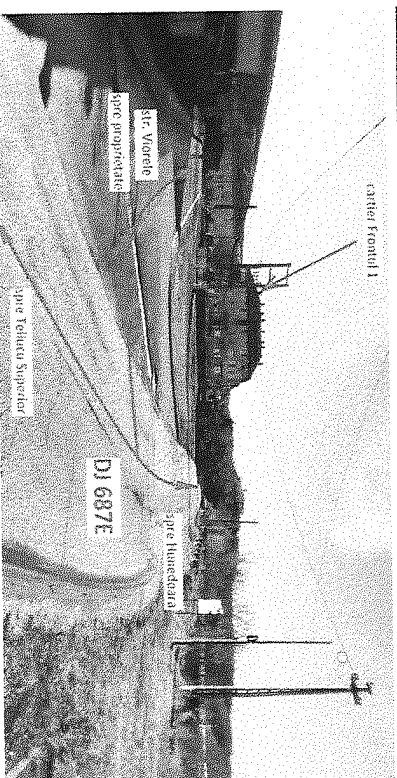
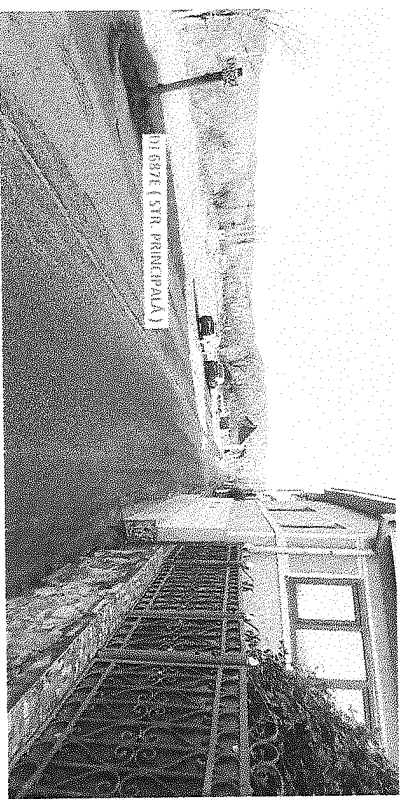
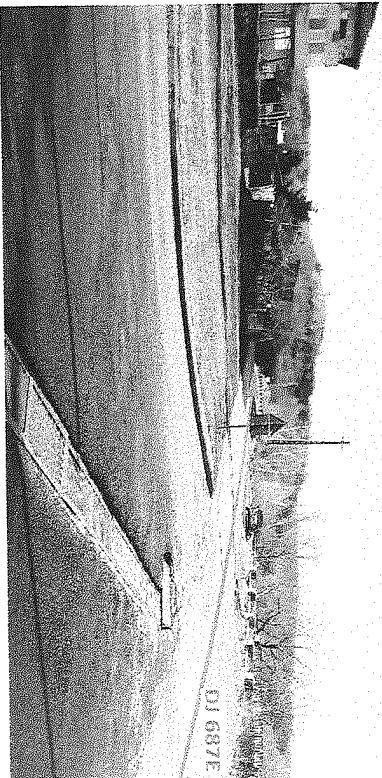
GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparatie		Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
SURSA TA (mp)		1600 mp	2000 mp		1000 mp		2418 mp		2662 mp	
PRET COMPARABILA (€/mp)			12.5 €/mp		15.0 €/mp		14.0 €/mp		12.0 €/mp	
TIPUL COMPARABILEI			oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere (%)			-15%		-25%		-15%		-15%	
CONSTRUCȚII PE AMP/ASAMENT		Ipoteza : Teren liber	NU		NU		NU		NU	
Pret eliberare amplasament			0 €		0 €		0 €		0 €	
Pret unitar (€/mp)			10.6 €/mp		11.3 €/mp		11.9 €/mp		10.2 €/mp	
Elemente specifice tranzactiei										
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS		deplin	deplin		deplin		deplin		deplin	
Comparabilitate			SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ	
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)		Ipoteza : Intravilan - NU SUNT	similar		similar		similar		similar	
Comparabilitate			SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ	
Elemente specifice proprietatii										
LOCALIZARE		Hunedoara - Periferic - Zona Telucu Inferior	Hunedoara - periferic zona Hasdet spre Valea Seaca		com. Pestisu Mic - periferic zona Valea Banilor		Hunedoara - Periferic - sat Bos		Govaia - 17 km de Hunedoara	
Comparabilitate			INFERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		INFERIOARĂ	
Caracteristici fizice										
SURSA TA		1600 mp	2000 mp		1000 mp		2418 mp		2662 mp	
Comparabilitate			INFERIOARĂ		SUPERIOARĂ		INFERIOARĂ		INFERIOARĂ	
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, impiezminte)		Asfaltat până la limita proprietății, pietruit în zona proprietății, neimpiezmint	Asfaltat până la limita proprietății, pietruit în zona proprietății, neimpiezmint		Drum pietruit , acces direct , neimpiezmint		Acces asfaltat, impiezmint parțial		Asfaltat până la limita proprietății, pietruit în zona proprietății, neimpiezmint	
Comparabilitate			SIMILARĂ		INFERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SIMILARĂ	
TOPOGRAFIE/RELIEF		teren în pantă , progresiva, cca. 45°	teren plan în pantă ușoară		în pantă ușoara, teren îndreptat		teren majoritar drept, plan		în pantă	
Comparabilitate			SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SIMILARĂ	
UTILITATI DISPONIBILE		en/apa/gaz - în zona proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății		en / gaz / apa / canalizare în zona caselor vechi		energie / gaz - la limita proprietății		en/apa - la limita proprietății	
Comparabilitate			SUPERIOARĂ		SIMILARĂ		SUPERIOARĂ		INFERIOARĂ	
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE		Neregulata, poligonală FS = cca. 110-50 ml	Poligonală, FS1 = cca. 51 ml, posibilitate ai doilea acces la capătul parcelei FS2 = 20 ml		Regulata - patrat , FS = cca 33 ml		poligonală, FS = cca. 50 ml,		poligonală, FS = cca. 70 ml	
Comparabilitate			INFERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ	
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)		locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale		locuri de parcare stradale		locuri de parcare stradale		locuri de parcare stradale	
Comparabilitate			SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ	
DESTINATIE (utilizarea terenului)		rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare		rezidențială / funcțiuni complementare		rezidențială / funcțiuni complementare		rezidențială / funcțiuni complementare	
Comparabilitate			SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ	
SUPERIOARĂ		2	4		5		4		0	
SIMILARĂ		5	5		5		5		7	
INFERIOARĂ		3	1		1		1		3	
COMPARABILITATE GLOBALA										
ANALIZA CLASAMENTULUI			COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		INFERIOARĂ	
Comparabila C		11.9 €/mp								
VALOARE DE PIATA										
Comparabila B		11.3 €/mp		SUPERIOARĂ						
Proportietate subiect			10.75 €/mp		53.40		17.200 €		85.440 lei	
Comparabila A		10.6 €/mp		INFERIOARĂ						
Comparabila D		10.2 €/mp		INFERIOARĂ						
				INFERIOARĂ						
							4.9700 lei/€ (curs BNR)			

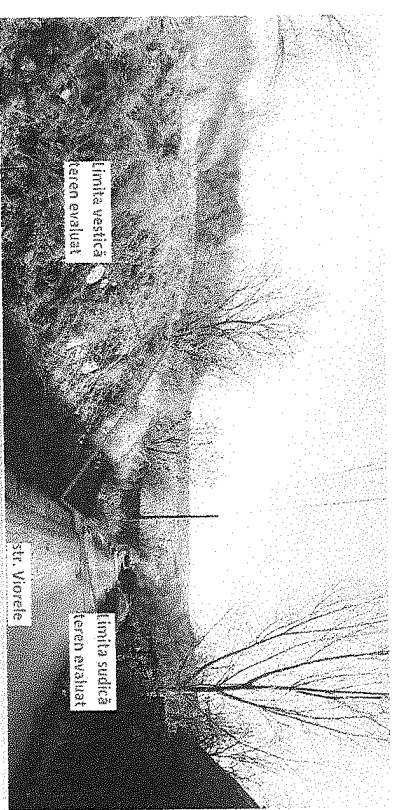
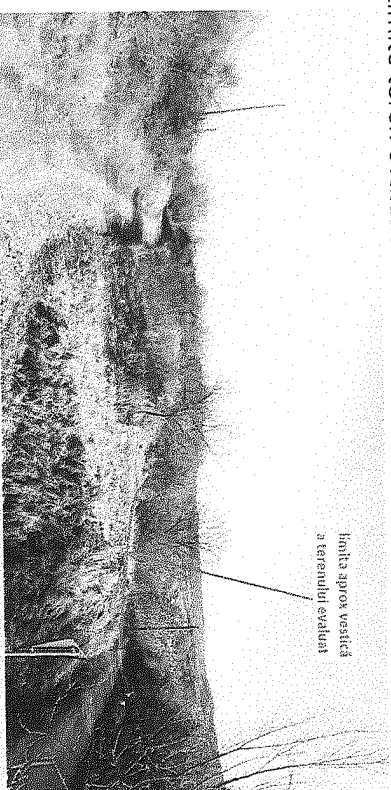


ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE	
• Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de vânzare 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 plată), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de plată. - Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.	
PROPRIETATEA COMPARABILĂ A	Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 11 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 2000 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este suprafața dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar efortul la altele elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mare de 11 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILĂ B	Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 11 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 1000 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabile sunt inferioare subiectului, este suprafața dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en / gaz / apa / canalizare - în zona caselor vechi), 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 altele elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). 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 plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mică ca 11 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILĂ C	Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 12 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 2418 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este suprafața dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipată dpdv edilitar (energie / gaz - la limita proprietății) • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE,). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA,). 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 plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mică de 12 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILĂ D	Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 10 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 2662 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa - la limita proprietății) canalizare - necesită fosă septică • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (). 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 plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mare de 10 €/mp.

Anexa 3 Perspectiva – acces din DJ 687E
Fotografii

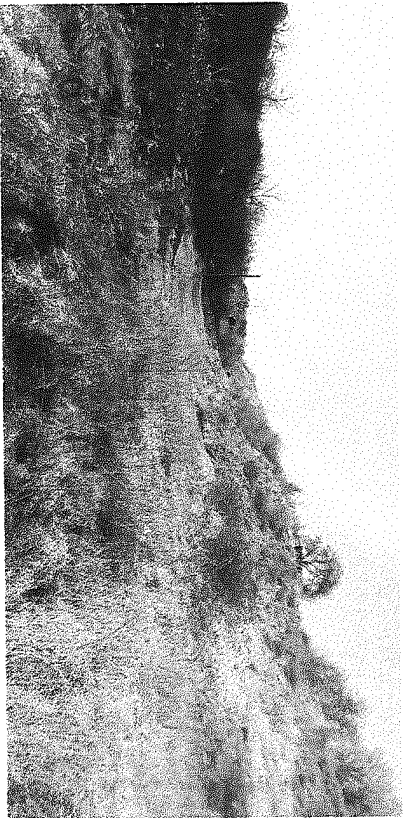
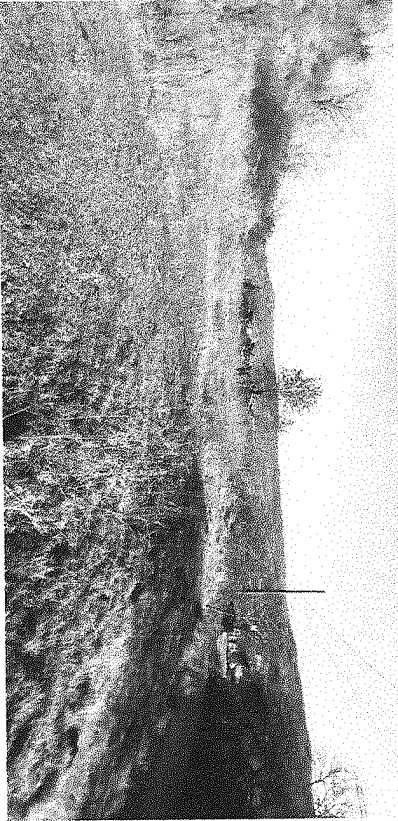
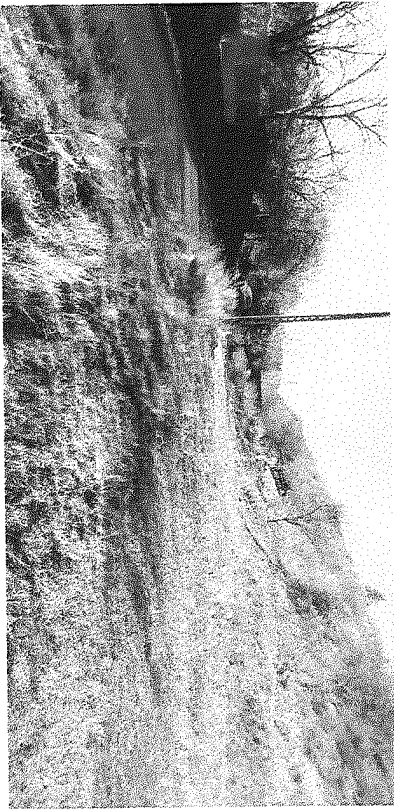
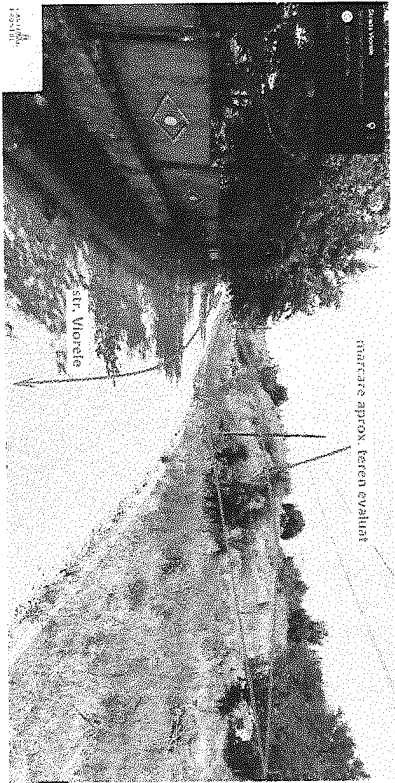
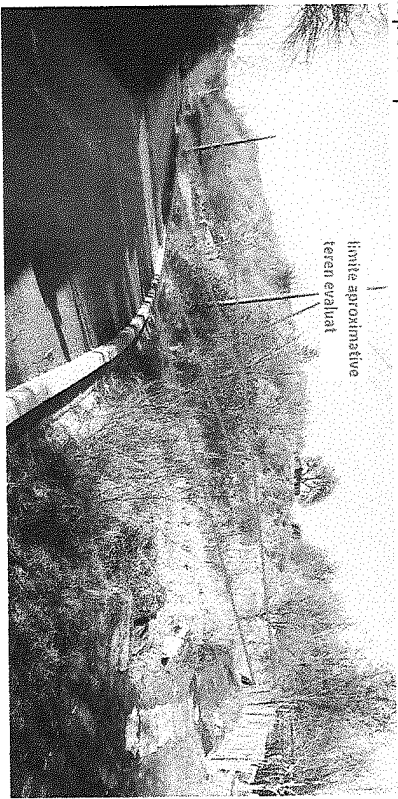


Limite teren evaluat



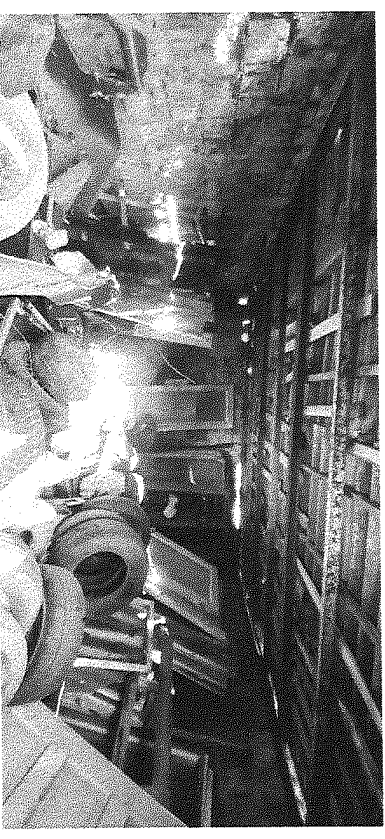
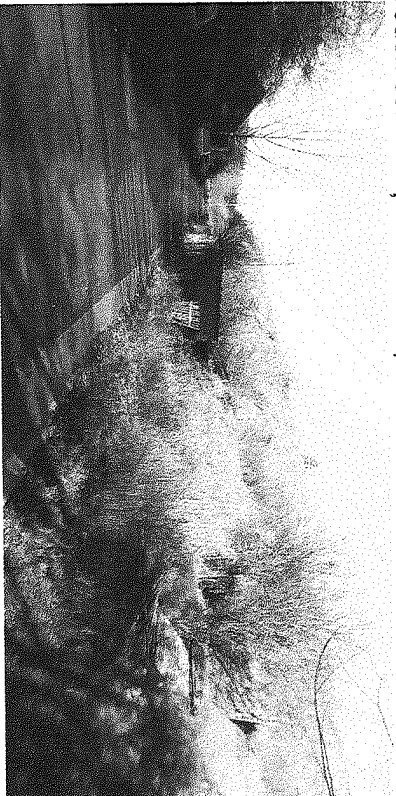


Aspecte privind terenul evaluat

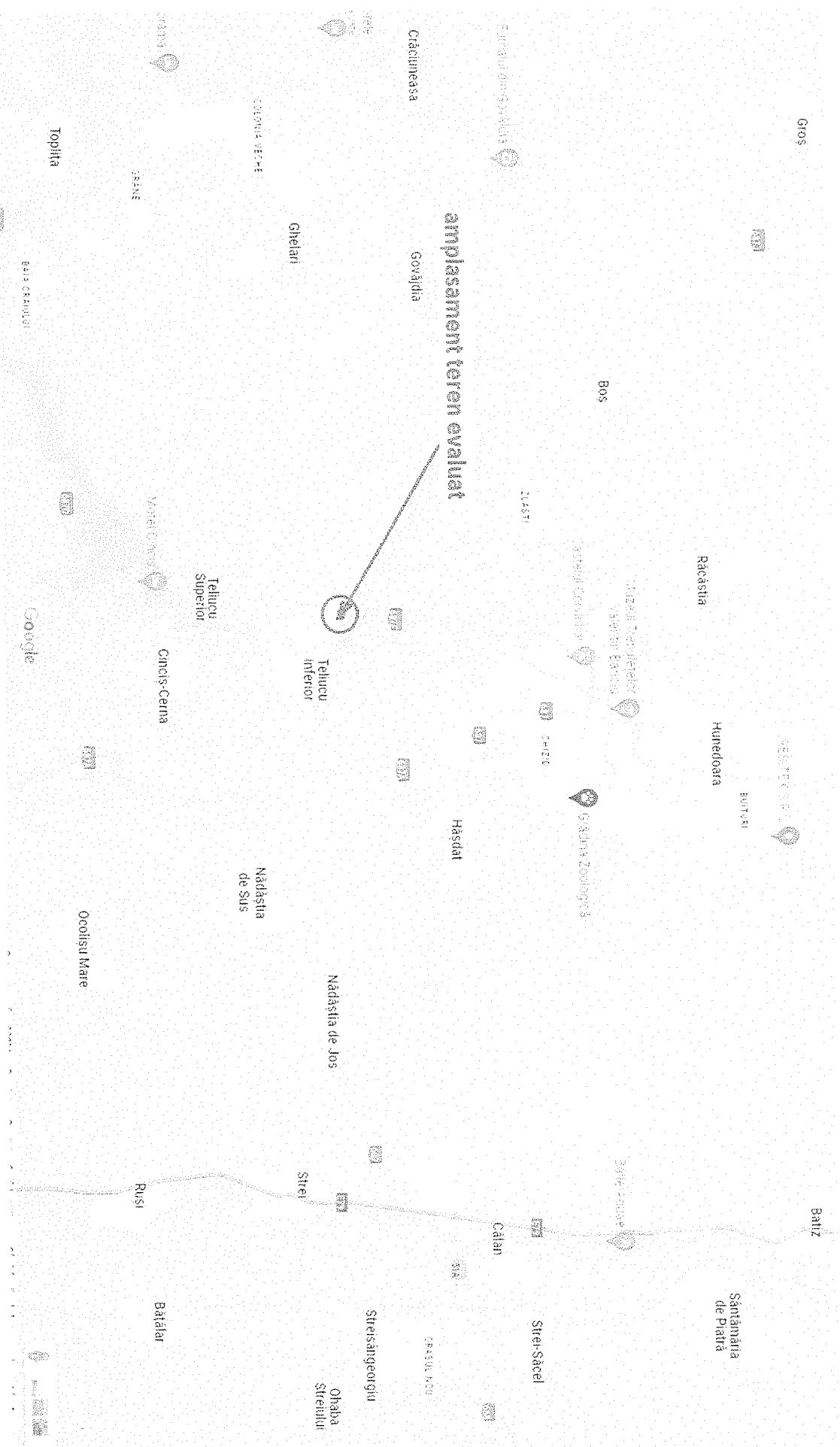


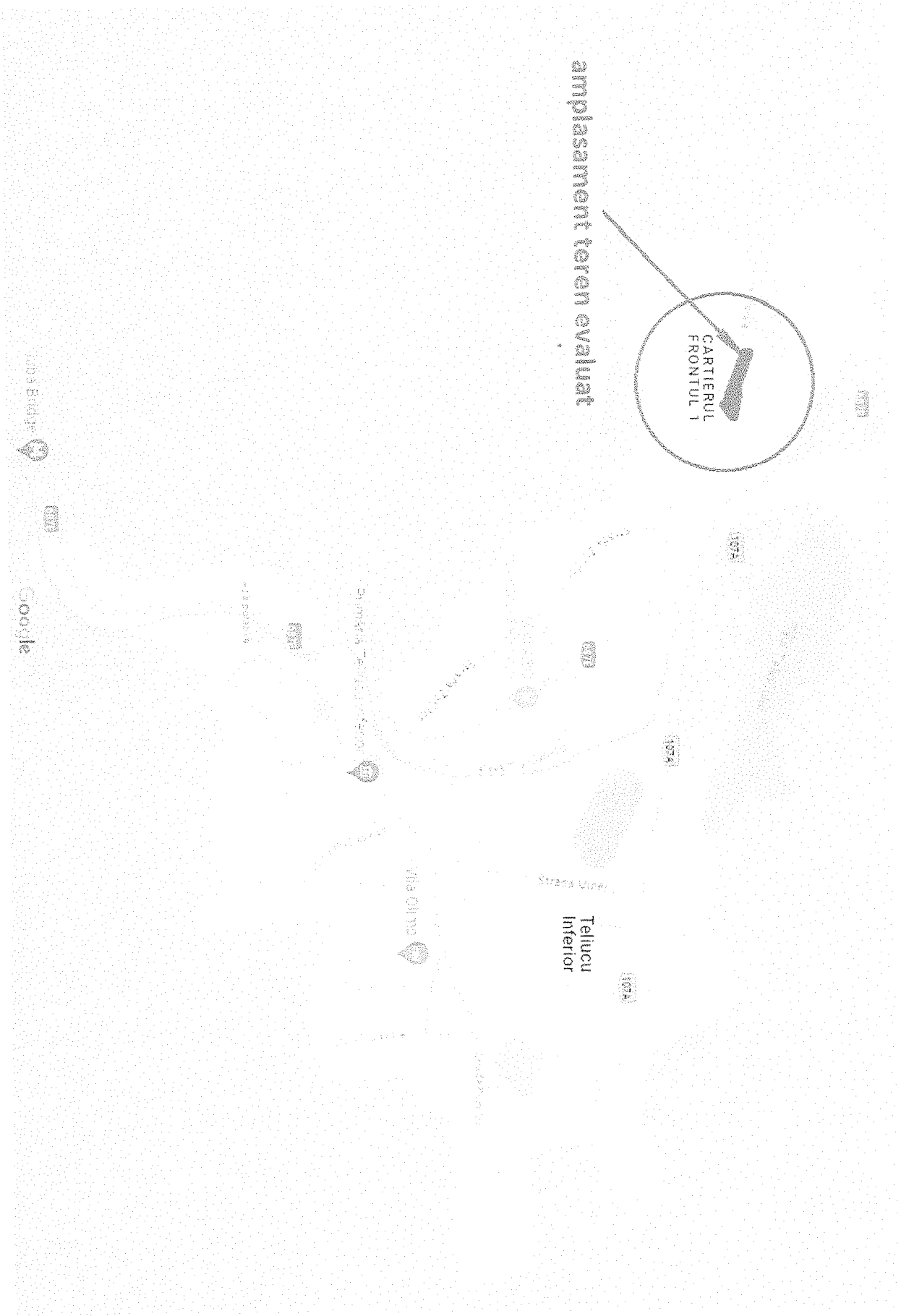


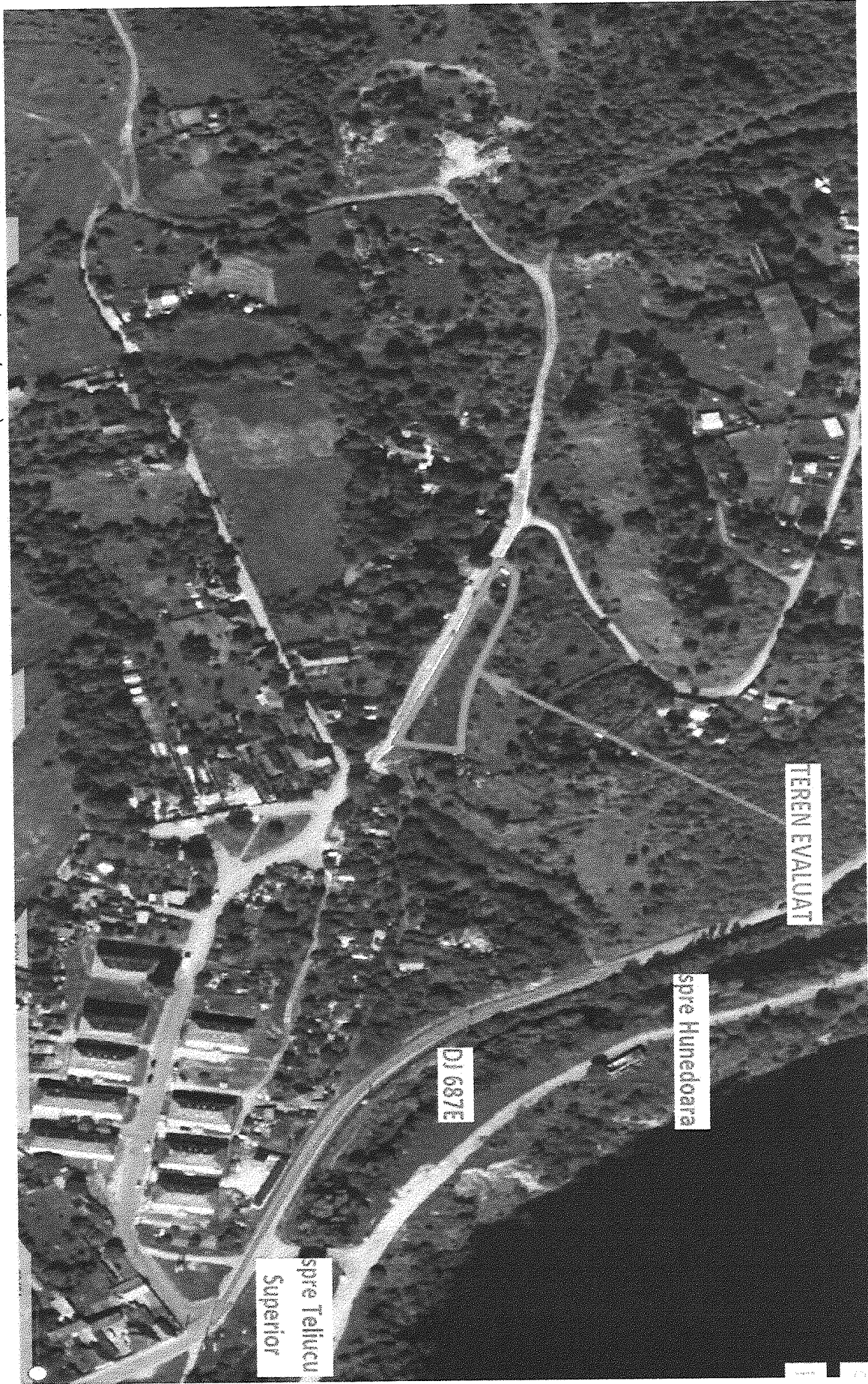
Vederi construcție existentă pe teren



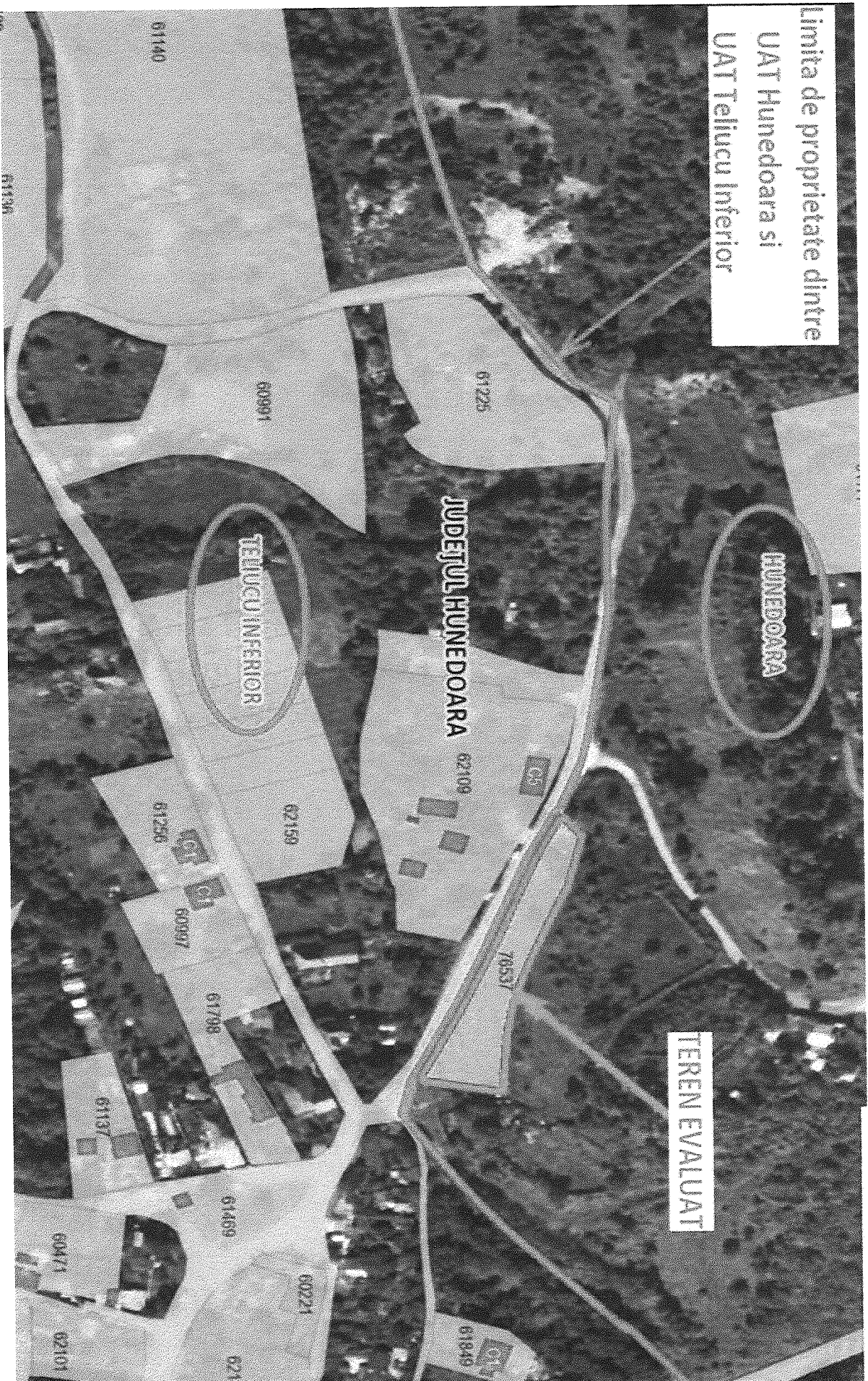
Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:







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



Anexa 5 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
BIROUL CONCESIUNILOR, ÎNCHEIERILOR, VANZĂRI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA
S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L.
Către furnizor:
Str. Ștefaniei Spărieșu, Nr. 1, Sector 2, Loc. București
CIF: 38632748

Cod epurării	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		659	13	11	2023

Conform referat nr. 94689/07.11.2023
DA34462959

539											
COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE in vederea vanzarii unui teren in suprafata de 1600 mp, situat in municipiul Hunedoara, judetul Hunedoara, inscris in CF nr. 76537, nr. cadastral 76537, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara.	buc		1	800,00	800,00	152,00	952,00			
	Valorificare participativ prin vanzare.										
Total						800,00	152,00	952,00			

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

PRIMAR
BOBUTIANU DAN
VIZA CTP
SIMONA-ELENA
DIRECTOR ECONOMIC
POPA AURELIA ANISOARA
CONSILIER JURIDIC
SERVADINA
SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE
PUISOIU MIHAILA
DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIULUI
ALBU MARIELA/BOGDANETA
BIROU CONCESIUNI, ÎNCHEIERI
VANZĂRI, PRIVATIZARE
RODOU SIMONA-ELENA
Intrarea 3 ex.
Ionescu Jacob Clamian

Nr 96430/22.11.2023.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 76537 Hunedoara

Nr. secret	34053
Zona	03
Lot	10
An	2023

COS 2023/05/17
10/05/2023 10:57:17

Carte Funciară Nr. 76537 Comuna/Oraș/Municipiul Hunedoara			
Anexa Nr. 1 La Partea I			
Teren		Observații / Referințe	
Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Teren intravilan neamplasat	
76537	1.600		
* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.			
DETALIUL DINTE MOULI			

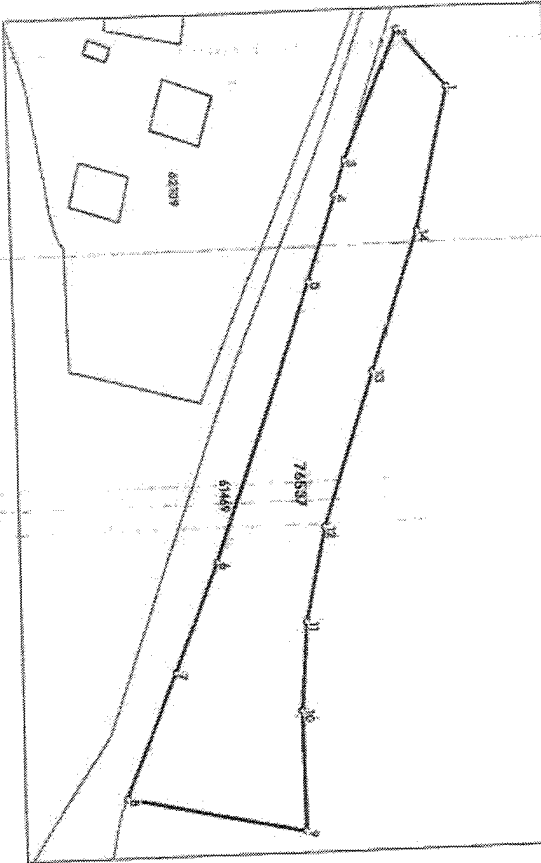
A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Jud. Hunedoara	Observații / Referințe
Nr. Nr. cadastral Nr. Suprafața* (mp)	
Ct. topografic	Teren neamplasat
A1	76537 1.600

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscripții privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
26760 / 31/07/2023	
Act Administrativ nr. ADRESA NR. 72808, din 25/08/2023 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Act Administrativ nr. ADRESA NR. 65390, din 27/07/2023 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Act Administrativ nr. CF 1145 TELUCU INTERIOR, din 26/07/2023 emis de BCPI HUNEDOARA; Inscripție Sub Semnatura Privată nr. plan amplasament și delimitare, din 31/07/2023 emis de BOTTIS ELENA; Semnatura Privată nr. MEMORIU, din 28/08/2023 emis de BOTTIS ELENA;	A1
Se deschide CF nr. 76537/041 Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 71/1996 republicată și a Regulamentului de procedură și inscripție în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Anexa la O.D.G. al ANCP nr. 600/2023 cuprindute în mod special în CF nr. 76537/041 Hunedoara descris în Partea I-a, adus din CF 1318 Telucu Interior nr. 10219212/2016	
34053 / 05/10/2023	
Act Administrativ nr. HOTĂRÂREA NR. 352/2023, din 29/09/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA - CONSILIUL LOCAL;	A1
Inscripție de dobândire, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota	
B3	
Acțiune A1	
I. MUNICIPIUL HUNEDOARA, CF: 2127028, Domeniul privat	
C. Partea III. SARCINI	
Inscripții privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie teren	Suprafață (mp)	Tărta	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt DA	1.600				

11 Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din protecție în plan.

Punct	Punct	Lungime segment (m)
1	2	10.658
2	3	16.145
3	4	4.792
4	5	12.186
5	6	10.016
6	7	16.827

Carte Funciara Nr. 76537 Comuna/Draş/Municipiu: Hunedoara

Punct inceput	Punct sfarsit	lungime segment (m)
7	8	18.484
8	9	27.339
9	10	18.344
10	11	11.796
11	12	12.833
12	13	22.202
13	14	19.901
14	1	18.56

lungimea segmentelor sunt determinate în planul de protecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notari publici a actelor juridice prin care se stabilesc drepturile reale precum şi pentru dezbaterile succesorilor, iar informaţiile prezentate sunt corecte şi nu au fost modificate, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
09-10-2023
Data eliberării,
Asistent Registrator,
ALEXANDRU BUDA

(semnatura)

Referinţă
(seala biroului)

ANCP
Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Hunedoara

Dosarul nr. 34053 / 05-10-2023

INCHEIERE NR. 34053

Registrator RODICA SOFAN

Asistent registrator ALEXANDRU BUDA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL HUNEDOARA privind întabulare sau înscrisere provizorie în cartea funciara, în baza:
- Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 352/2023/29-09-2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA - CONSILIUL LOCAL;

fiind îndeplinite condiţiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată;

pentru serviciul având codul 231

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 76537, înscris în cartea funciara 76537 UAT Hunedoara având

- proprietarii: STATUL ROMÂN în cota de 1/1 de sub B.2;

- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândite constituie în cota de 1/1 asupra A.1 în

favorarea MUNICIPIUL HUNEDOARA, Domeniul privat, sub B.3 din cartea funciara 76537 UAT

Hunedoara;

Prezenta se va comunica părţilor:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUNEDOARA

MUNICIPIUL HUNEDOARA

RĂDULESCU RAMONA LOREDANA

STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

a) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicarea, care se depune la Biroul de Cadastru şi

Publicitate Imobiliară Hunedoara, se înscris în cartea funciara şi se soluţionează de către registratorul-sef

Data soluţionării, Registrator,
09-10-2023 RODICA SOFAN

Asistent Registrator,
ALEXANDRU BUDA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28-1 din
Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

a) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi înscrisere în evidenţele

de cadastru şi carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

Document care soluţionează cererea de cadastru, înscris în cartea funciara 76537 UAT Hunedoara

Autentificarea documentului prinse în serviciul la adresa www.ancp.ro

[illegible]

Pentru imobilul este plan cadastralul situat în județul Hunedora, localitatea Hunedora sau identifiți prin Extras de carte funciara pentru informare CF nr. 76537 Hunedora, nr. cad. 76537, Extras de Plan cadastral de cartea de funciara pentru imobilul cu numarul cadastral 76537 UAT Hunedora.

In confirmation of previous work at 501.99, ground subsidence between particles of sandstone is approximately 100 microns, and is completely reversible.

1. REGIONAL JURISDICTION

1. REZERVĂ NATURALĂ:

- Iacobii situat în împrejurarea localității conform extrasului de Carte Funciara și în extravilan conform P.L.O., proprietate privată Municipiului Haidouara, conform Extrasului din Carte Funciara pentru Informare CF nr. 7653/7.
- Hamondora, nr cadastral 76537.
- Iacobdora, iacobinții în lisele monumentelor istorice și sau alte naturii ori în zone de protecție a aresora; nu este rezervă

existența și construirea;
- Conform PPU, aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungită prin H.C.L. nr. 465/2023, imobilul este situat în exteriorul localității și nu este reglementat din punct de vedere urbanistic;
- Reglementările fiscale conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Iunedoara 541/2023, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2024.

4. *În cazul în care, în urma comunicării prestate, constată că în cadrul activității necesare funcționării gospodăriei este necesar să se efectueze lucrări de reparații sau să se efectueze lucrări de întreținere, acestea vor fi executate în termen de 15 zile de la data comunicării prestate.*

[illegible]

pereti fără ferestre, oricare denivelare în la acceste locuri este interzisă; conform art. 33, 35 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) Elementul privind volumetriea și/oră aspectul general al clădirilor în raport cu înălțimea locuințelor este interzisă; conform art. 33, 35 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

d) Înălțimea maximă admisă pentru construcțiile cu caracteristică voluntarice ale necesar, asanar alături / dimensiuni ale clădirilor este interzisă; conform art. 33, 35 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) Clădirea maximă propusă este interzisă; conform art. 15 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

f) Clădirea maximă propusă este interzisă; conform art. 27, 28, 29 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

g) Clădirea în modificate și completările ulterioare;

republicii, cu modificările și completările ulterioare;
4. Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesul auto și parcalile necesare în zonele conduse art. 15, 26 și 34 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

4. REGINUL DE ACTUALIZARE/NOBILITARE A DOCUMENTELOR DE URBANISM SI A REGULAMENTELOR LOCALE APERTE

Operational notabile - vinzura teren
Prezentul certificat de proprietate POARK fi utilizat in scopul declararii terenului

La République a

8. CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS

[illegible]

26 DEVI

[illegible]

Dopo prima prova scritta da risolvere, studenti sono divisi in 4 o 5 gruppi a seconda del numero complessivo posti per ciascuna materia. I gruppi sono costituiti da studenti con caratteristiche eterogenee, con l'intento di favorire la collaborazione e l'assistenza reciproca. Gli studenti sono divisi in gruppi da risolvere i problemi, con l'intento di favorire la collaborazione e l'assistenza reciproca. Gli studenti sono divisi in gruppi da risolvere i problemi, con l'intento di favorire la collaborazione e l'assistenza reciproca.

[illegible]

En respuesta a esta, el gobierno rechaza la idea de un personal especializado para el trabajo de asistencia a los estudiantes inmigrantes, indicando que el personal de la escuela debe ser capaz de atender a todos los estudiantes, independientemente de su origen o condición social.

6. CERERE DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/RECONSTRUIRE SA ȘI ÎNOCUĂ DE URZĂRIȘTE

Documente:
- planșă de urbanism;
- planșă de urbanism asupra terenului, teren și planșă de urbanism, sau, după caz, extranșă de planșă de urbanism actualizată în zi și extranșă de carte funciară de înregistrare actualizată în zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale);

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

d) avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă	gaze naturale
canalizare	telecomunicații
alimentare cu energie electrică	salubritate
alimentare cu energie termică	transport urban
Alte servicii:	

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea în incendiu	protecția civilă	sănătatea populației
-------------------------	------------------	----------------------

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

d.4) acord de specialitate:

e) actul notarial de autentificare al componentelor pentru protecția mediului;
- Fișă de evaluare a impactului asupra mediului;
- Documente de planșă ale amenajărilor urbane (copie);

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

PRIMAR

Dan Boboianu



SECRETAR GENERAL

Dan Mihail Lăbăruș

ARHITECT ȘEF

Mircea Radu Hargheș

INTOCMIT

Paula Lorena Bănuș

Actul prezintă date care sunt în conformanță cu datele din planșă de urbanism nr. 2024/2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost emis în conformanță cu prevederile Legii nr. 36/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

se prelungesc valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După ce s-a dat, se poate prelungi valabilitatea cu o dată posibilă, semnificativ urmând să se dea, în conformanță cu legea, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

Dan Boboianu

SECRETAR GENERAL

Dan Mihail Lăbăruș

I.S.

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității:
Actul prezintă date care sunt în conformanță cu datele din planșă de urbanism nr. 2024/2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost emis în conformanță cu prevederile Legii nr. 36/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-hunedoara-IDifmJE.html?reason=extended_search_extended_distance



**077 078 7344**

**PRIVAT**
misu326

Postat: 02 iunie 2024

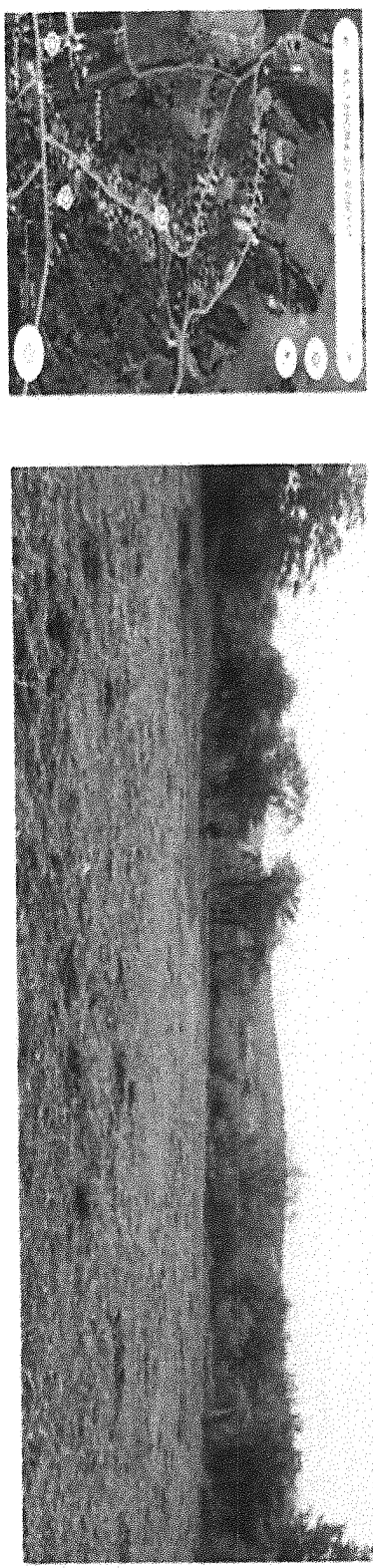
Teren intravilan Hunedoara **12,50€ /mp**
25 000 € Prețul e negociabil

Persoana fizică	Suprafata utila 2 000 m²	Extravilan / intravilan intravilan
-----------------	--------------------------	------------------------------------

DESCRIERE

Vând teren intravilan cu livada de ciresi, meri, per. cultul. pruni. Unitatile la mai puțin de 10 m de teren.

ID: 2690363616



- Oferta validată telefonic. Alte informatii obtinute :
- utilizati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat până la limita proprietății, teren neîmprejmuit.
 - Teren intravilan plan în pantă ușoară , utilizare livada, cca. 400 mp defrisati ptr loc construcție, deschidere la strada cca. cca. 51 ml, posibilitate al doilea acces la capătul parcelei FS 2 = 20 ml
 - Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 15%

OK

A black and white photograph showing a close-up of a textured surface, possibly a book cover or endpaper. The texture is grainy and uneven, with a vertical crease or fold visible on the right side. The lighting is somewhat uneven, with the right side being brighter than the left.

FairValue Complete Valuation Services Page 44 of 54

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-bos-hunedoara-2418m2-ID60n2.html?reason=extended_search_extended_distance





PRIVAT ⓘ
Denis

 072 118 5929

Primaria Municipiului Hunedoara - Terenuri - Hunedoara - Terenuri - Hunedoara
Teren intravilan Bos Hunedoara 2418m2
14 €/mp

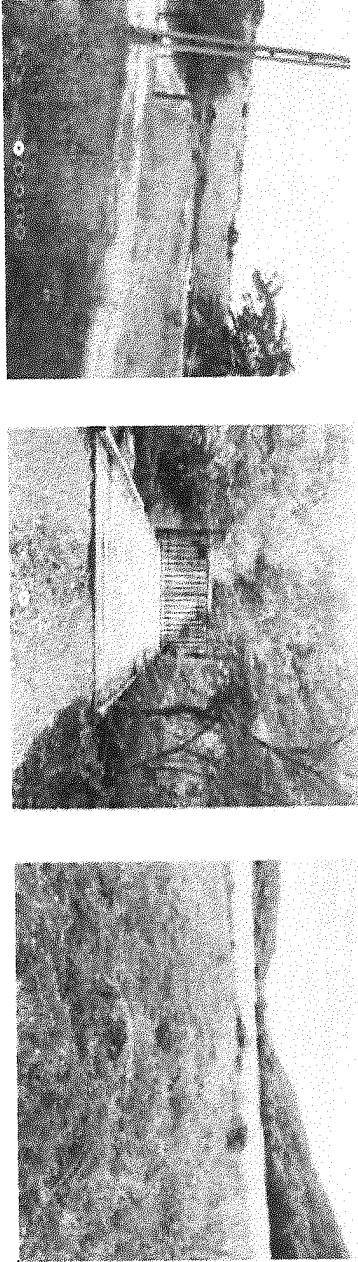
Personă fizică	Suprafața utilă 2 418 m²	Extravilan / intravilan
----------------	--------------------------	-------------------------

DESCRIERE

Vand teren intravilan BOS HUNEDOARA 2418 m2. Ideal casa, casa de vacanță, gospodărie etc. Se afla la 5 minute de mers cu mașina de la Castelul Huniazilor. Pentru mai multe detalii puteți să mă contactați

ID 60n297643

Vizualizați poza



- Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :
- suprafață formată din 2 parcele (1700 + 600 mp) cu același proprietar
 - utilități : en / gaz – la limita proprietății, apa – necesită fântână, canalizare – necesită fosă, acces asfaltat, teren împrejmuit. parțial
 - Teren plan în pantă ușoară, formă regulată, FS = cca. 20 ml, deschidere la 2 străzi
 - Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 15%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-2662mp-n-govajdia-la-17-km-de-hunedoara-IDzBOO.html?_gl=1*1imhvp*_ga*ODg0NDANdK5LjE3MTU3NDc0OTI.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxNjI5ODQ2OC42LjAuMTcxNjI5ODQ2OC42LjAuMA

storia

Agentie imobiliara Unik

Tiberiu Felor
Agentie 0725 511 799

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Ghelari > Vând teren intravilan 2662mp în Govăjdia, la 17 km de Hunedoara
Vând teren intravilan 2662mp în Govăjdia, la 17 km de Hunedoara 12 €/mp

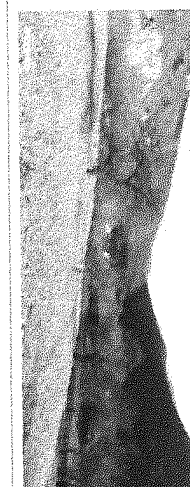
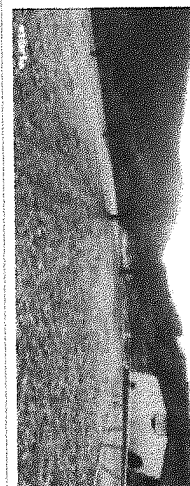
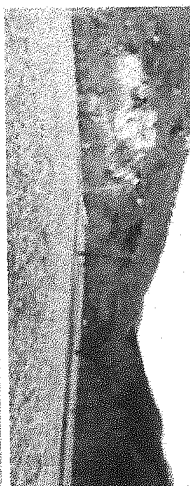
Descriere

Vând teren intravilan 2662mp în Govăjdia, la 17 km de Hunedoara, ideal pentru construirea unei case de vacanță, cabană ori casă de locuit după preferințe.
Terenul se află într-o zonă liniștită, neundabilă, cu priveliște deosebită, expus la soare pe toată durata zilei.
Lotul de teren este împrejmuit și beneficiază de pomi fructiferi.
Terenul dispune de curent, apă potabilă de la rețeaua satească, drum acces. Există asfalt până în imediata vecinătate a terenului urmând a se asfalta integral conform celor spuse de administrația locală.
PREȚ: 12 euro/mp negociabil!

Prezentare generală

Particularități

Suprafață totală	2.662 mp	Drum	da
Locație	rurală	Electricitate	apă curentă
Vizibilitate la circulație	da	17.000m	asfaltat, nepavat
De construire	de construit	împrejmuit	padure



Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- utilități : en / apa – în zonă, pentru canal – fosă septică, acces asfaltat până la limita proprietății, neasfaltat în zona proprietății, teren împrejmuit parțial.
- Teren intravilan plan în pantă, utilizare livada / pășune, deschidere la strada cca. 70 ml.
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 15%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-bacia-3250mp-IDhpvyg.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT ⓘ
alin

075 603 5833

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

Teren intravilan Bacia 3250mp

45 500 € Pretul e negociabil 14€ /mp

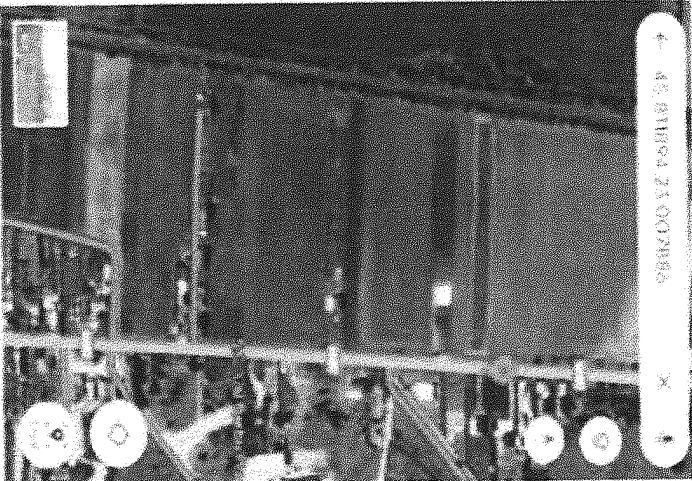
Persoana fizica

Suprafata utila 3.250 mp

Extravilan / intravilan, intravilan

DESCRIERE

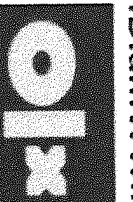
suprafata totala 3250mp, front stradal 15,32 m (metri linia I),
Toate utilitatile: canalizare, apa, gaz, curent. Toate actele la zi.
Pretabil pentru constructii case.
Pret : 45.500€ negociabil.



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-bacia-IDiam\WW.html?reason=extended_search_extended_distance



 076 878 6866

 **PRIVAT**
Marius

Bacia, Hunedoara / Imobiliare / Terenuri / Hunedoara / Terenuri - Bacia

Teren intravilan de vanzare Bacia

10 €/mp

- Persoana fizica
- Suprafata utila 2 500 m²

DESCRIERE

teren intravilan de vanzare Bacia . in apropiere de CT parc ,aproape de autostrada . zona comerciala

ID 268445487

Vizualizat 293



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/10-mp-teren-de-vanzare-la-intrare-alma-1-621mp-parcelabil-la-alegere-IDUS1T.html?_gl=1*_jmj58m*_ga*ODg0NDAwNDk5LjE3MTU3NDc0OTI.*_ga_NK3K3T1FT5*_MtcxNjMwMjEzMCA3LjEuMtcxNjMwMjZA0Mi4wLjAuMA..

storia



AGENTIA
IMOBILIARA
Agetia Ageti



Podean Cristian
Agenție
0766 233 809

Terenuri de vânzare > Hunedoaara > Carpin > 1062mp Teren de vânzare la intrare Almaș 1.621mp parcelabil la alegere

Teren de vânzare la intrare Almaș 1.621mp parcelabil la alegere

10€/mp

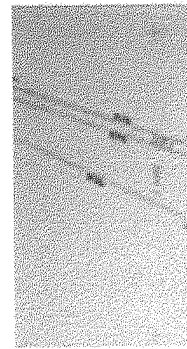
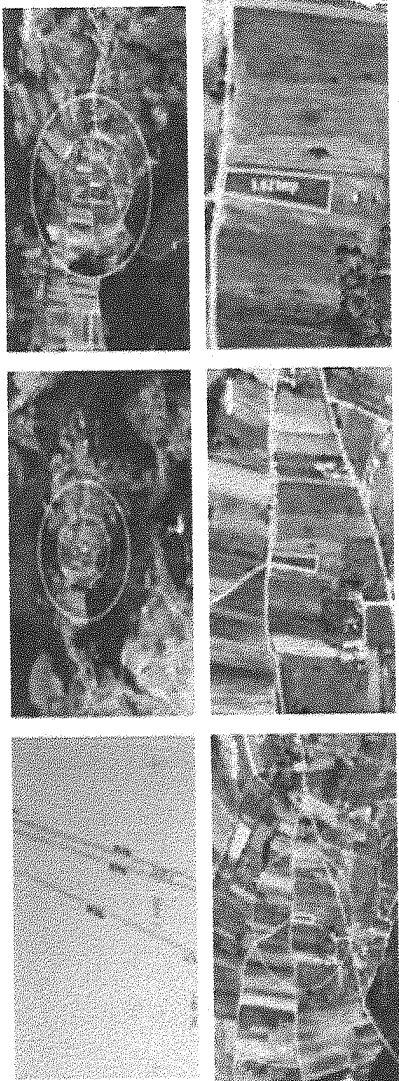
Completare descrierea

Descriere

Teren de vânzare in suprafată de 1.621mp parcelabil la alegere. Terenul are ca utilități curent electric se poate parcela la alegerea dorită și este amplasat pe un drum secundar din Almașu sec. 2 frontun stradale, atât pe lungime cât și pe lățime cu 11m respectiv 99m adâncime, cu o dispunere ușor înclinată și acces pe drum pietruit. Se află într-o zonă superbă cu o panoramă deosebit de frumoasă și liniștită, care s-a dezvoltat din ce în ce mai mult în ultimii ani. Terenul beneficiază de un atu ce constă în poziționarea și amplasarea terenului, acesta aflându-se inconjurat de păduri delimitând proprietatea și contribuind la această oază de liniște și relaxare. Este amplasată într-o zonă pitorească, cu multă vegetație, liniște și aer curat.

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.621 m²
Locație	Almașu Sec
Tip teren	intravilan
Dimensiuni	99 x 16,40 ml
Media	electricitate



Comparabilia 8



☎ 078 725 6409

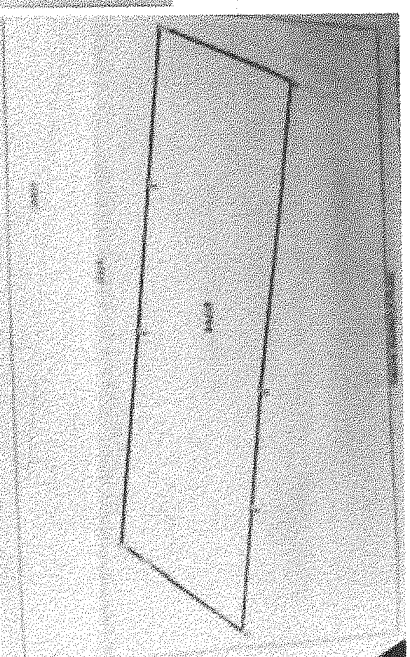
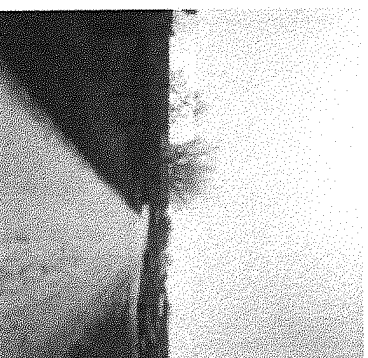
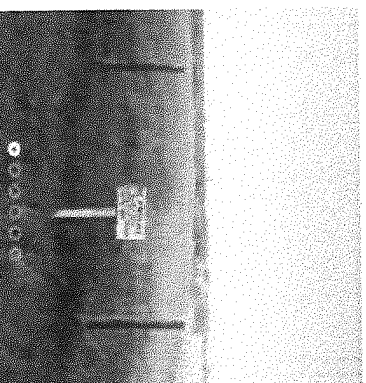
Teren intravilan 1677 mp

13 €/mp

SECRET

Vandereien intravilan in Comuna Bacia, sat Bacia. 1677 mp

7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525
 526
 527
 528
 529
 530

[illegible]

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

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

romimo.ro

0770823403

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

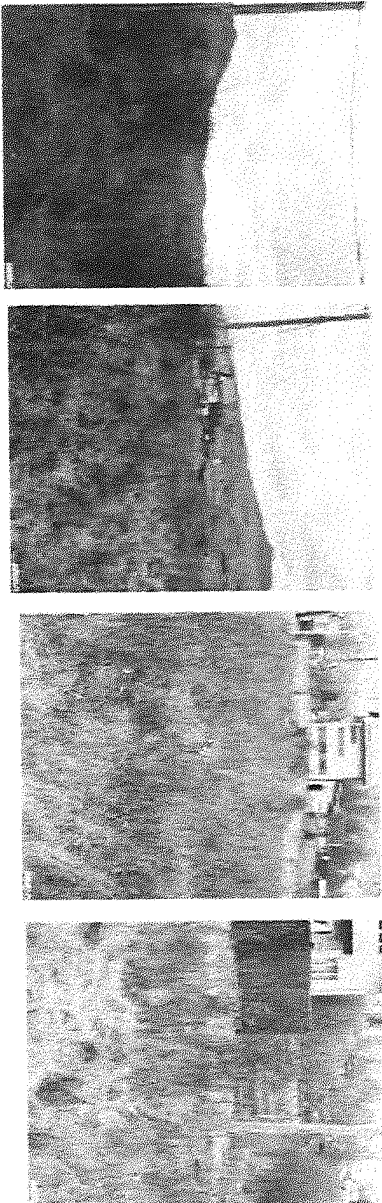
Teren de vânzare

20 EUR /mp

Hunedoara, Hunedoara

Descriere

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

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

publi24.ro

0726419505

Parcelă teren intravilan Racastie

20 Eur/mp

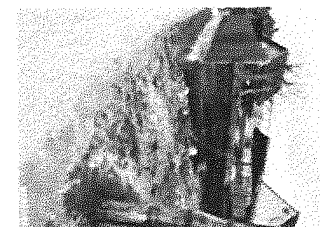
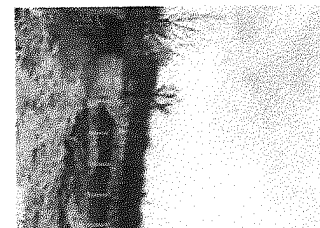
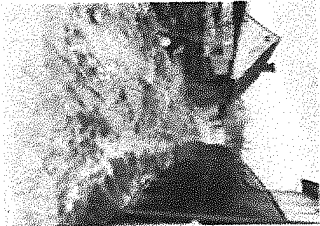
10 000 EUR

Hunedoara Hunedoara

Descriere

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

Vezi detalii pe www.compro.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 11

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-de-vanzare/8igd9hdfi977h73e932e17g76020d04.html>

publi24.ro

0769302889

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

Teren de vânzare

20 EUR negociabil

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe hartă

Descriere

0769302889

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

Vezi detalii pe www.fairvalue.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 12

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-la-limita-cu-intravilan-IDi0Drj.html?reason=extended_search_extended_distance

Postat: 02 aprilie 2024

Teren extravilan la limita cu intravilan
7 €/mp Prețuri negociabil

Persoana fizica

Suprafata utila 1844 mp

Extravilan / intravilan Extravilan

DESCRIERE

Vând teren extravilan la limita cu intravilan cu suprafata de 1844 mp în Satul Popești Județul Hunedoara terenul este situat la o distanta de 5 km de Deva și 10 km de Hunedoara în apropierea terenului la o distanță de 100 metri se află stâlpul electric și asfalt terenul este pretabil pentru cabană sau casa deoarece se este la limita cu intravilan și se poate trece mai ușor din extravilan în intravilan mai multe detalii la telefon.

ID 266125657

Vizualizare 892

