

Kapital Minds SRL

București, Sector 2, Str. Tudor Arghezi nr. 21
Membru Corporativ ANEVAR Aut. 0676

RAPORT DE EVALUARE

NR. 936 / 21.06.2024

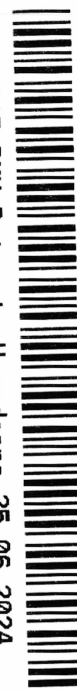
Teren extravilan în suprafață de 500 mp

situat Hunedoara, DJ 687A (Fosta Unitate Militară), Jud. Hunedoara
CF nr. 67516 Hunedoara, Nr. cadastral 67516

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 Kapital Minds, al clientului și al utilizatorului desemnat

24-48215-PMH Primăria Hunedoara 25.06.2024



Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Referitor: Teren extravilan in suprafață de 500 mp
Adresa: Hunedoara, Str. DJ 687A (Fosta Unitate Militară), Jud. Hunedoara
CF nr. 67516 Hunedoara, Nr. cadastral 67516

Complete Valuation Services

Kapital Minds SRL

Str.Tudor Arghezi nr. 21, et.1
Sector 2, București
www.kapitalminds.ro

Stan Laurentiu Adrian
Director Kapital Minds S.R.L.

M: +40 746 241 995
E: laurentiu.stan@kapitalminds.ro

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404
E: mateioprita@yahoo.com

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia evaluatorului este că valoarea de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise în acest raport, la 21.06.2024, este:

2.650 EUR

echivalent

13.200 LEI

Curs de schimb / 21.06.2024

4,9770 Lei/EUR

(5,30 euro/mp)

(26,40 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 proprietății imobiliare subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

Cu deosebită considerație,

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Stan Laurentiu Adrian
Director Kapital Minds S.R.L.

Digitally signed by
Laurentiu-Adrian Stan
Date: 2024.06.24 15:31:28 +03'00'

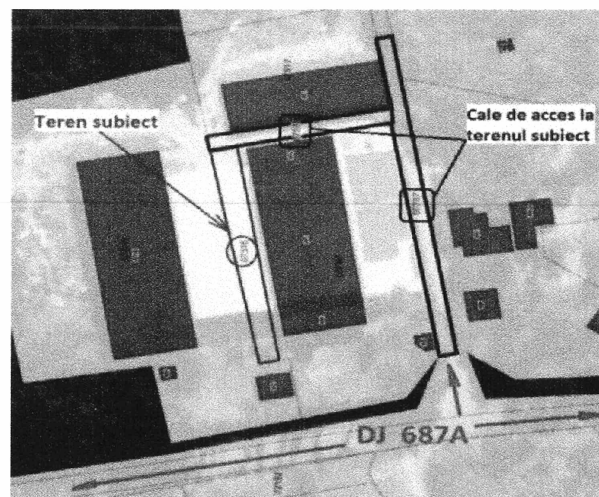
Cuprins

1.	REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2.	DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA	7
3.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
4.	PREZENTAREA DATELOR	14
5.	ANALIZA DATELOR	20
6.	EVALUARE	24
7.	ANEXE	27

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Scopul raportului	Estimarea valorii de piață în vedera vânzării unui teren extravilan				
Data raportului de evaluare	21.06.2024				
Data inspecției	21.06.2024				
Data evaluării	21.06.2024				
Evaluator autorizat	Oprîta Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	Kapital Minds S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Teren extravilan				
Adresa proprietății	Hunedoara, DJ 687 A , (fosta Unitate Militară), CF 67516 Hunedoara , Jud. Hunedoara				
Suprafețe	500 mp				
Proprietar	Municipiul Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar	4,9770 LEI/EUR valabil la data de referință a evaluării 21.06.2024				
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu sunt				
REZULTATELE EVALUĂRII VALOAREA DE PIAȚĂ	2.650	EUR	13.200	LEI	Valoare unitara: 5.30 Eur/mp 26.40 lei/mp

Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: DJ 687 A Drum asfaltat Public*
	*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect.
Observații speciale	✓ Din documentele puse la dispoziție pentru terenul extravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționat doar Jud. Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 67516, a vecinătăților proprietății identificate in extrasele de Plan Cadastral și în prezența reprezentantului proprietarului. Din planul de amplasament identificat, rezultă că unicul acces la imobilul subiect cu nr. cadastral 67516 din drumul public DJ 687A (Hășdat-Silvașu de Jos-Hațeg) se face prin drumul de acces interior din fosta unitate militara (nr. cadastral 66787) și parcela cu nr. cadastral 67518 - aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara cu rol de servitute de acces pentru loturile cu nr. cadastral 67515, 67516, 67517. Pe celelalte laturi, terenul subiect este împrejmuit de parcele private cu nr. cadastral 66785 (la sud) si 67515 (la nord și vest). Evaluatorul formulează ipoteza că, în alternativa vânzării, accesul din drumul public la imobilul subiect nu va fi afectat și implicit o eventuală tranzacție nu va îngreuna în nici un fel accesul la această parcelă, impunându-se menținerea dreptului de servitute în favoarea terenului evaluat. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății este deplin si nu sunt restrictii de acces la proprietate. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect



- ✓ La data inspecției, s-a constatat că terenul subiect cu nr. cadastral 67516 era parțial acoperit de o construcție provizorie, demontabilă, cu rol de acoperis / depozit intermediar pentru materiale/produse aparținând proprietarilor parcelelor învecinate, formulându-se ipoteza că această construcție nu afectează în nici un fel terenul evaluat. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că terenul subiect este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea de piață estimată.
- ✓ Evaluatorul formulează ipoteza că neconcordanța dintre tipul terenului evaluat "teren extravilan" și categoria de folosință a acestuia "curți, construcții" este generată de construirea înainte de apariția Legii fondului funciar nr. 18/1991 a unor construcții administrative de către Statul Român în afara perimetrului terenului clasificat ca intravilan (în acest caz Unitate Militară construită în 1960), această destinație fiind atribuită și terenurilor libere.
- ✓ Deși terenul are în întregime categoria de folosință curți -construcții, evaluatorul a analizat și evaluat terenul ca un teren extravilan – așa cum precizează Cartea Funciară, deoarece nu are cunoștință și nu a făcut verificări suplimentare cu privire la existența unor planuri urbanistice care să permită actualizarea destinației terenului prevăzută în cartea funciară, din extravilan în intravilan.
- ✓ Evaluatorul formulează ipoteza că dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natură care să îngreueze dreptul de proprietate / folosință ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate sau dezmembrăminte ale acestuia, după caz, asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietățile 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:

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului

Kapital Minds S.R.L. - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676.

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 proprietății 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, DJ 687 A (fosta Unitate Militară), Nr. cadastral 67516, Jud. Hunedoara

Proprietar

Municipiul Hunedoara - 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 către proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 67516, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu Nr. cadastral 67516. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin și nu este afectat de sarcini.

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

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

Tipul valorii utilizate

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unei proprietăți/activ estimată fără a lua în considerare:

- costurile asociate vânzării sau cumpărării
- niciun impozit/taxă asociat(ă) cu vânzarea-cumpărarea, și
- orice ipotecă/gaj asupra activului evaluat

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

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (21.06.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9770 Lei/Euro .
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.06.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iunie 2024. Data evaluării este 21.06.2024 .
Data raportului	21.06.2024.
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății	Inspectia a fost efectuată în data de 21.06.2024, de către evaluator autorizat Oprea Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în prezența reprezentantului clientului, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren extravilan considerat liber, au fost analizate schițele existente, limitele terenului evaluat, vecinătățile și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu au fost evaluate amenajările provizorii executate 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 și conformare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv: ✓ Extras CF 67516 ✓ Extras CF 67518. ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970. Alte informații, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
Conformitatea evaluării cu SEV	
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;
- ✓ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe, documentație cadastrală. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate și pot influența opinia finală.
- ✓ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- ✓ Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

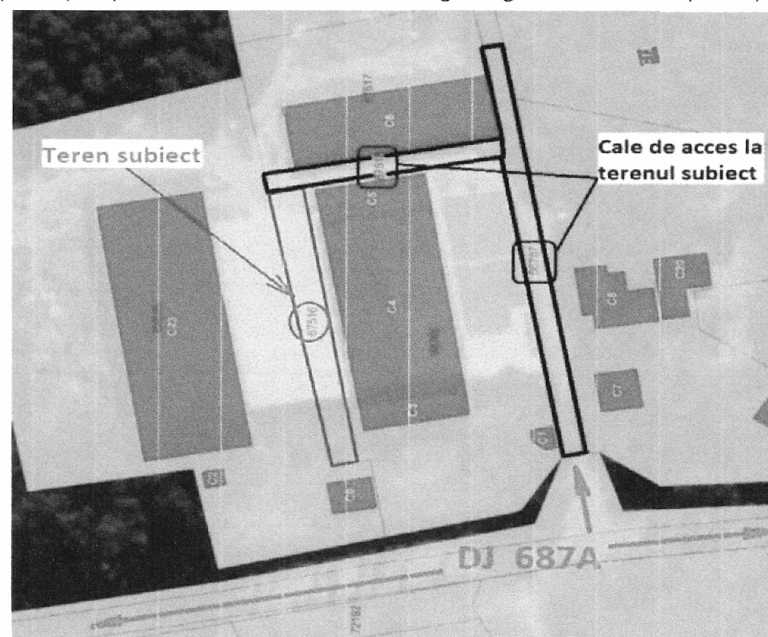
- ✓ Din documentele puse la dispoziție pentru terenul extravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționat doar Jud. Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 67516, a vecinătăților proprietății identificate în extrasele de Plan Cadastral și în prezența reprezentantului proprietarului.

Din planul de amplasament identificat, rezultă că unicul acces la imobilul subiect cu nr. cadastral 67516 din drumul public DJ 687A (Hășdat-Silvașu de Jos-Hățeg) se face prin drumul de acces interior din fosta unitate militară (nr. cadastral 66787) și parcela cu nr. cadastral 67518 - aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara cu rol de servitute de acces pentru loturile cu nr. cadastral 67515, **67516**, 67517.

Pe celelalte laturi, terenul subiect este împrejmuit de parcele private cu nr. cadastral 66785 (la sud) și 67515 (la nord și vest).

Evaluatorul formulează ipoteza că, în alternativa vânzării, accesul din drumul public la imobilul subiect nu va fi afectat și implică o eventuală tranzacție nu va îngrădi în nici un fel accesul la această parcelă, impunându-se menținerea dreptului de servitute în favoarea terenului evaluat. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / parțial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect

Ipoteze speciale semnificative



- ✓ La data inspecției, s-a constatat că terenul subiect cu nr. cadastral 67516 era parțial acoperit de o construcție provizorie, demontabilă, cu rol de acoperis / depozit intermediar pentru materiale/produse aparținând proprietarilor parcelelor învecinate, formulându-se ipoteza că această construcție nu afectează în nici un fel terenul evaluat. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că terenul subiect este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea de piață estimată.

Descrierea raportului

- ✓ Evaluatorul formulează ipoteza că neconcordanța dintre tipul terenului evaluat "teren extravilan" și categoria de folosință a acestuia "curți, construcții" este generată de construirea înainte de apariția Legii fondului funciar nr. 18/1991 a unor construcții administrative de către Statul Român în afara perimetrului terenului clasificat ca intravilan (în acest caz Unitate Militară construită în 1960), această destinație fiind atribuită și terenurilor libere.
Deși terenul are în întregime categoria de folosință curți -construcții, evaluatorul a analizat și evaluat terenul ca un teren extravilan – așa cum precizează Cartea Funciară, deoarece nu are cunoștință și nu a făcut verificări suplimentare cu privire la existența unor planuri urbanistice care să permită actualizarea destinației terenului prevăzută în cartea funciară, din extravilan în intravilan.
- ✓ Evaluatorul formulează ipoteza că dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natură care să îngreueze dreptul de proprietate / folosință ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate sau dezmembrăminte ale acestuia, după caz, asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietățile subiect.
- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al Kapital Minds S.R.L. 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.

- ✓ Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : Teren extravilan, neîmprejmuit, având categoria de curți - construcții, în suprafață de 500 mp, amplasat în Hunedoara, DJ 687 A (Fosta Unitate Militară), Jud. Hunedoara, Carte Funciara 67516. Terenul are înscrisă în CF servitute de trecere pe imobilul cu nr. cad. 67518.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 67516 Hunedoara
A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67516	500	Teren neîmprejmuit; Imobil neîmprejmuit, servitute de trecere pe imobilul cu nr.cad.67518

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	NU	500	-	-	-	Imobil neîmprejmuit, servitute de trecere pe imobilul cu nr.cad.67518

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

- ✓ Terenul în suprafață de 500 mp, înscris în CF 67516 a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 66786 înscris în cartea funciara 66786, în baza Declarației de parcelare autenticată sub nr. 219 / 28.11.2014 emisă de BNP Aioanei Lavinia.
- ✓ În baza HCL Hunedoara nr. 334 / 23.12.2013, a fost întărit dreptul de proprietate, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 1/1 în favoarea Municipiului Hunedoara, CIF 2127028 – DOMENIUL PRIVAT, pentru terenul în suprafață de 500 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
33069 / 02/12/2014			
Act Notarial nr. DECLARAȚIE DE PARCELARE AUT.219, din 28/11/2014 emis de AIOANEI LAVINIA;			
B1	Se înființează cartea funciara 67516 a imobilului cu numărul cadastral 67516/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 66786 înscris în cartea funciara 66786;		A1
Act Administrativ nr. HC.NR.334/2013, din 23/12/2013 emis de PRIMARIA HUNEDOARA;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 1/1		A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT			
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 66786/Hunedoara, Inscrisa prin incheierea nr. 7627 din 14/03/2014;			

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

✓ Evaluatorul formulează ipoteza că neconcordanța dintre tipul terenului evaluat "teren extravilan" și categoria de folosință a acestuia "curți, construcții" este generată de construirea înainte de apariția Legii fondului funciar nr. 18/1991 a unor construcții administrative de către Statul Român în afara perimetrului terenului clasificat ca intravilan (în acest caz Unitate Militară construită în 1960), această destinație fiind atribuită și terenurilor libere.

Deși terenul are în întregime categoria de folosință curți -construcții, evaluatorul a analizat și evaluat terenul ca un teren extravilan – așa cum precizează Cartea Funciară, deoarece nu are cunoștință și nu a făcut verificări suplimentare cu privire la existența unor planuri urbanistice care să permită actualizarea destinației terenului prevăzută în cartea funciară, din extravilan în intravilan.

✓ Evaluatorul formulează ipoteza că dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natură care să îngreueze dreptul de proprietate / folosință ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate sau dezmembrămintă al acestuia, după caz, asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietățile subiect.

Nu este cazul.

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona periferică a municipiului Hunedoara, amplasată de-a lungul DJ 687 - 687A, la ieșirea din municipiul Hunedoara spre Călan, respectiv spre Silvașu de Jos - Hațeg.
- Zona este preponderent cu destinație agricolă – regula, dar și neagricolă (categoria de folosință curți, construcții) – excepția, ca urmare a construcției de clădiri administrative, agricole, etc., de către Statul Român, anterior aprobării Legii fondului funciar nr. 18/1991. Este și cazul unității militare construită în anii 1960, la ieșire din Hășdat pe DJ 687A Hășdat-Silvașu de Jos-Hățeg.
- Din punct de vedere imobiliar, zona este preponderent rezidențială, cu cartiere de case, dar și minoritar industrială datorită dezvoltării unor mici afaceri (producție mobilă, producție reclame luminoase, confecții metalice, bază transport auto, etc.) pe locul unor construcții care au aparținut Statului Român : foste CAP-uri, parțial fosta Unitate Militară, zona Poligon auto, etc sau construcții noi.
- O caracteristică a zonei o reprezintă existența unui cartier de peste 100 case de romi, al cărui stigmat influențează tranzacțiile imobiliare, în sensul reducerii cererii , implicat a prețurilor, pentru o proprietate în această zonă.
- Accesul în zona se realizează pe drumuri asfaltate, atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (în apropiere) și a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

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

Proprietatea este amplasată în zona periferică a municipiului Hunedoara, la cca. 1 km de la ieșirea din Hășdat, pe DJ 687 A.

Din documentele puse la dispoziție pentru terenul extravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționat doar jud. Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 67516, a vecinătăților proprietății identificate în extrasele de Plan Cadastral și în prezența reprezentantului proprietarului.

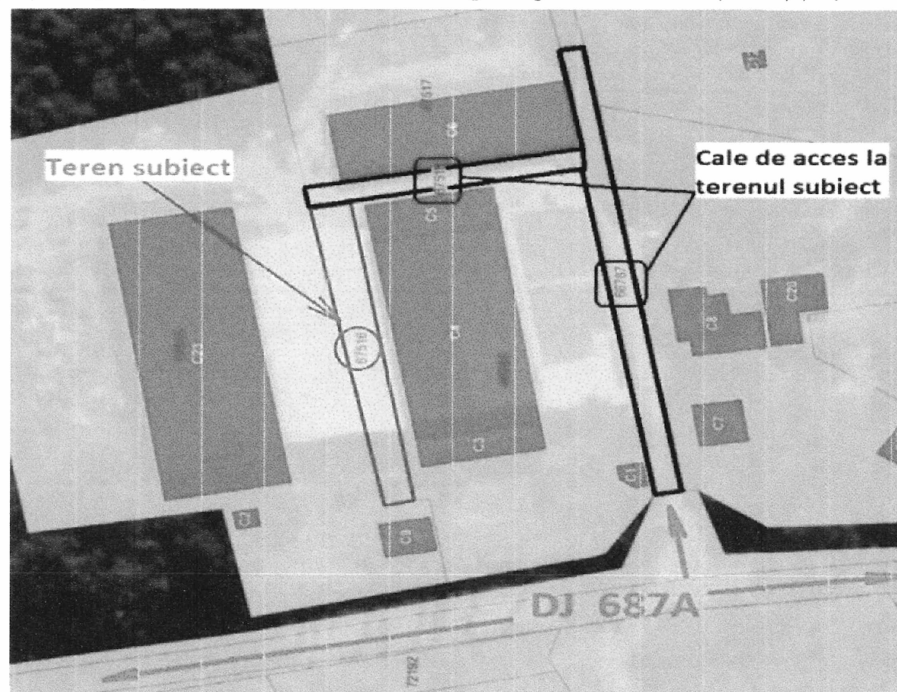
Din planul de amplasament identificat, rezultă că unicul acces la imobilul subiect cu nr. cadastral 67516 din drumul public DJ 687A (Hășdat-Silvașu de Jos-Hațeg) se face prin drumul de acces interior din fosta unitate militară (nr. cadastral 66787) și parcela cu nr. cadastral 67518 - aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara cu rol de servitute de acces pentru loturile cu nr. cadastral 67515, **67516**, 67517.

Pe celelalte laturi, terenul subiect este împrejmuit de parcele private cu nr. cadastral 66785 (la sud) și 67515 (la vest și nord).

Evaluatorul formulează ipoteza că, în alternativa vânzării, accesul din drumul public la imobilul subiect nu va fi afectat și implicit o eventuală tranzacție nu va îngreuna în nici un fel accesul la această parcelă, impunându-se menținerea dreptului de servitute în favoarea terenului evaluat. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / partial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiectă.

Informații despre amplasament.

Descrierea terenului



Ca și vecinătăți putem aminti : Poligonul auto, societăți comerciale (Italrom Leather SRL, MK Lighting), o secție Transelectrica, Centru Social Multifuncțional pentru Bătrâni

Proprietatea care face obiectul evaluării se afla în incinta fostei Unități Militare și reprezintă o parte din suprafața acesteia. O parte din Unitatea Militară a fost vândută către societăți private care au dezvoltat spații de producție, iar diferența a rămas temporar în proprietatea Municipiului Hunedoara. Accesul se face , atât pietonal cât și auto, direct din DJ 687 A, care deviază din Hășdat către Silvasu de Jos – Hateg. Accesul se face de pe un drum asfaltat, dispunând de locuri de parcare în zona proprietății, pe drumurile cu drept de servitute.

Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-TERRA ANCPI.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

DJ 687 A	Drum asfaltat	Public
----------	---------------	--------

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o 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 proprietatea imobilizată subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Deschidere : imobilul subiect are acces direct la drumul interior cu servitute comună (parcela 67518) pe o lungime de cca. 7,77 ml și prin drumul de acces în fosta Unitate militară (parcela 66787) accesul la DJ 687A.

Forma – regulată dreptunghiulară / ușor trapezoidală, însumând o suprafață de 500 mp. Dimensiunile medii ale parcelei sunt de cca. 73,00 x 6,85 ml. Terenul este plan, neîmprejmuit. Terenul este amenajat , fiind betonat cu un strat de cca. 10 – 15 cm.

La data inspecției, s-a constatat că terenul subiect cu nr. cadastral 67516 era parțial acoperit de o construcție provizorie, demontabilă, cu rol de acoperis / depozit intermediar pentru materiale/produse aparținând proprietarilor parcelelor învecinate, formulându-se ipoteza că această construcție nu afectează în nici un fel terenul evaluat. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că terenul subiect este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea de piață estimată.

Utilități în vecinătate, la limita proprietății

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

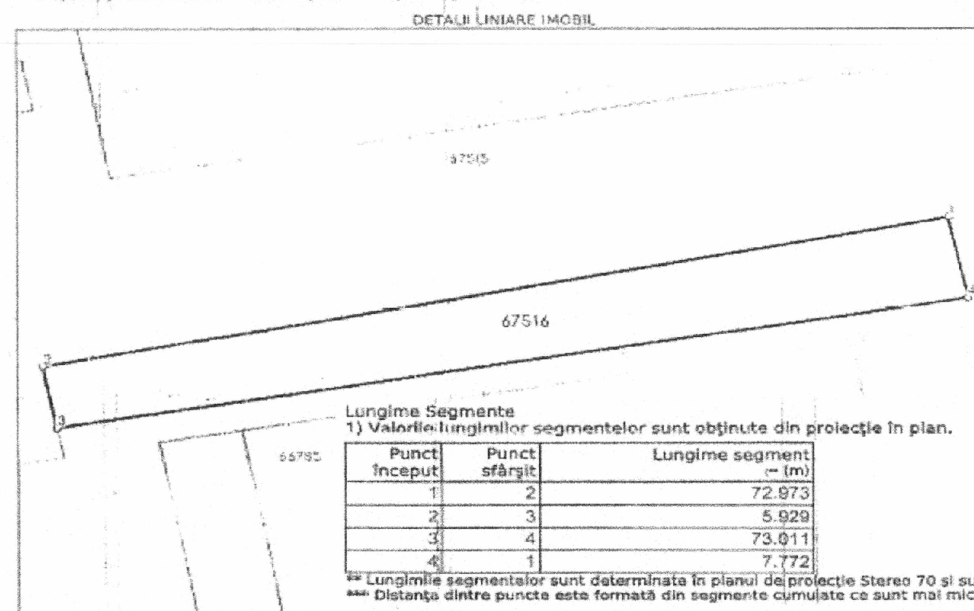
Carte Funciară Nr. 67516 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1: La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67516	500	Imobil neîmprejmuit, servitute de trecere pe imobilul cu nr.cad.67518

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intenș. vitan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	NU	500	-	-	-	Imobil neîmprejmuit, servitute de trecere pe imobilul cu nr.cad.67518

Caracteristici juridice:

✓ **Utilizare legală:**

Categoria de folosinta teren : curți, construcții.

CMBU – spațiu complementar spațiilor industriale existente cu destinația producție / prestări servicii.

✓ **Servituți de trecere:**

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate.

✓ **Restricții de sistematizare:** Nu este cazul;

Caracteristici economice:

✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;

✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;

✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.

	✓ <i>Alte restricții existente:</i> tipul terenului – extravilan Deși terenul are în întregime categoria de folosință curți -construcții, evaluatorul a analizat și evaluat terenul ca un teren extravilan – așa cum precizează Cartea Funciară, deoarece nu are cunoștință și nu a făcut verificări suplimentare cu privire la existența unor planuri urbanistice care să permită actualizarea destinației terenului prevăzută în cartea funciară, din extravilan în intravilan.
Date privind impozitele și taxele	Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.

5. ANALIZA DATELOR

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În aceasta prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare, în zona periferică a mun. Hunedoara
- În cazul parcelei evaluate – CMBU – zonă complementară dezvoltărilor industriale existente
- dotări funcționale / utilități existente la limita proprietății.

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

PASUL 3

Analiza cererii

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

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 4

Analiza ofertei (Investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – suficientă
- oferta de închiriere – scăzută
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vânzare: între 10% și 20%
- Oferte vânzare: 3 - 10 euro/mp, putând fi și mai mari.

*variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte:
localizare, facilitati/utilitati,
suprafața, etc

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoscând 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 stagnare.

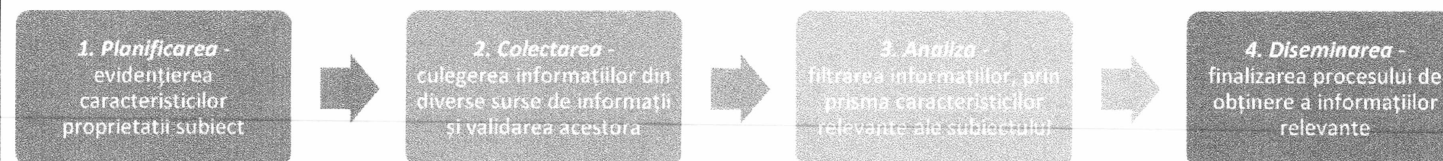
PASUL 6

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

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

**Procesul de colectare a informațiilor
relevante pentru evaluarea proprietății**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

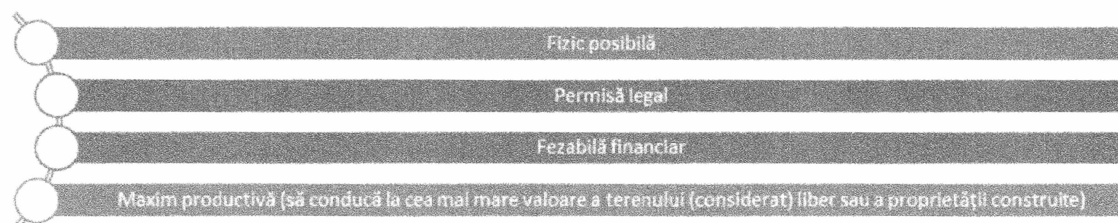
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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



Cea mai bună utilizare

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

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Comercial	da	da	nu	-
Administrativ	da	da	da	nu
Industrial – spații complementare	da	da	da	da

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de tip industrial- spații complementare la spațiile industriale adiacente existente.

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

6. EVALUARE

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

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

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

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

După identificarea proprietăților comparabile, dintre care unele superioare și altele inferioare proprietății de evaluat, încadrarea proprietății într-un interval cât mai restrâns se realizează prin determinarea corecției globale și aranjarea prețurilor într-un tabel în funcție de semnul corecției globale. Practic, după determinarea corecției globale se ordonează prețurile într-o ordine dată de corecția globală (pozitivă sau negativă) și se poziționează proprietatea de evaluat

Evaluarea terenului

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.

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

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. 1** este prezentată Grila comparațiilor de piață.

Metoda comparației

$$\begin{array}{ccc} V_{\text{teren}} = 2.650 \text{ EURO} & \text{echivalent} & V_{\text{teren}} = 13.200 \text{ LEI} \\ (5,30 \text{ EUR / mp }) & \text{echivalent} & (26,40 \text{ Lei / mp }) \end{array}$$

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Analiza rezultatelor

În piața specifică proprietății subiect, în marea majoritate a cazurilor, acest tip de imobil este subiectul unor tranzacții - sunt cumparate de către utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai puține cazurile în care acesta sunt închiriate.

Ținând cont de toate aceste aspecte, luând în calcul criteriul adecvării, putem trage concluzia că metoda comparației relative poate fi considerată cea mai adecvată. Prin prisma criteriului preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai mare o avem în valoarea rezultată în urma aplicării metodei comparației relative.

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:

Concluzia asupra valorii

2.650 EUR

echivalent

13.200 LEI

(5,30 euro/mp)

(26,40 lei/mp)

Curs de schimb comunicat de BNR, valabil la data evaluării 21.06.2024 - 4,9770 Lei/EUR

7. ANEXE

Anexa nr. 1 – 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:

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

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

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

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	5.00 €	5.50 €	7.00 €	5.00 €
SUPRAFATA (mp)	500 mp	5000 mp	5402 mp	8700 mp	3050 mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	DA (structura metalica provizorie)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - DJ 687 A (fosta UM)	Silvașu de Jos - Periferic la DJ 687K	Calan - DN 66 -zona Calan Bai	Simeria - Periferic -zona Strei A1	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - zona fabricii de perdele
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Acces asfaltat direct - DJ 687A Acces parțial asfaltat de pe drumurile de acces de servitute din fosta unitate militară	Partial asfaltat, direct din DJ 687K	Drum pietruit, acces la DN 66	Asfaltat, direct din DN 66 acces la A1	Partial asfaltat, indirect din DJ 687
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept	Teren plan, pantă ușoară	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren în pantă
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zonă
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata poligonală cu dim.medii 73,00 x 6,85 ml FS = cca.7,77 ml la drumul interior cu servitute comună (parcela 67518) din fosta UM , raport laturi : 1 : 10	Regulata poligonală cu laturile de cca. 143 x 35 m, FS = cca. 35 ml , raport laturi cca. 1:4	Regulata triunghiulară cu bazele de 154 ml, respectiv cca. 70 ml. FS = 154 ml	Regulata dreptunghiulară cu laturile de cca. 160 x 51m. FS = 51 ml, raport laturi cca. 1:3	Regulata dreptunghiulară cu laturile de cca. 18 x 169.5 m FS = 18 ml , raport laturi cca. 1 : 9
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	industrială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială

GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	500 mp	5000 mp	5402 mp	8700 mp	3050 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	5.00 €/mp	5.50 €/mp	7.00 €/mp	5.00 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-10%	-10%	-20%	-10%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	DA (structura metalica provizorie)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		1,000 €	1,000 €	1,000 €	1,000 €
CHIRIE UNITARA (€/mp)		4.68 €/mp	5.12 €/mp	5.69 €/mp	4.80 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - DJ 687 A (fosta UM)	Silvașu de Jos - Periferic la DJ 687K	Calan - DN 66 -zona Calan Bai	Simeria - Periferic -zona Strel A1	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - zona fabricii de perdele
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA (mp)	500 mp	5000 mp	5402 mp	8700 mp	3050 mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Acces asfaltat direct - DJ 687A Acces parțial asfaltat de pe drumurile de acces de servitute din fosta unitate militară	Parțial asfaltat, direct din DJ 687K	Drum pietruit, acces la DN 66	Asfaltat, direct din DN 66 acces la A1	Parțial asfaltat, indirect din DJ 687
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept	Teren plan, pantă usoară	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren în pantă
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zonă
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
ÎMPREJMUIRE	neîmprejmuit (limitat de constructii alaturate)	neîmprejmuit	neîmprejmuit	neîmprejmuit	neîmprejmuit
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata poligonala cu dim.medii 73,00 x 6,85 ml FS = cca.7,77 ml la drumul interior cu servitute comună (parcela 67518) din fosta UM , raport laturi : 1 : 10	Regulata poligonala cu laturile de cca. 143 x 35 m, FS = cca. 35 ml , raport laturi cca. 1:4	Regulata triunghiulară cu bazele de 154 ml, respectiv cca. 70 ml. FS = 154 ml	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 160 x 51m. FS = 51 ml, raport laturi cca. 1:3	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 18 x 169.5 m FS = 18 ml , raport laturi cca. 1 : 9
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	industrială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		2	2	4	1
SIMILARĂ		5	6	6	6
INFERIOARĂ		4	3	1	4
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila C	5.7 €/mp	SUPERIOARĂ			
Proprietatea subiect		5.30 €/mp	26.40 lei/mp	2,650 €	echivalent a 13,200 lei
Comparabila B	5.1 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila D	4.8 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila A	4.7 €/mp	INFERIOARĂ			
					4.9770 lei/€ (curs BNR)

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

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

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 4.7 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 5000 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona), este similară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),),
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului)),
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA (mp), 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 piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 4.7 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 5.1 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 5402 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zonă), este similară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, ÎMPREJUMUIRE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),),
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, DESTINATIE (utilizarea terenului)),
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFATA (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 5.1 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 5.7 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 8700 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este similară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),),
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 5.7 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

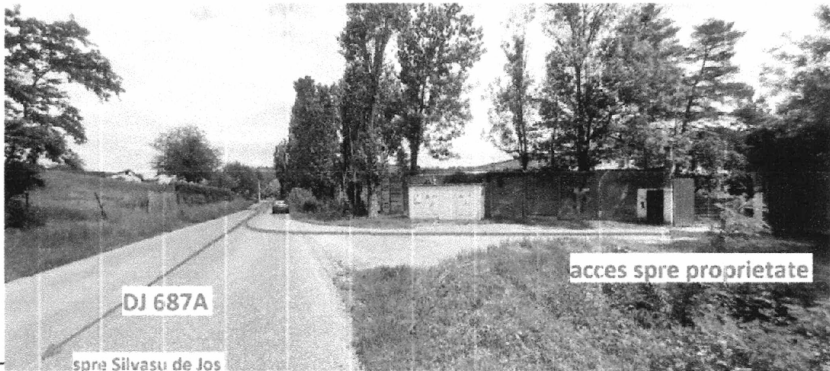
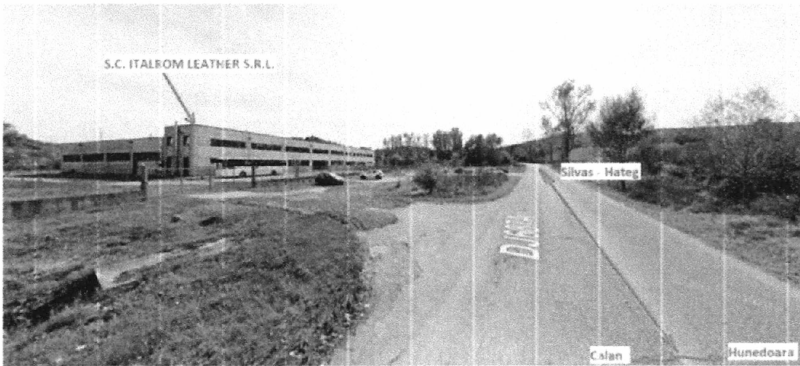
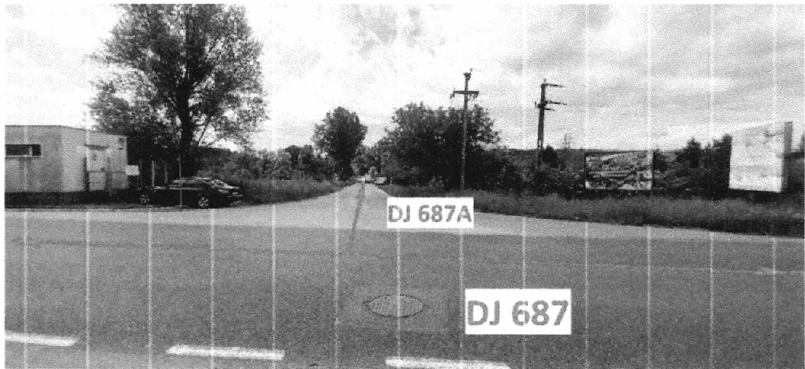
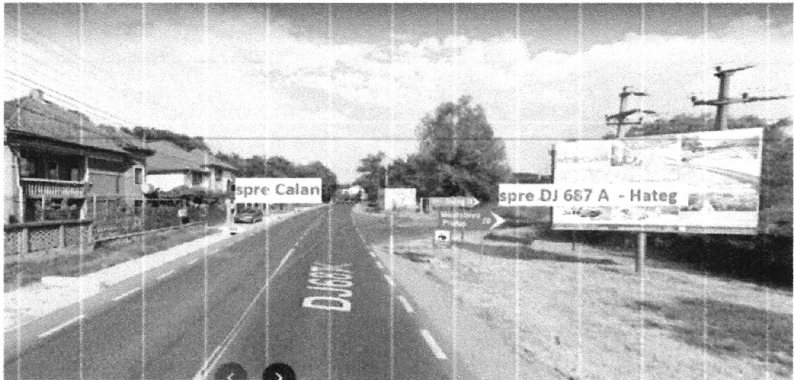
Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 5 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 3050 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zonă), este similară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)),
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,),
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA (mp), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 4.8 €/mp.

ANEXA NR. 4

PERSPECTIVA TEREN



PERSPECTIVA ACCES LA TEREN

Acces din DJ 687A pe drumul de servitute (parcela 66787)



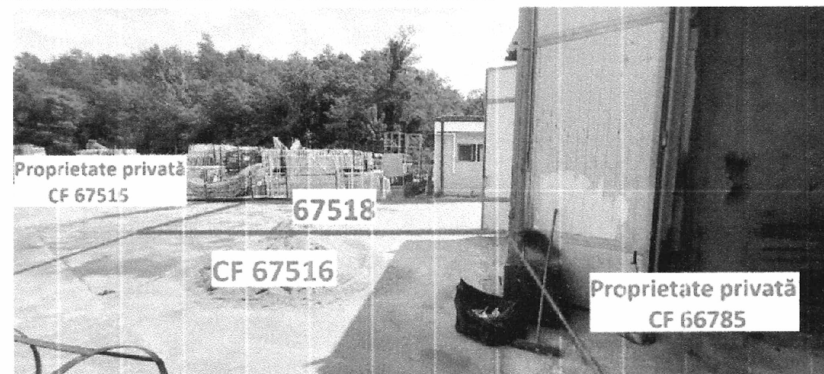
Vedere drum de servitute – parcela 67518



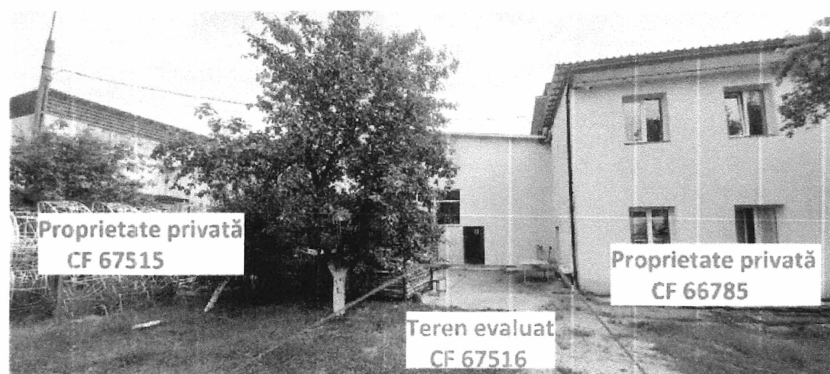
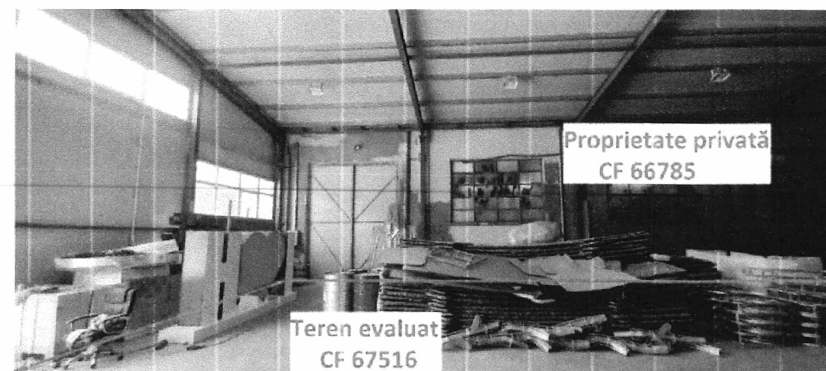
Parcare pe drum de servitute (parcela 66787)



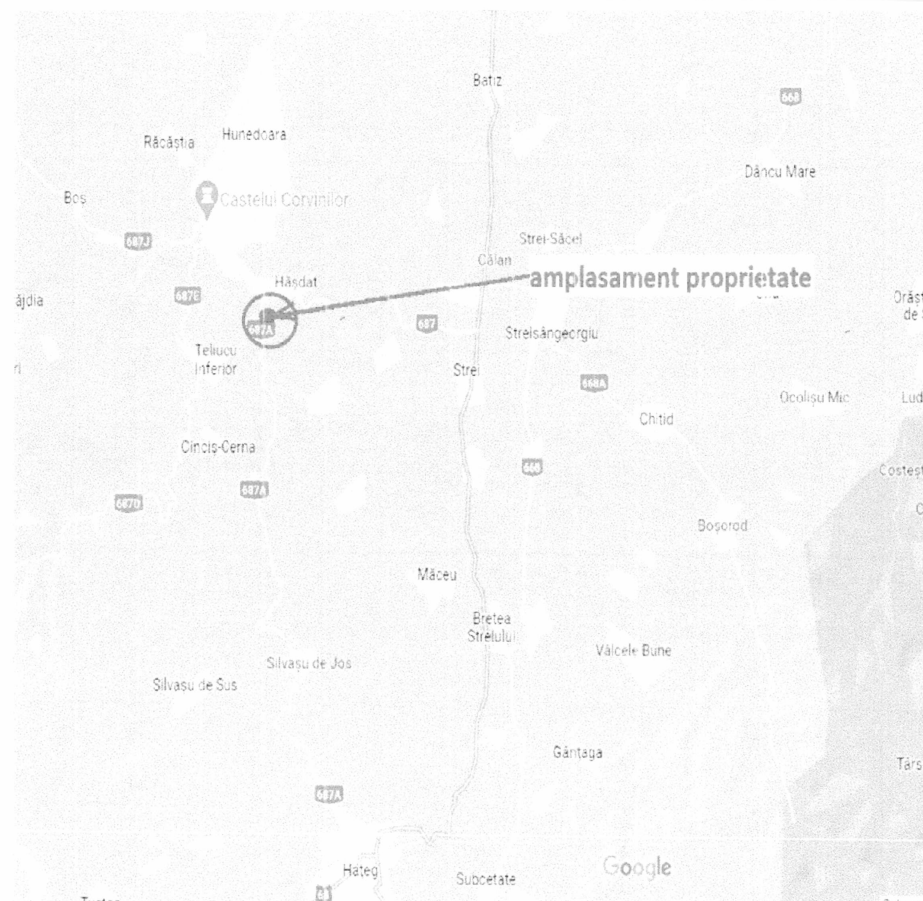
Vedere limita teren evaluat CF 67516 – drum de servitute CF 67518

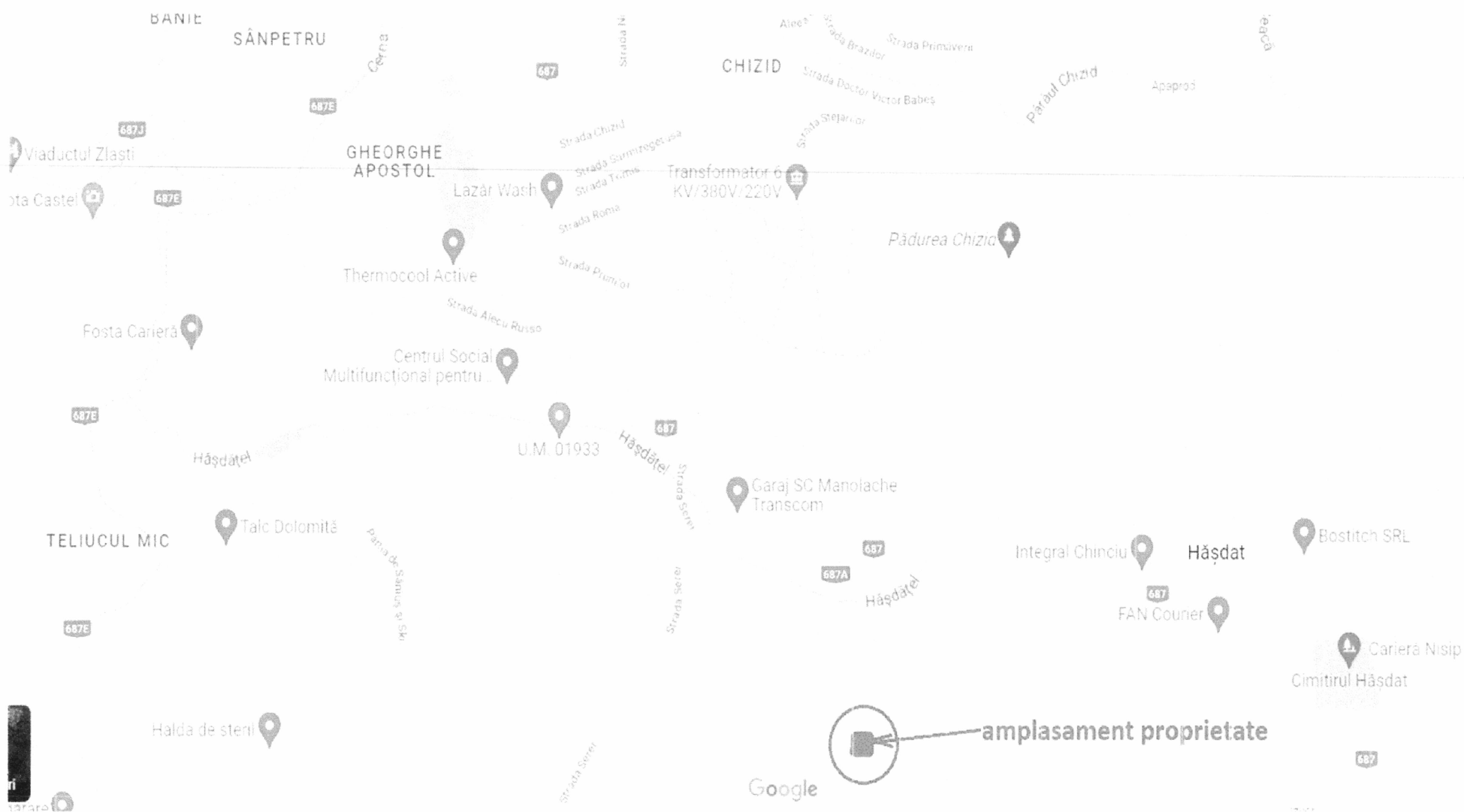


Vederi teren evaluat

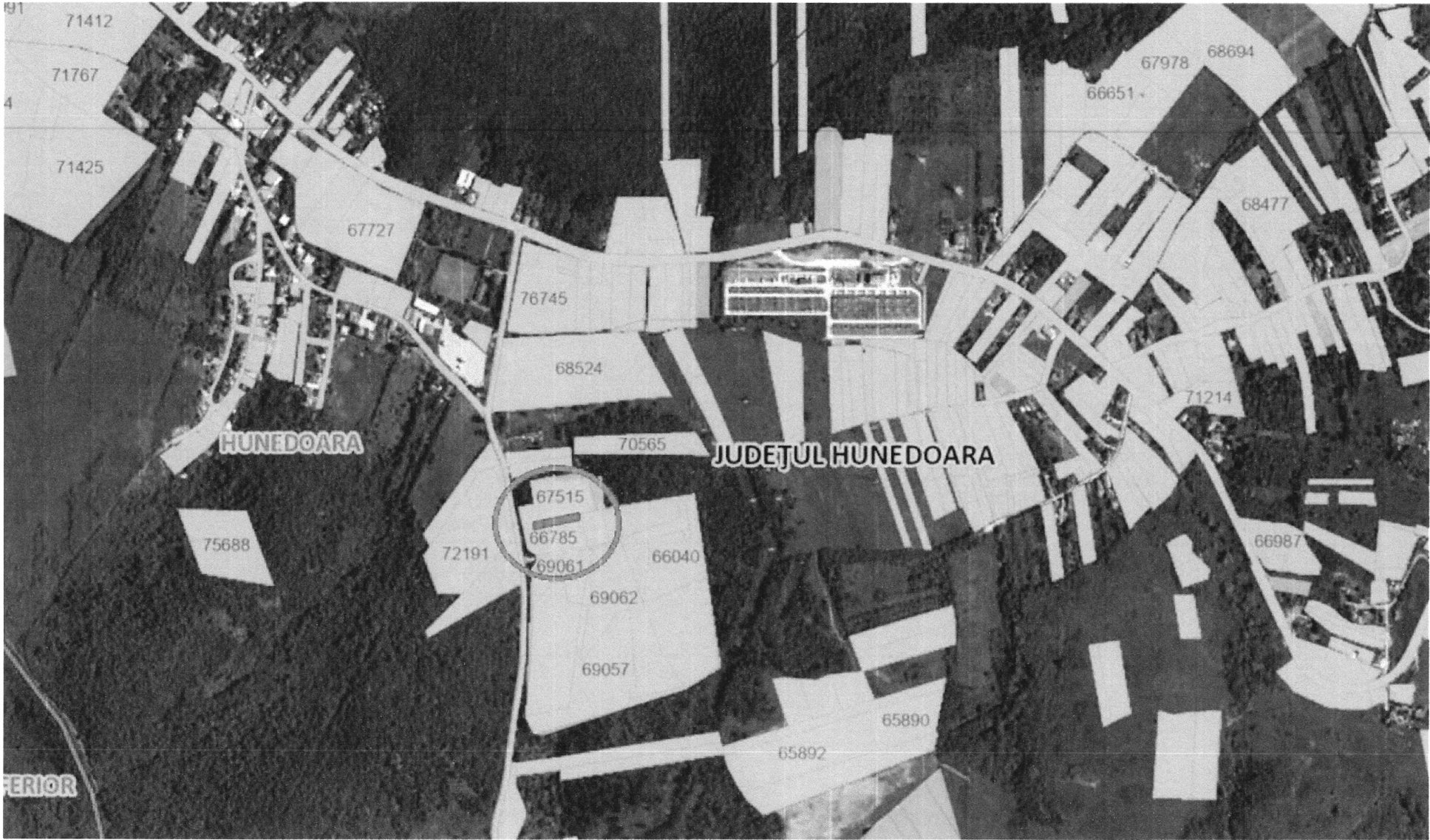


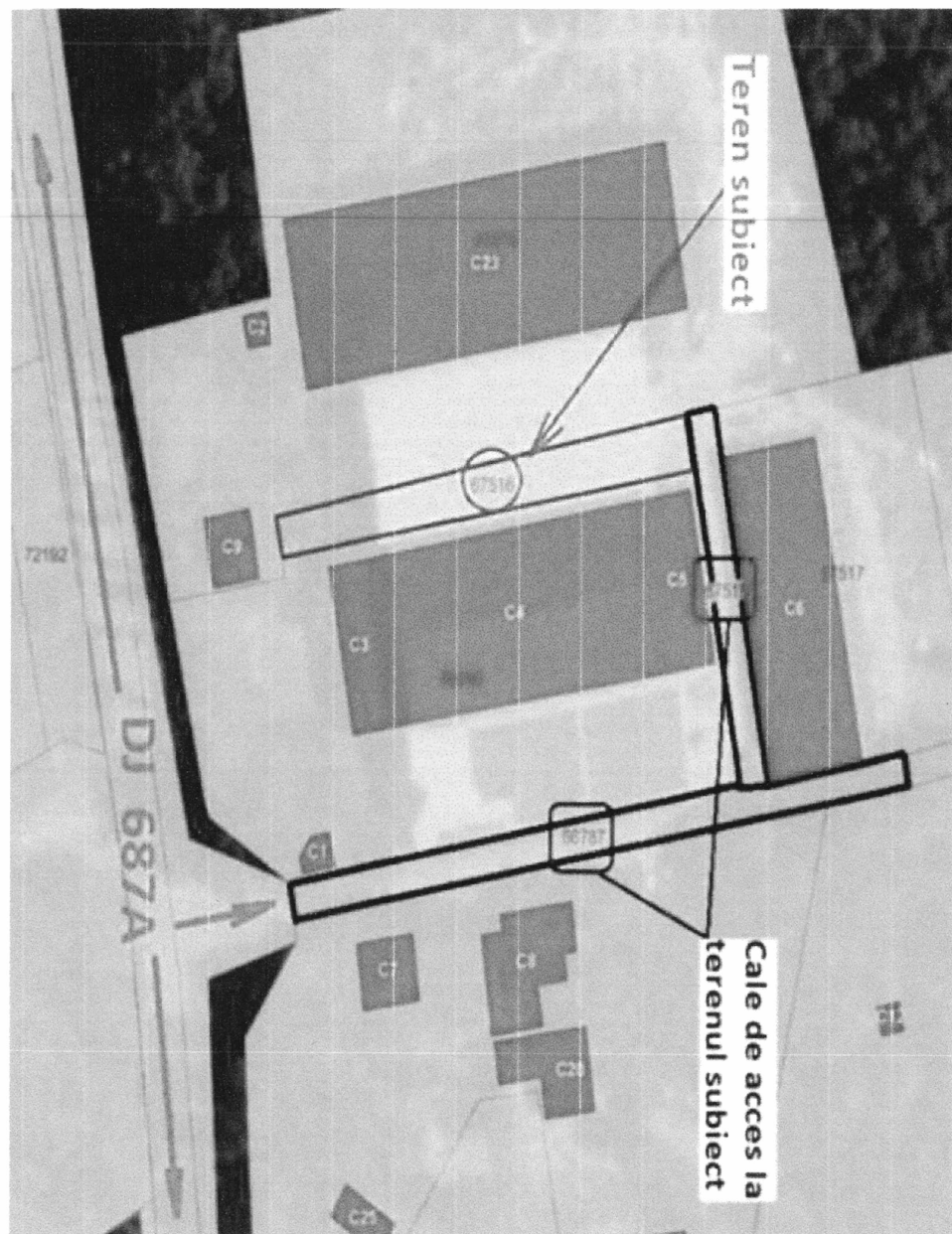
Anexa nr. 5 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:





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





Anexa 6 - Documente:

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

COMANDA

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

Cod operații	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		153	3	4	2024

S39

Conform referat nr. 24281/28.03.2024
DA35411891

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
79311100-8	RAPORT DE EVALUARE - in vederea vanzarii unui teren in suprafata de 500 mp, situat in municipiul Hunedoara, judetul Hunedoara, inscris in CF nr. 67516, nr. cadastral CF 67516, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara. -Valorificare patrimoniu prin vanzare.	buc.		1	800,00	800,00	152,00	952,00			
	Total					800,00	152,00	952,00			

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

PRIMAR

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC

CONSILIER JURIDIC

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE

DIRECTOR EXECUTIV

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI,

BOBOLTANU DAN

POPA AURELIA ANISOARA

DERYI ADINA

PUISORU MIHARA

ALBU MARINELA MARGARETA

VANZARI PRIVATIZARE
PARAU CRISTINA MARCELA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

AL 78 993 / 09.05.2024



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67516 Hunedoara

Nr. cerere 10463
Ziua 29
Luna 03
Anul 2024

Cod verificare
10014503570



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67516		500	Teren neîmprejmuit, Imobil neîmprejmuit, servitute de trecere pe imobilul cu nr.cad.67516

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33069 / 02/12/2014 Act Notarial nr. DECLARAȚIE DE PARCELARE AUT.219, din 28/11/2014 emis de AIOANEI LAVINIA;	
B1 Se înființează cartea funciară 67516 a imobilului cu numărul cadastral 67516/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 66786 înscris în cartea funciară 66786;	A1
Act Administrativ nr. HC.NR.334/2013, din 23/12/2013 emis de PRIMARIA HUNEDOARA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF.2127028, -DOMENIUL PRIVAT	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 66786/Hunedoara, înscrisa prin incheierea nr. 7627 din 14/03/2014;	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

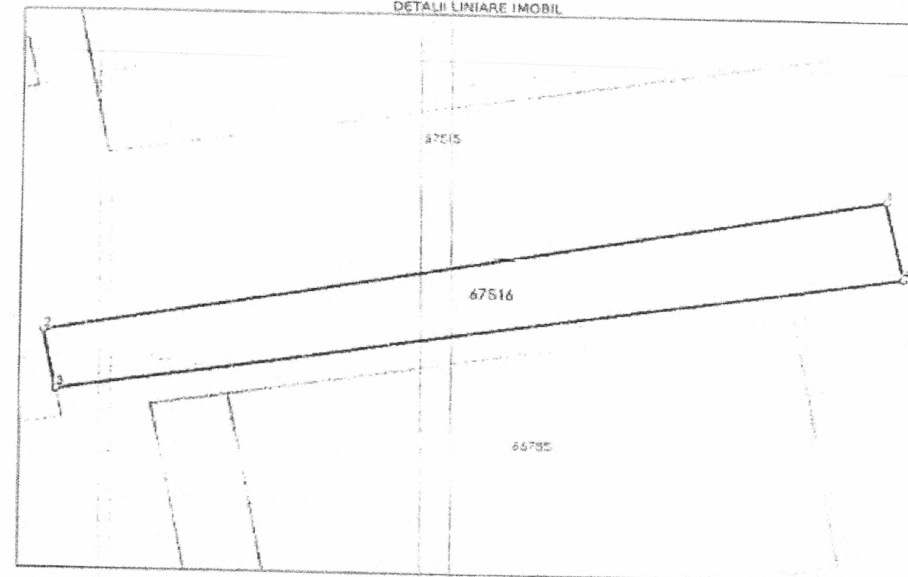
Carte Funciară Nr. 67516 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren	Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
	67516	500	Imobil neîmprejmuit, servitute de trecere pe imobilul cu nr.cad.67516

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Între vitan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	NU	500	-	-	-	Imobil neîmprejmuit, servitute de trecere pe imobilul cu nr.cad.67516

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	72.973
2	3	5.929
3	4	73.011
4	1	7.772

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

Carte Funciară Nr. 67516 Comuna/Oras/Municipiu: Hunedoara

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

Data și ora generării,
29/03/2024, 10:31



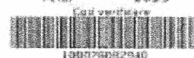


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte funciară Nr. 67518 Hunedoara

Nr. cerere 32322
Ziua 30
Luna 10
Anul 2019



100076082940

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Hunedoara

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67518	266	Servitute de acces pentru loturile cu nr.cadastral 67515,67516,67517

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33069 / 02/12/2014	
Act Notarial nr. DECLARAȚIE DE PARCELARE AUT.219, din 28/11/2014 emis de AIOANE LAVINIA;	
B1	Se înființează cartea funciară 67518 a imobilului cu numărul cadastral 67518/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 66786 înscris în cartea funciară 66786;
Act Administrativ nr. HC.NR.334/2013, din 23/12/2013 emis de PRIMĂRIA HUNEDOARA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 1/1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA , CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 66786/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 7627 din 14/03/2014;	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 67518 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

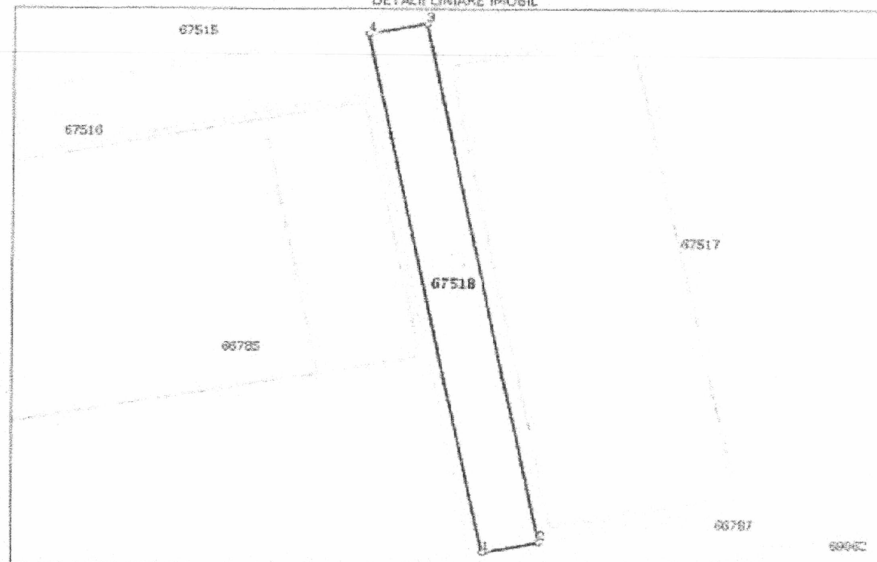
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67518	266	Servitute de acces pentru loturile cu nr.cadastral 67515,67516,67517

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cămin	NU	266	-	-	-	Servitute de acces pentru loturile cu nr.cadastral 67515,67516,67517

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	5.0
2	3	52.351
3	4	5.187
4	1	52.387

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Carte Funciară Nr. 57518 Comuna/Draș/Municipiu: Hunedoara

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

Data și ora generării,
30/10/2019, 13:18



Anexa 6 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1

Sursa : [https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-extravilan/ghf44087e9927385di442e1d16e36g23.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare / de-vanzare / terenuri / teren-extravilan / anunt / vand-teren-extravilan / ghf44087e9927385di442e1d16e36g23.html)

publi24.ro

0745705692

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

Vand teren extravilan

5 EUR/mp negociabil

📍 Hunedoara, Hateg 📍 Vezi pe harta

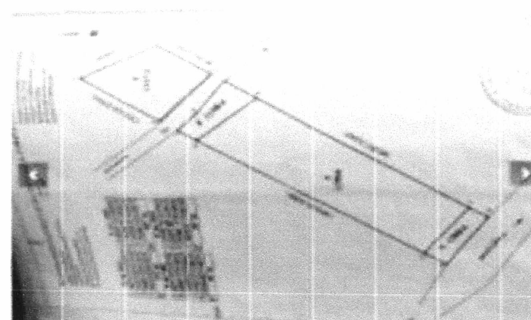
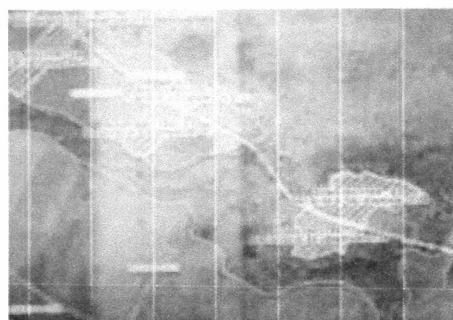
📄 Vezi pe 25.06.2024

Descriere

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Teren extravilan situat in localitatea Hateg (Silvasul de Jos) ideal pentru casa de vacanta, priveliste deosebita spre Muntii Retezat. Sunt trei parcele între 5000 și 11000 mp.

Terenul este situat la DJ 687K si in latura de est se invecineaza cu paraul Silvut.



Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- Amplasament în localitatea Silvașul de Jos , la DJ 687K. Suprafață : 5.000 mp.
- utilitati : en / apa / canal – în zonă, acces partial asfaltat, teren neîmprejmuit, pantă usoară.
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-de-vanzare-5402-mp-in-calan-invecinat-cu-baile-aquae-IDilzLS.html>



**A. ROMAN** **PRIVAT** ⓘ
Activ pe 17 iunie 2024

☎ 079 042 6490

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

Teren extravilan de vanzare 5402 mp in Calan invecinat cu Baile Aquae

5,50 € /mp

Persoana fizica

Suprafata utila: 5 402 m²

Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Postat 04 iunie 2024

Teren extravilan langa Calan Bai.

Suprafata 5402mp, lungime de 154 m la drum pietruit, acces la drumul pietruit din DN66. Terenul se invecineaza cu Baile Aquae.

Terenul are toate actele la zi. Rog seriozitate, fara oferte mai putin serioase sau schimburi cu tot felul de alte proprietati. Terenul este postat pentru vanzare, nu pentru schimburi.

Pret 5.50 euro/mp

Va multumesc!

ID 271116444

Vizualizări: 268



Oferta validată telefonic. Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – în zona proprietății, acces drum pietruit cu acces la DN66, teren drept, neimprejmuit.
- deschidere la strada cca. 154 ml
- marja de negociere, functie de modalitatea de plată – plată cash – cca. 10%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-teren-extravilan-ID8QDIR.html>



**Malinda**
 076 636 5505

Publicat pe 15 de 2024

Vanzare teren extravilan

7 € Pretul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan Extravilan

Suprafata utila 8 700 m²

DESCRIERE

Vand 3 parcele de teren extravilan situate la DN66 in apropiere de giratoriul care face legatura cu autostrada A1 (in apropiere de noua sala de nunti de la Strei). Suprafata totala a parcelelor este 8700 m2. Pretul este de 7 euro/m2 negociabil



Oferta validată telefonic. Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat, teren drept, neimprejmuit.
- deschidere la strada cca. 51 ml
- marja de negociere, functie de modalitatea de plata – plata cash - cca. 20%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-extravilan-in-pestisu-mare/h72e4fd94hgh71hi2e97013682ig2404.html>

publi24.ro

0749106985

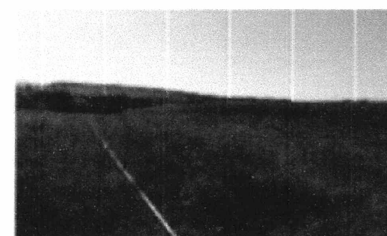
Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / terenuri de vanzare / Teren extravilan

Vând teren extravilan in Pestisu Mare

5 EUR

📍 Hunedoara, Pestisu Mare 📍 Vezi pe harta

Publicat din 12.06.2024



Descriere

Terenul se afla în apropierea fabricii de perdele Extravilan 3050mp ,
front la strada 18ml ,acte la zi Casa din fotografie este peste drum de teren .

Preț 5 euro mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Oferta validata telefonica.

Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – in zona proprietatii, acces partial asfaltat , teren în pantă, neimprejmuit
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-extravilan-IDgvfnF.html>



Sorin ☎ 072 174 8070

Activ pe 04 martie 2023

Postat 04 iunie 2024

Vand teren extravilan

10 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Extravilan

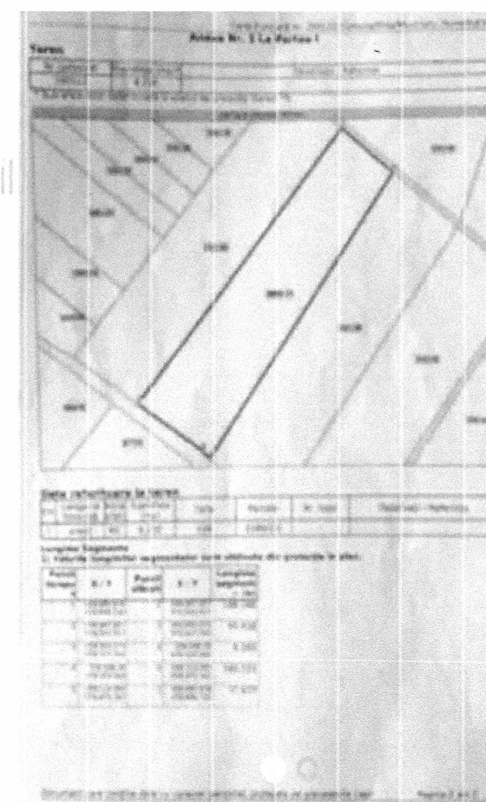
Suprafata utila: 8 220 m²

DESCRIERE

Vand teren extravilan, suprafata 8 220 m2

Fotografia google maps este orientativa

Acte prezente iar terenul se afla in localitatea hunedoara, str. Buituri



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-1250-mp-sat-josani-com-pestisu-mic-hunedoara-IDhPN5u.html>



☎ 072 275 5549



Gabi PRIVAT ⓘ

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

Teren de vânzare 1250 Mp sat Josani com Peștișu Mic Hunedoara

9 €/mp

Vândut din 16.06.2024

Persoana fizica

Suprafata utila 1.250 m²

Extravilan / intravilan Extravilan

DESCRIERE

De vanzare teren 1250 mp pentru construcție casă,cabana, 13 m front stradal,drum de acces din 2 parti,la 200 m de centrul satului, posibilitate racordare la rețeaua de apă potabilă care trasa până la marginea terenului,nu este la soseaua principala,pentru mai multe detalii la telefon 0 *****9.

ID: 265541156

Visualizări: 1402



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-loturi-de-teren-intravilan-extravilan-hunedoara-sat-hdat-dj-68-IDwaLF.html>

storia



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier

Agentie 0725 511 799

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Hasdat > Vând loturi de teren intravilan/extravilan, Hunedoara-sat Hășd

Descriere

Vând loturi de teren intravilan/extravilan Hunedoara-sat Hășdat (DJ 687).

Lotul 1 dispune de 4712 mp teren intravilan din care conform certificatului de urbanism 1484 mp sunt construibili (F.S. 16,27ml);

Terenul beneficiază de utilități în apropiere, drum acces neasfaltat!

Lotul 2 dispune de 2444mp teren extravilan;

Lotul 3 dispune de 2431mp teren extravilan;

Loturile de teren sunt intabulate, cu acte la zi!

PREȚ INTRAVILAN: 15 EURO/MP NEGOCIABIL!

EXTRAVILAN: 12 EURO/MP NEGOCIABIL!

TEL: 0725.511.799

Particularitati

Infrastructură **acces nepavat, electricitate**

Caracteristici **acces - drum asfaltat**

Împrejurimi **zone verzi, transport public**



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/10-mp-teren-de-vnzare-la-intrare-alma-1-621mp-parcelabil-la-alegere-IDuS1T.html>

storia



Agenția ABEL



Podean Cristian

Agenție 0766 233 809

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Carjiți > 10€/mp Teren de vânzare la intrare Almaș 1.621mp parcelabil la alegere

Teren de vânzare la intrare Almaș 1.621mp parcelabil la alegere

Carjiți, Hunedoara

05 iunie 2024

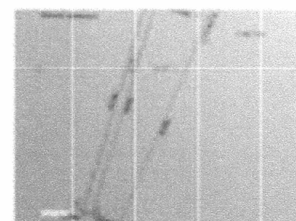
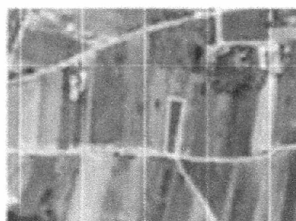
10€/mp

Prezentare generală

Suprafață utilă 1.621 m² Tip teren **extravilan**

Descriere

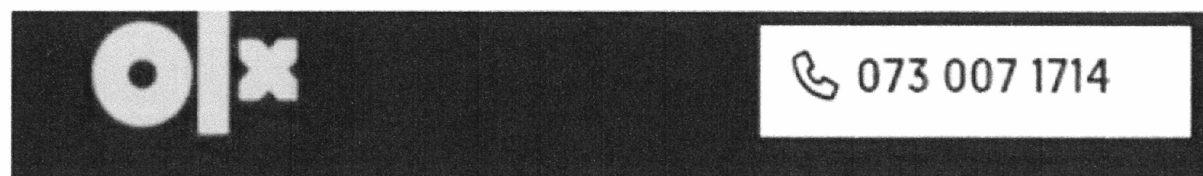
Teren de vânzare în suprafață de 1.621mp parcelabil la alegere. Terenul are ca utilități curent electric se poate parcela la alegerea dorită și este amplasat pe un drum secundar din Almașul sec, 2 fronturi stradale, atât pe lungime cât și pe lățime cu 11m respectiv 99m adâncime, cu o dispunere ușor înclinată 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 înconjurat 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.



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-extravilan-IDi9c9C.html?reason=extended_search_extended_distance



dorinsaftacc32

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

Vând teren extravilan

Postat 04 iunie 2024

13 878 €

Prețul e negociabil

6 € /mp

Persoana fizica

Suprafata utila 2 313 m²

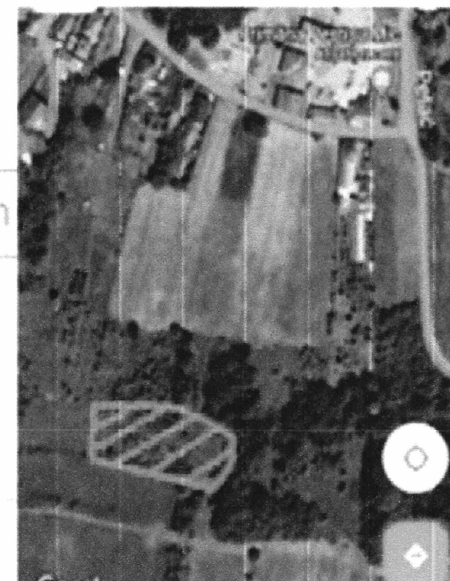
Extravilan / intravilan Extravilan

DESCRIERE

Vând teren extravilan in Peștișu Mic,
suprafată 2313 mp. Preț 6€ mp. Preț ușor negociabil.

ID 268165724

Vizualizări 57



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-pentru-casa-hunedoara/5h6d65ef2g89780e16363g2e4d432618.html?_gl=1*1qdi13b*_up*MQ..&gclid=EAlaIQobChMIzorB3uHWhQMV0BuiAx3GfAabEAAYAiAAEgKEG_D_BwE

publi24.ro

0720666751

Publi24 > Anunturi > Imobiliare > De vanzare > Terenuri de vanzare > Teren pentru casa

Teren pentru casa Hunedoara

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

25 800 EUR

vanzare pe termen lung

Descriere

Vand teren extravilan in municipiul Hunedoara

Suprafata 8631 mp

3 EUR/mp

Accesul se face pe asfalt pana la 20 de metri de proprietate

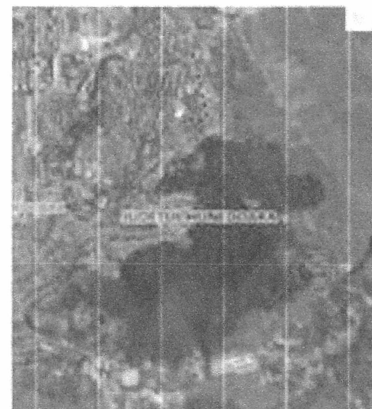
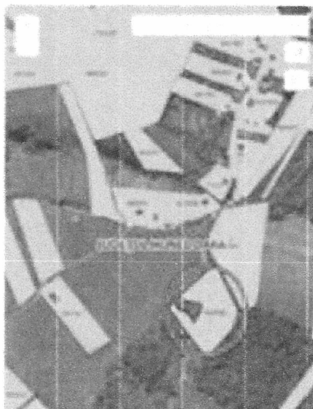
Utilitati foarte aproape

Terenul este ideal pentru cabana tip A, Casa de vacanta, etc datorita pozitiei inalte cu vedere 360, la marginea padurii.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Pretul este de 3euro mp

0720666751



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 11

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-calan-IDeLUJ.html?reason=extended_search_extended_distance



 072 763 5634



Andrei Rotariu
PRIVAT ⓘ
Activ pe 19 aprilie 2024

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

Publicat pe 14 aprilie 2024

Vand teren Calan

8 €/mp

Persoana fizica

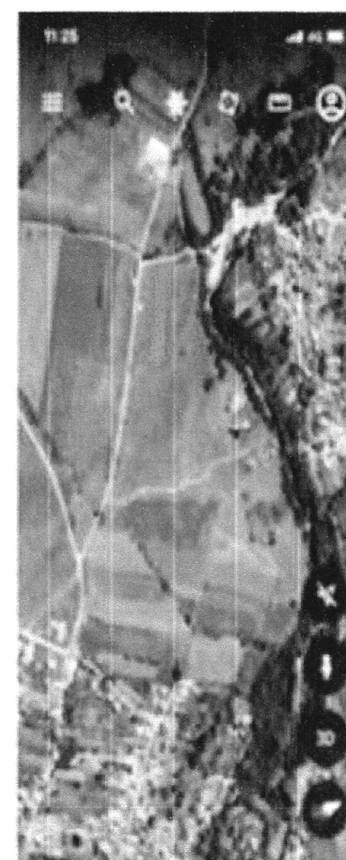
Suprafata utila: 4 495 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vand teren 4495m² . extravilan, depuse formalitati pentru trecerea in intravilan. Calan Hunedoara.

ID: 218246591



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 12

Sursa : [https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cristur-deva-](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cristur-deva-1061468.html?reason=extended_search_extended_distance)

[1061468.html?reason=extended_search_extended_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cristur-deva-1061468.html?reason=extended_search_extended_distance)



 072 183 3510

 David PRIVAT 
Activ pe 13 aprilie 2024

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

[Vand teren Cristur-Deva](#)

Vand teren Cristur-Deva 5 €/mp

Persoana fizica

Suprafata utila 5 200 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vand teren in Cristur, extravilan, in spatele caselor, 5200 m, de la asfalt pana la teren sunt 100 m.
Prins in noul PUG pt intravilan. Mai multe detalii la tel.

ID 247201059

Vizualizări 23/1



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 13

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-dn66-situat-in-sat-strei-oras-calan-judet-hunedoara-IDi6itZ.html?reason=extended_search_extended_distance



 074 429 9136

 Cosmin PRIVAT 
Activ pe 15 aprilie 2024

[Pagina principală](#) / [Imobiliar](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri Hunedoara](#) / [Terenuri Strei](#)

[Vând teren DN66](#)

Vând teren DN66 situat în sat Strei oraș Călan județ Hunedoara

11 700

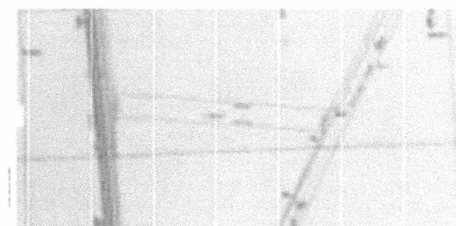
4 €/mp

Prețul e negociabil

Persoana fizică

Suprafata utila: 2 900 m²

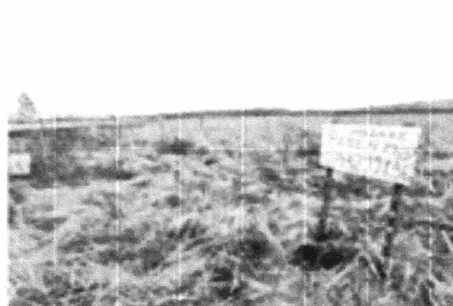
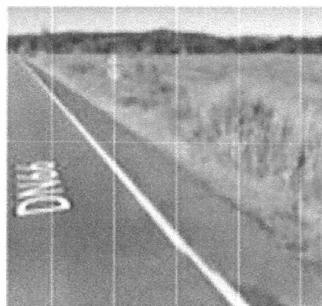
Extravilan / intravilan: Extravilan



DESCRIERE

Vând teren în suprafață de 2900 mp situat la DN 66 Simeria - Hateg în sat Strei oraș Călan județ Hunedoara
Pret 4 euro/mp

ID: 267475067



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 14

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/hunedoara-terenuri-la-pret-bun/gd09581f41i67i06ehgi749d0he56ih7.html>

publi24.ro

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

Hunedoara terenuri la pret bun

5 EUR

📍 Hunedoara, Hunedoara Periferie 📍 Vezi pe harta

Valabil din 02.06.2024

Descriere

IN ATENTIA ANTREPRENORILOR PRIVATI SI A SOCIETATILOR COMERCIALE CARE VOR SA INVESTEASCA INTELIGENT PENTRU DEZVOLTAREA AFACERILOR SI CRESTEREA CALITATII VIETII DAR SI A CONSERVARII ECONOMIILOR SI SPORIRII LOR PRIN PLASAMENT IN ACHIZITIA DE TERENURI
MUNICIPIUL HUNEDOARA

Scoatem la vanzare diferite suprafete de teren in periferiile municipiului Hunedoara la preturi deosebit de acceptabile

Va dam posibilitatea de a achizitiona astazi terenuri -extravilane-

la preturi modice incepind de la 3 euro/mp pina la maxim 10 euro /mp. practicind o politica de plati foarte flexibila ,prin finantare directa din partea proprietarului , puteti achizitiona in 24 de rate cu un avans de 30 % ,aceasta metoda de achizitie fiind foarte buna in a putea diminua astfel rezultatele inflatiei si a devalorizarii.

Oferta noastra incepe de la terenuri cu suprafete de teren cuprinse intre 280 mp si 500mp la pretul de 5 euro /mp si continua cu suprafete de teren de 2 750 mp, 3 680 mp, 6 650 mp, 7 500 mp, etc. Aceste suprafete se afla in zonele limitrofe municipiului Hunedoara

Cei interesati sa achizitioneze o suprafata de teren extravilan prin intermediul meu ma pot contacta la numerele de telefon sau ,

telefonic am sa va dau detaliile necesare pentru a se incepe diligentele de tranzactionare

Nu ratati aceasta ocazie care reprezinta o oportunitate pentru fiecare dintre noi pentru a consolida viitorul

Vezi detalii pe www.romimo.ro