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

24-62800-PMH Primaria Hunedoara 14.08.2024

RAPORT DE EVALUARE

NR. 948 / 12.08.2024

Teren intravilan în suprafață de 4 mp

situat Hunedoara, str. Avram Iancu nr. 3, bl. 137, sc. C, et. Parter, ap. 28A, Jud. Hunedoara

CF nr. 76100 Hunedoara, Nr. cadastral 76100

Teren intravilan în suprafață de 8 mp

situat Hunedoara, str. Avram Iancu nr. 5, bl. 138, sc. B, et. Parter, Jud. Hunedoara

CF nr. 73994 Hunedoara, Nr. cadastral 73994

Client și Utilizator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

Către: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

Referitor:

Teren intravilan in suprafață de 4 mp

Adresa: Hunedoara, Str. Avram Iancu nr. 3, bl. 137, sc. C, et. Parter, ap. 28A, Jud. Hunedoara
CF nr. 76100 Hunedoara, Nr. cadastral 76100

Teren intravilan in suprafață de 8 mp

Hunedoara, Str. Avram Iancu nr. 5, bl. 138, sc. B, et. Parter
Jud. Hunedoara
CF nr. 73994 Hunedoara, Nr. cadastral 73994

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

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

Kapital Minds S.R.L., membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprița Vasile - Matei, membru titular ANEVAR – EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietățile 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, in ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietăților imobiliare descrise în acest raport, la 12.08.2024, este:

331 EUR echivalent **1.650 LEI** — **Teren intravilan – nr. CAD. 76100 (Imobil 1)**

(82,75 euro/mp) **(412,00 lei/mp)**

662 EUR echivalent **3.300 LEI** — **Teren intravilan – nr. CAD. 73994 (Imobil 2)**

(82,75 euro/mp) **(412,00 lei/mp)**

Curs de schimb comunicat de BNR, valabil la 12.08.2024 : **4,9769 LEI / EUR**

Opriţa Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

- ✓ Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare şi fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacţiei." (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a tinut cont de inregistrarea fiscala a proprietarului, in speta daca acesta (nu) este, platitor de TVA.

Cu deosebită consideraţie,

Opriţa Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OPRIŢA VASILE MATEI
Legitimaţia Nr. 14899
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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

Digitally signed by Laurentiu-Adrian Stan
Date: 2024.08.14 15:05:54 +03'00'

Cuprins

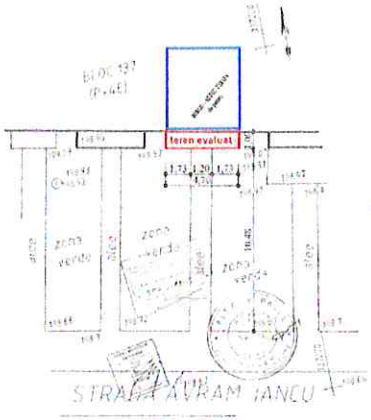
1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ŞI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat		PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA	
Scopul raportului		Estimarea valorii de piaţă în vederea vânzării unor terenuri intravilane	
Data raportului de evaluare		12.08.2024	
Data inspecţiei		12.08.2024	
Data evaluării		12.08.2024	
Evaluator autorizat		Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimaţie 14899	
Compania de evaluare		Kapital Minds S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizaţie nr. 0676	
Reprezentant – funcţia		Stan Laurentiu Adrian – Director	
Tip proprietate		Teren intravilan	
Adresa proprietăţii	**Parcela 1**	Hunedoara, str. Avram Iancu nr. 3, bl. 137, sc. C, et. Parter, ap. 28A, Jud. Hunedoara, CF nr. 76100 Hunedoara, Nr. cadastral 76100	
	Parcela 2	Hunedoara, Str. Avram Iancu nr. 5, bl. 138, sc. B, et. Parter, Jud. Hunedoara , CF nr. 73994 Hunedoara, Nr. cadastral 73994	
Suprafeţe		Parcela 1 : 4,0 mp	Parcela 2 : 8,0 mp
Proprietar		Municipiul Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Privat	
Curs de schimb valutar		4,9769 LEI/EUR valabil la data de referinţă a evaluării 12.08.2024	
Dreptul de proprietate		Considerat deplin	
Sarcini înregistrate		Nu sunt , conform extrase CF puse la dispoziţie	

REZULTATELE EVALUĂRII VALOAREA DE PIAȚĂ	**Imobil 1**	**331**	EUR	**1.650**	LEI	**Valoare unitara: 82.75 Eur/mp** echivalent **412.00 lei/mp**
	Imobil 2	**662**	EUR	**3.300**	LEI	**Valoare unitara: 82.75 Eur/mp** echivalent **412.00 lei/mp**
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza adresei poștale și a portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 76100 / 73994. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Avram Iancu — 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	**Teren intravilan – nr. CAD. 76100** ✓ Conform extras CF 76100 , pentru terenul intravilan evaluat nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar localitatea Hunedoara, str. Avram Iancu, județul Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 76100, în prezența reprezentantului proprietarului și din celelalte documente primite la inspecție, fiind identificată adresa completă ca Hunedoara, str. Avram Iancu nr. 3, bl. 137, sc. C, et. Parter, ap. 28A, Jud. Hunedoara ✓ Conform Anexa nr. 1 la CF 76100 – Date referitoare la teren, suprafața reală a terenului evaluat este de 4,45 mp, conform lungimilor segmentelor obținute din proiecția în plan. Pentru evaluare se va folosi suprafața înscrisă în CF 76100 de 4,0 mp. ✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76100, este ocupat integral de o construcție tip P din structură ușoară (PVC + termopan), reprezentând o extindere cu rol de acces principal în spațiul comercial proprietatea fam. Mihalache , CF 61056-C1-U29 Hunedoara. Terenul evaluat este delimitat de pereții exteriori ai acestei extinderi și limita clădirii P+3 – bl. 137.					

✓ Construcția menționată, aflată la parterul unui bloc P+3, are extinderea aliniată la nivelul limitei superioare a amprentei balcoanelor de la etaje. Din documentele puse la dispoziția evaluatorului rezultă că această extindere a fost construită de fam. Mihalache o dată cu amenajările realizate la spațiul comercial deținut (Autorizație de construire nr. 570 / 19.12.2006 - "Transformare uscătorie în birou sediu firmă cu acces exterior și alee"). La dataa evaluarii, ansmblul spatiu comercial – extindere este închiriat, fiind amenajat ca spațiu de înfrumusețare.

Această construcție nu face obiectul evaluării, la fel ca și îmbunătățirile aduse terenului : podestul, scările de acces, aleea de acces. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76100 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deținut de Municipiul Hunedoara este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect.

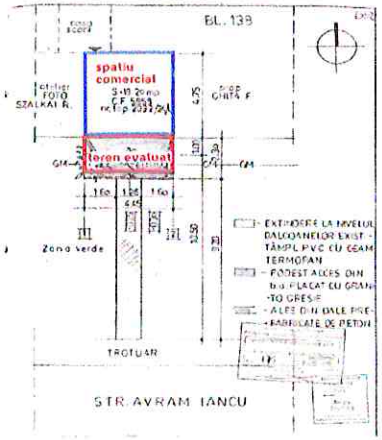


✓Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, elementele de apreciere privind regimul tehnic pentru stabilirea CMBU fiind cel similar cu al construcției în care este încorporată sau al construcțiilor învecinate.

✓Din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat de terenuri aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara (zonă verde, trotuar bloc, alee de acces) care îi asigură accesul direct la str. Avram Iancu, iar pe latura nordică este delimitat de spațiul comercial din care face parte. Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76100 și modul cum este asigurat accesul direct la str. Avram Iancu - drum public.

Teren intravilan – nr. CAD. 73994

- ✓ Conform Anexa nr. 1 la CF 73994 – Date referitoare la teren, suprafaţa reală a terenului evaluat este de 7,67 mp, conform lungimilor segmentelor obţinute din proiecţia în plan. Pentru evaluare se va folosi suprafaţa înscrisă în CF 73994 de 8,0 mp.
- ✓ La data inspecţiei, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 73994, este ocupat integral de o construcţie tip P din structură uşoară (PVC + termopan), reprezentând o extindere cu rol de acces principal în spaţiul comercial proprietatea fam. Tănasă , CF 60111-C1-U44 Hunedoara. Terenul evaluat este delimitat de pereţii exteriori ai acestei extinderi şi limita clădirii P+3 – bl. 138.
- ✓ Construcţia menţionată, aflată la parterul unui bloc P+3, are extinderea aliniată la nivelul limitei superioare a amprentei balcoanelor de la etaje. Din documentele puse la dispoziţia evaluatorului rezultă că această extindere a fost construită de fam. Tănasă o dată cu amenajările realizate la spaţiul comercial deţinut (Autorizaţie de construire nr. 175 / 24.05.2005 - "Transformare uscătorie în birou, închidere la nivelul balcoanelor existente şi amenajare alee de acces – categoria de importanţă D"). La data evaluarii, ansmblul spatiu comercial – extindere este închiriat, fiind amenajat ca spaţiu comercial.
  Această construcţie nu face obiectul evaluării, la fel ca şi îmbunătăţirile aduse terenului : podestul, scările de acces, aleea de acces. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 73994 este considerat liber, construibil (categoria de folosinţă curţi-construcţii) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influenţează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deţinut de Municipiul Hunedoara este deplin şi liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public şi proprietatea subiect.



- ✓din informaţiile puse la dispoziţia evaluatorului, terenul evaluat este delimitat de terenuri aparţinând domeniului public al municipiului Hunedoara (zonă verde, trotuar bloc, alee de acces) care îi asigură accesul direct la str. Avram Iancu, iar pe latura nordică este delimitat de spaţiul comercial din care face parte.

	Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăţi dpdv al dreptului de proprietate deţinut şi nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituţilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 73994 şi modul cum este asigurat accesul direct la str. Avram Iancu - drum public. ✓Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piaţă pentru cele 2 imobile toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă. Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

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 nesemnatare ale declarației privind evaluarea.

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI din ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OPRIȚA VASILE MATEI
Legitimație Nr. 14899
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului	**Kapital Minds S.R.L.** - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. **Oprița Vasile Matei** - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnati	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului (comanda 288 / 30.05.2024), în scopul estimării valorii de piață a terenurilor intravilane cu nr. cadastral 76100, respectiv 73994, 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	**Parcela 1** Hunedoara, str. Avram Iancu nr. 3, bl. 137, sc. C, et. Parter, ap. 28A, Jud. Hunedoara, CF nr. 76100 Hunedoara, Nr. cadastral 76100 **Parcela 2** Hunedoara, Str. Avram Iancu nr. 5, bl. 138, sc. B, et. Parter, Jud. Hunedoara , CF nr. 73994 Hunedoara, Nr. cadastral 73994
Proprietar	Municipiul Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Privat (conform extrase CF anexate)
Drepturi de proprietate evaluate	✓ In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra imobilelor evaluate este înscris în : • Cartea Funciara nr. 76100 Hunedoara, nr. cadastral 76100, fiind dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1. Imobilul a fost adus din CF 4981/1 Bis nr. top 2170/232/7/120 în urma dezmembrării. • Cartea Funciara nr. 73994 Hunedoara, nr. cadastral 73994, fiind dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1. Imobilul a fost adus din CF 4981/1 Bis nr. top 2170/232/7/110, de sub A+227, în urma dezmembrării. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că imobilele cu nr. cadastral 76100, respectiv 73994 sunt considerate libere, construibile (categoria de folosință curți-construcții) si orice costuri de eliberare a acestora nu influențează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect deținute de Municipiul Hunedoara este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect.

Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piaţă a terenului, aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, **valoarea de piaţă** reprezintă *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Valoarea de piaţă este înţeleasă ca fiind valoarea unei proprietăţi/activ estimată fără a lua în considerare: • costurile asociate vânzării sau cumpărării • niciun impozit/taxă asociat(ă) cu vânzarea-cumpărarea, şi • orice ipotecă/gaj asupra activului evaluat Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.
Moneda evaluării	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (**12.08.2024**) este cel afişat de BNR, şi anume **4,9769 Lei/Euro .**
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 12.08.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna August 2024. Data evaluarii este **12.08.2024**.
Data raportului	**12.08.2024**.
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de **12.08.2024**, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în prezenţa reprezentantului clientului, in baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI -- identificare conform nr. cadastral 63209 şi adresa poştală. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la imobilele evaluate – teren intravilan considerat liber, informaţii despre istoricul acestora şi investiţiile realizate, au fost analizate schiţele existente , limitele terenului evaluat , vecinătăţile şi s-au fotografiat proprietăţile supuse evaluării. Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren (construcţie tip P din structură uşoară PVC + termopan, reprezentând o extindere cu rol de acces principal în "Spaţiu comercial",respectiv îmbunătăţirile aduse terenului : podestul, scările de acces, aleea de acces – similare la ambele imobile evaluate). Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** şi cu ipotezele semnificative şi ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării ✓ SEV 102 - Documentare si conformare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 105 – Abordări şi metode de evaluare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului subiect, respectiv: **Teren intravilan – nr. CAD. 73994** ✓ Extras CF 76100 Hunedoara, Extras de plan cadastral ✓ Autorizaţie de construire nr. 570 / 19.12.2006. ✓ Extras CF 61056-C1-U29 Hunedoara aferent spatiului comercial extins prin terenul evaluat ✓ Plan de situaţie + relevee spaţiu comercial extins **Teren intravilan – nr. CAD. 73994** ✓ Extras CF 73994 Hunedoara, Extras de plan cadastral ✓ Autorizaţie de construire nr. 175 / 24.05.2005. ✓ Cerificat de Urbanism nr. 178 / 12.04.2005 ✓ Extras CF 60111-C1-U44 Hunedoara aferent spatiului comercial extins prin terenul evaluat ✓ Plan de situaţie + relevee spaţiu comercial extins Alte informaţii, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

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 bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se formulează ipoteza că titlul de proprietate este deplin și marketabil; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor evaluate. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentele sunt 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; ✓ Imobilele nu au fost expertizate detaliat. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la imobilele evaluate (planuri, schițe, documentații), neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință; în cazul în care există și alte documente relevante care pot influența valoarea estimată, acestea vor trebui luate în considerare în reestimarea valorii de piață a imobilelor. ✓ Se presupune că imobilele 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 cunostință 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 informatiilor 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; ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât 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 proprietăților (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 proprietățile imobiliare în cauză sau de pe proprietăți învecinate, 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.

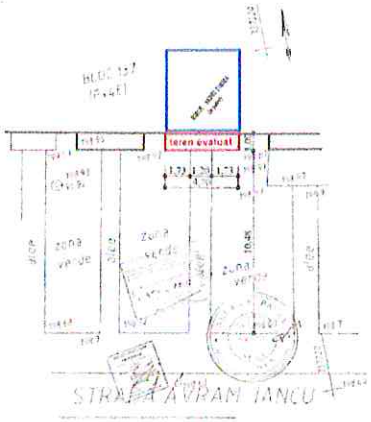
Teren intravilan – nr. CAD. 76100

- ✓ Conform extras CF 76100 , pentru terenul intravilan evaluat nu rezultă un identificator stradal, fiind menţionată doar localitatea Hunedoara, str. Avram Iancu, judeţul Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 76100, în prezenţa reprezentantului proprietarului şidin celelalte documente primite la inspecţie, fiind identificată adresa completă ca Hunedoara, str. Avram Iancu nr. 3, bl. 137, sc. C, et. Parter, ap. 28A, Jud. Hunedoara
- ✓ Conform Anexa nr. 1 la CF 76100 – Date referitoare la teren, suprafaţa reală a terenului evaluat este de 4,45 mp, conform lungimilor segmentelor obţinute din proiecţia în plan. Pentru evaluare se va folosi suprafaţa înscrisă în CF 76100 de 4,0 mp.

  La data inspecţiei, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76100, este ocupat integral de o construcţie tip P din structură uşoară (PVC + termopan), reprezentând o extindere cu rol de acces principal în spaţiul comercial proprietatea fam. Mihalache , CF 61056-C1-U29 Hunedoara. Terenul evaluat este delimitat de pereţii exteriori ai acestei extinderi şi limita clădirii P+3 – bl. 137.
- ✓ Construcţia menţionată, aflată la parterul unui bloc P+3, are extinderea aliniată la nivelul limitei superioare a amprentei balcoanelor de la etaje. Din documentele puse la dispoziţia evaluatorului rezultă că această extindere a fost construită de fam. Mihalache o dată cu amenajările realizate la spaţiul comercial deţinut (Autorizaţie de construire nr. 570 / 19.12.2006 - "Transformare uscătorie în birou sediu firmă cu acces exterior şi alee"). La dataa evaluarii, ansmblul spatiu comercial – extindere este închiriat, fiind amenajat ca spaţiu de înfrumuseţare.

Ipoteze speciale semnificative

Această construcţie nu face obiectul evaluării, la fel ca şi îmbunătăţirile aduse terenului : podestul, scările de acces, aleea de acces. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76100 este considerat liber, construibil (categoria de folosinţă curţi-construcţii) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influenţează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deţinut de Municipiul Hunedoara este deplin şi liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public şi proprietatea subiect.



✓ Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, elementele de apreciere privind regimul tehnic pentru stabilirea CMBU fiind cel similar cu al construcției în care este încorporată sau al construcțiilor învecinate.

✓ Din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat de terenuri aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara (zonă verde, trotuar bloc, alee de acces) care îi asigură accesul direct la str. Avram Iancu, iar pe latura nordică este delimitat de spațiul comercial din care face parte. Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76100 și modul cum este asigurat accesul direct la str. Avram Iancu - drum public.

Teren intravilan – nr. CAD. 73994

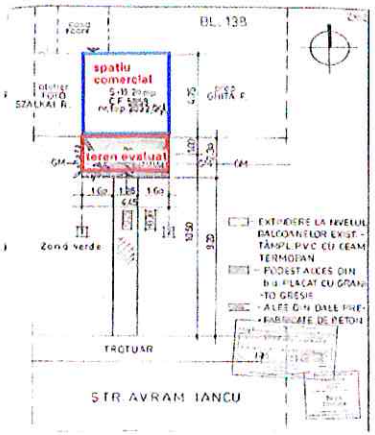
✓ Conform Anexa nr. 1 la CF 73994 – Date referitoare la teren, suprafața reală a terenului evaluat este de 7,67 mp, conform lungimilor segmentelor obținute din proiecția în plan. Pentru evaluare se va folosi suprafața înscrisă în CF 73994 de 8,0 mp.

✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 73994, este ocupat integral de o construcție tip P din structură ușoară (PVC + termopan), reprezentând o extindere cu rol de acces principal în spațiul comercial proprietatea fam. Tănasă , CF 60111-C1-U44 Hunedoara. Terenul evaluat este delimitat de pereții exteriori ai acestei extinderi și limita clădirii P+3 – bl. 138.

✓ Construcția menționată, aflată la parterul unui bloc P+3, are extinderea aliniată la nivelul limitei superioare a amprentei balcoanelor de la etaje. Din documentele puse la dispoziția evaluatorului rezultă că această extindere a fost construită de fam. Tănasă o dată cu amenajările realizate la spațiul comercial deținut (Autorizație de construire nr. 175 / 24.05.2005 - "Transformare uscătorie în birou, închidere la nivelul balcoanelor existente și amenajare alee de acces – categoria de importanță D"). La data evaluarii, ansmblul spatiu comercial – extindere este închiriat, fiind amenajat ca spațiu comercial.

Această construcție nu face obiectul evaluării, la fel ca și îmbunătățirile aduse terenului : podestul, scările de acces, aleea de acces. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 73994 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deținut de Municipiul Hunedoara este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect.

✓ din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat de terenuri aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara (zonă verde, trotuar bloc, alee de acces) care îi asigură accesul direct la str. Avram Iancu, iar pe latura nordică este delimitat de spațiul comercial din care face parte.



Descrierea raportului

- ✓ Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăţi dpdv al dreptului de proprietate deţinut şi nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituţilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 73994 şi modul cum este asigurat accesul direct la str. Avram Iancu - drum public.
- ✓ Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al Kapital Minds S.R.L. şi al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

4. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Teren intravilan – nr. CAD. 76100

- ✓ Conform documentelor anexate la raport, imobilul subiect este descris astfel :
- ✓ teren intravilan, împrejmuit parţial – delimitat de clădire, având categoria de curţi - construcţii, in suprafaţă de 4,0 mp, amplasat in Hunedoara, str. Avram Iancu nr. 3, bl. 137, sc. C, et. Parter, ap. 28A, Jud. Hunedoara , Carte Funciara 76100, nr. cad. 76100.

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

ANCPI

Nr. cerere 18850
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare 100169153913

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76100 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti construcţii	DA	4	-	-	-	

- ✓ Dreptul de proprietate asupra parcelei de teren evaluate, dobândit prin Constituire , cota actuală 1/1, s-a întabulat în favoarea Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) – Domeniul Privat, conform înscrierii nr. 13964 / 10.04.2023 în baza HCL Hunedoara nr. 134 / 31.03.2023.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
31597 / 14/10/2022		
Act Administrativ nr. ADRESA PRIMARIE NR. 82519, din 04/10/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU, din 13/10/2022 emis de BOTIS ELENA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 13/10/2022 emis de BOTIS ELENA;		
B1	Se deschide CF nr.76100/UAT Hunedoara in baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicata si a Regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014,care cuprinde imobilul cu nr.cad. 76100/UAT Hunedoara descris in Parteal,adus din CF 4981/1 Bis nr. top 2170/232/7/120 in urma dezmembrarii	A1
13964 / 10/04/2023		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.134/2023, din 31/03/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA, CONSILIUL LOCAL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

✓Conform extras CF 76100, asupra parcelei evaluate nu sunt înscrise sarcini. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76100 este considerat liber, construibil (categoria de folosinţă curţi-construcţii) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influenţează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deţinut de Municipiul Hunedoara este deplin , marketabil şi tranzacţionabil .

De asemenea evaluatorul formuleaza ipoteza că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngrădească dreptul de proprietate / folosinţă ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public şi proprietatea subiect.

✓La data inspecţiei, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76100, este ocupat integral de o construcţie tip P din structură uşoară (PVC + termopan), reprezentând o extindere cu rol de acces principal în spaţiul comercial proprietatea fam. Mihalache , CF 61056-C1-U29 Hunedoara. Terenul evaluat este delimitat de pereţii exteriori ai acestei extinderi şi limita clădirii P+3 – bl. 137.

Construcţia menţionată, aflată la parterul unui bloc P+3, are extinderea aliniată la nivelul limitei superioare a amprentei balcoanelor de la etaje. Din documentele puse la dispoziţia evaluatorului rezultă că această extindere a fost construită de fam. Mihalache o dată cu amenajările realizate la spaţiul comercial deţinut (Autorizaţie de construire nr. 570 / 19.12.2006 - "Transformare uscătorie în birou sediu firmă cu acces exterior şi alee"). La data evaluarii, ansmblul spatiu comercial – extindere este închiriat, fiind amenajat ca spaţiu de înfrumuseţare.

Această construcţie nu face obiectul evaluării, la fel ca şi îmbunătăţirile aduse terenului : podestul, scările de acces, aleea de acces.

Teren intravilan – nr. CAD. 73994

- ✓ Conform documentelor anexate la raport, imobilul subiect este descris astfel :
- ✓ teren intravilan, neîmprejmuit, având categoria de curţi - construcţii, in suprafaţă de 4,0 mp, amplasat in Hunedoara, str. Avram Iancu nr. 5, bl. 138, sc. B, et. Parter, Jud. Hunedoara , Carte Funciara 76100, nr. cad. 76100, nr. top. 2170/232/7/....

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

ANCPI

Nr. cerere 18851
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169152940

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73994 Hunedoara

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Hunedoara, Str Avram Iancu Nr.5, Bl. 138, Sc. B, Et. PARTER, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	73994	8	Teren neimprejmuit; teren intravilan neimprejmuit - top 2170/232/7/...

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	8	-	-	2170/232/7/..	

✓ Dreptul de proprietate asupra parcelei de teren evaluate, dobândit prin Constituire , cota actuală 1/1, s-a întabulat în favoarea Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) – Domeniul Privat, conform înscrierii nr. 36944 / 17.12.2021 în baza HCL Hunedoara nr. 382 / 26.11.2021.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
12695 / 29/04/2021		
Act Administrativ nr. 26490, din 22/04/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;		
B1	Se deschide C.F. nr. 73994/UAT Hunedoara in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 73994/ UAT Hunedoara descris in partea I-a, adus din CF nr.4981/1,nr. top. 2170/232/7/110 ,de sub A+227	A1
36944 / 17/12/2021		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.382/2021, din 26/11/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. Adresa nr.97668, din 14/12/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

✓ Conform extras CF 73994, asupra parcelei evaluate nu sunt înscrise sarcini. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 73994 este considerat liber, construibil (categoria de folosinţă curţi-construcţii) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influenţează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deţinut de Municipiul Hunedoara este deplin , marketabil şi tranzacţionabil .

✓ La data inspecţiei, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 73994, este ocupat integral de o construcţie tip P din structură uşoară (PVC + termopan), reprezentând o extindere cu rol de acces principal în spaţiul comercial proprietatea fam. Tănasă , CF 60111-C1-U44 Hunedoara. Terenul evaluat este delimitat de pereţii exteriori ai acestei extinderi şi limita clădirii P+3 – bl. 138.

✓ Construcţia menţionată, aflată la parterul unui bloc P+3, are extinderea aliniată la nivelul limitei superioare a amprentei balcoanelor de la etaje. Din documentele puse la dispoziţia evaluatorului rezultă că această extindere a fost construită de fam. Tănasă o dată cu amenajările realizate la spaţiul comercial deţinut (Autorizaţie de construire nr. 175 / 24.05.2005 - "Transformare uscătorie în birou, închidere la nivelul balcoanelor existente şi amenajare alee de acces – categoria de importanţă D"). La data evaluarii, ansamblul spatiu comercial – extindere este închiriat, fiind amenajat ca spaţiu comercial.

✓ Această construcţie nu face obiectul evaluării, la fel ca şi îmbunătăţirile aduse terenului : podestul, scările de acces, aleea de acces

	✓ Conform extras CF 76100 , pentru terenul intravilan evaluat nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar localitatea Hunedoara, str. Avram Iancu, județul Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 76100, în prezența reprezentantului proprietarului și din celelalte documente primite la inspecție, fiind identificată adresa completă ca Hunedoara, str. Avram Iancu nr. 3, bl. 137, sc. C, et. Parter, ap. 28A, Jud. Hunedoara ✓ Conform Anexa nr. 1 la CF 76100 – Date referitoare la teren, suprafața reală a terenului evaluat este de 4,45 mp, conform lungimilor segmentelor obținute din proiecția în plan. Pentru evaluare se va folosi suprafața înscrisă în CF 76100 de 4,0 mp. ✓ Conform Anexa nr. 1 la CF 73994 – Date referitoare la teren, suprafața reală a terenului evaluat este de 7,67 mp, conform lungimilor segmentelor obținute din proiecția în plan. Pentru evaluare se va folosi suprafața înscrisă în CF 73994 de 8,0 mp.
Alte aspecte juridice	✓ Din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat de terenuri aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara (zonă verde, alee de acces) care îi asigură accesul direct la str. Avram Iancu, iar pe latura nordică este delimitat de spațiul comercial din care face parte. Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 73994 și modul cum este asigurat accesul direct la str. Avram Iancu - drum public Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	Nu este cazul.
Date despre zonă, vecinătăți și amplasare	• Amplasarea proprietății in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport. • Tipul zonei: - zona mediană /centrală rezidențială, identificată ca zona Micro 1 – Traian Vuia . - zona cu funcțiuni multiple rezidențial - comercial - administrativ, amplasată în zona mediană / centrală a orașului, zona Micro 1 , pe str. Avram Iancu – una din arterele principale care traversează orașul de la vest la est, intersectându-se cu bld. Dacia (principala arteră a orasului) în zona Union - Kaufland : - zonă comercială, definita de spații comerciale amplasate la parterul blocurilor de locuințe sau independent între blocuri, respectiv spații comerciale mai mari pe arterele adiacente : JYSK, UNICCO (pe bld. Traian Vuia) - KAUFLAND (la intersectia cu bld.Dacia), terase comerciale, hoteluri , instituții bancare - zonă rezidențială definita de blocuri de locuințe P+3 – P+10 etaje cu sau fără spații comerciale la parter. Spațiile comerciale au rezultat în mare parte prin reconversia unor apartamente sau spatii tehnice de la parterul blocurilor. - zonă administrativă, definita de unități școlare, unități sanitare, parcuri, instituții de cult, instituții publice.

Informaţii despre amplasament.

- Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport in comun (staţii în apropiere) si a autovehiculelor personale, cât şi pietonal. Accesul la imobilele evaluate se face din str. Avram Iancu, pe străzi asfaltate şi trotuare asfaltate, până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale, de-a lungul str. Avram Iancu sau parcari amenajate între blocuri.
- Compoziţia zonei

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

Imobilele ce fac obiectul raportului de evaluare sunt amplasatepe str. Avram Iancu :

Parcela 1	Hunedoara, str. Avram Iancu nr. 3, bl. 137, sc. C, et. Parter, ap. 28A, Jud. Hunedoara, CF nr. 76100 Hunedoara, Nr. cadastral 76100
Parcela 2	Hunedoara, Str. Avram Iancu nr. 5, bl. 138, sc. B, et. Parter, Jud. Hunedoara , CF nr. 73994 Hunedoara, Nr. cadastral 73994

Str. Avram Iancu este una din principala artere rezidenţiale / comerciale din oras, ce traversează orasul de la vest (zona Autogara - Gară) până în zona centrală (zona Union - Kaufland) - intersecţia cu bdul Dacia, şi se continuă spre est până la intersecţia cu bld. 1848 (zona Colegiul Economic Emanoil Gojdu). Bdul Dacia - principala arteră comerciala a orasului ce traversează orasul de la nord la sud, asigură legătura cu principalele artere către celelalte zone ale oraşului.

În vecinătate sunt amenajate parcul PARK PLACE sau Parcul Eroilor cu locuri de joacă pentru copii, mobilier stradal pentru odihnă.

Dupa revoluţie , o serie de alte spaţii s-au privatizat sau apartamente de la parterul blocurilor s-au transformat in spaţii comerciale / birouri / spaţii destinate prestarilor de servicii.

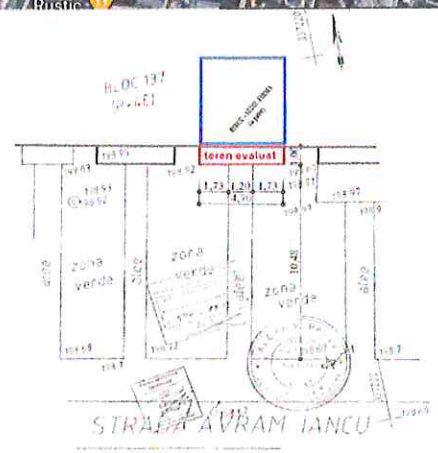
Zona rezidenţială este reprezentată de blocuri P+3 – P+10, construite in perioada 1960 – 1980.

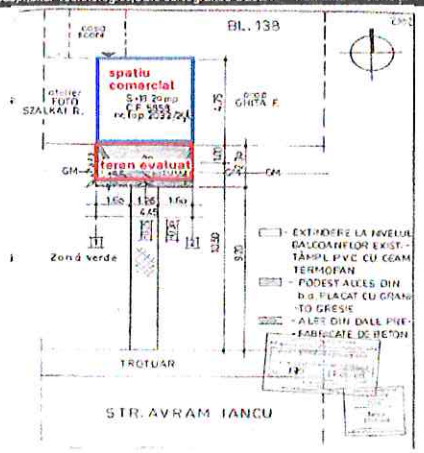
Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza adresei poştale şi a portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 76100 / 73994.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:		
Str. Avram Iancu	Drum asfaltat	Public*

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


amplasament parcela nr. cad. 76100
amplasament parcela nr.cad. 73994
Bloc 138 str. Avram Iancu 5
MICRO 3
MICRO 4
MICRO 2
MICRO 1
MICRO 7
Lidl
Camere de Inchiriat Carpati
Kamarad
Strada Mihai Viteazul
Scoala Gimnaziala Numărul 1 (Fosta 12)
Stadionul Michael Klein
KAUFLAND HUNEDOARA
TRAIAN VUIA
Hostel Paltiniș
PALTINIȘ
Hotel Rusca
Pizza Hot
Polish auto Luci
Muzeul Trenulețelor Valentin Bănciu
Pietonala Corvin
Corvin House
Google
Imagini ©2024 Airbus,CNES / Airbus,Maxar Technologies,Date cartografice ©2024


teren evaluat
zona verde
STRADA AVRAM IANCU


BL. 138
spatiu comercial
teren evaluat
Zonă verde
TROTUAR
STR. AVRAM IANCU

Descrierea terenului evaluat

Teren intravilan – nr. CAD. 76100

- ✓ Conform extras CF 76100 , pentru terenul intravilan evaluat nu rezultă un identificator stradal, fiind menţionată doar localitatea Hunedoara, str. Avram Iancu, judeţul Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 76100, în prezenţa reprezentantului proprietarului şidin celelalte documente primite la inspecţie, fiind identificată adresa completă ca Hunedoara, str. Avram Iancu nr. 3, bl. 137, sc. C, et. Parter, ap. 28A, Jud. Hunedoara
- ✓ Din informaţiile puse la dispoziţia evaluatorului, terenul evaluat este delimitat de terenuri aparţinând domeniului public al municipiului Hunedoara (zonă verde, trotuar bloc, alee de acces) care îi asigură accesul direct la str. Avram Iancu, iar pe latura nordică este delimitat de spaţiul comercial din care face parte. Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăţi dpdv al dreptului de proprietate deţinut şi nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituţilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76100 şi modul cum este asigurat accesul direct la str. Avram Iancu - drum public.
- ✓ La data inspecţiei, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76100, este ocupat integral de o construcţie tip P din structură uşoară (PVC + termopan), reprezentând o extindere cu rol de acces principal în spaţiul comercial proprietatea fam. Mihalache , CF 61056-C1-U29 Hunedoara. Terenul evaluat este delimitat de pereţii exteriori ai acestei extinderi şi limita clădirii P+3 – bl. 137. Structura din PVC este amplasată pe un podest de acces din beton armat,placat cu plăci de granito-gresie de trafic. Accesul din str. A. Iancu la teren / spatiu comercial se face pe o alee din beton armat.

Construcţia menţionată, aflată la parterul unui bloc P+3, are extinderea aliniată la nivelul limitei superioare a amprentei balcoanelor de la etaje. Din documentele puse la dispoziţia evaluatorului rezultă că această extindere a fost construită de fam. Mihalache o dată cu amenajările realizate la spaţiul comercial deţinut (Autorizaţie de construire nr. 570 / 19.12.2006 - "Transformare uscătorie în birou sediu firmă cu acces exterior şi alee"). La data evaluarii, ansmblul spatiu comercial – extindere este închiriat, fiind amenajat ca spaţiu de înfrumuseţare.

Această construcţie nu face obiectul evaluării, la fel ca şi îmbunătăţirile aduse terenului : podestul, scările de acces, aleea de acces.

Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că :

- Construcţia edificată pe terenul subiect respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
- terenul cu nr. cadastral 76100 este considerat liber, construibil (categoria de folosinţă curţi-construcţii) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influenţează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deţinut de Municipiul Hunedoara este deplin şi liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public şi proprietatea subiect.

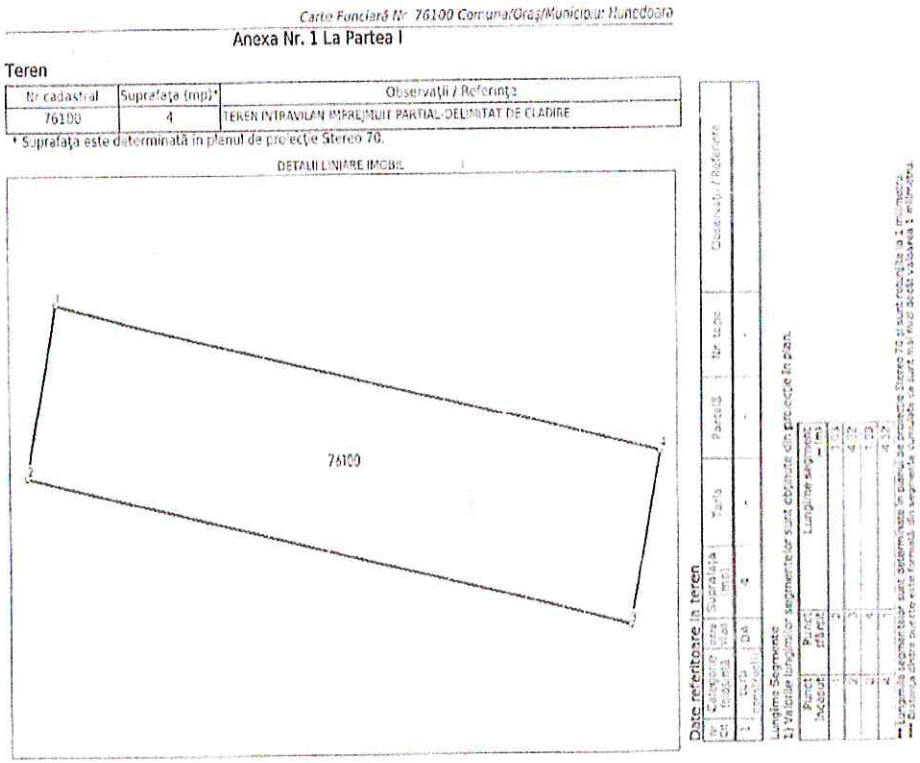
Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76100 este considerat liber, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin , marketabil şi tranzacţionabil . De asemenea evaluatorul formuleaza ipoteza că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngrădească dreptul de proprietate / folosinţă ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate sau dezmembrăminte ale acestuia, dupa caz, asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public şi proprietatile subiect.

Terenul este plan.

Forma – regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 4,32 ml x 1,03 ml, însumand o suprafata de 4,45 mp. Pentru evaluare se va folosi suprafaţa înscrisă în CF 76100 de 4,0 mp.

Terenul evaluat este împrejmuit parţial, fiind delimitat de pereţii exteriori ai extinderii edificate pe el.

Deschidere : este amplasat pe latura sudică a spaţiului comercial, având acces direct la str. Str. A. Iancu prin intermediul unei alei de acces, cu un front stradal de cca. 4,32 ml al spaţiului, asigurând accesul clienţilor în magazin. Faţada spaţiului comercial este spre str. Avram Iancu.



Carte Funciară Nr. 76100 Comuna/Oraş/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
76100	4	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL DELIMITAT DE CLADIRE

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

76100

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinţă	Intra/Extravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcela	Nr. tabla	Observaţii / Referinţe
1	Curţi construcţii	DA	4				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor de segmente sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct start segment	Punct sfârşit segment	Lungime segment (m)
1	2	1,03
2	3	4,32
3	4	1,03
4	1	4,32

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt redate la 2 zecimale.
Existenţa unor curţi interioare sau a unor ziduri de sprijin nu este formată din segmente de curbă, ci doar din linii drepte (valoarea 1 în tabelul de mai sus).

Utilități, pe proprietate (utilizate împreună cu spațiul comercial) :

- ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă
- ✓ Sistem de incălzire : CT proprie
- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă
- ✓ Retea de telefonie
- ✓ Internet
- ✓ Iluminat stradal

Caracteristici juridice:

✓ *Utilizare legală:*
Categoria de folosinta teren : curți, construcții.
CMBU – spațiu comercial (prestări servicii liberale).

✓ *Servituți de trecere*:
Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este deplin si nu sunt restrictii de acces la proprietate.

✓ *Restricții de sistematizare*: Nu este cazul;

✓ *Alte restricții existente*: tipul terenului – intravilan

Caracteristici economice:

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

Teren intravilan – nr. CAD. 73994

✓ Identificarea terenului a fost realizată in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 73994, în prezența reprezentantului proprietarului și din celelalte documente primite la inspecție. Adresa imobilului : Hunedoara, str. Avram Iancu nr. 3, bl. 137, sc. C, et. Parter, ap. 28A.

✓ Din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat de terenuri aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara (zonă verde, trotuar bloc, alee de acces) care îi asigură accesul direct la str. Avram Iancu, iar pe latura nordică este delimitat de spațiul comercial din care face parte. Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 73994 și modul cum este asigurat accesul direct la str. Avram Iancu - drum public.

✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 73994, este ocupat integral de o construcție tip P din structură ușoară (PVC + termopan), reprezentând o extindere cu rol de acces principal în spațiul comercial proprietatea fam. Tănasă , CF 60111-C1-U44 Hunedoara. Terenul evaluat este delimitat de pereții exteriori ai acestei extinderi și limita clădirii P+3 – bl. 138. Structura din PVC este amplasată pe un podest cu scări de acces din beton armat, placat cu plăci de granito-gresie de trafic. Accesul din str. A. Iancu la teren / spatiu comercial se face pe o alee din beton armat.

Construcţia menţionată, aflată la parterul unui bloc P+3, are extinderea aliniată la nivelul limitei superioare a amprentei balcoanelor de la etaje. Din documentele puse la dispoziţia evaluatorului rezultă că această extindere a fost construită de fam. Tănasă o dată cu amenajările realizate la spaţiul comercial deţinut (Autorizaţie de construire nr. 175 / 24.05.2005 - " Transformare uscătorie în birou, închidere la nivelul balcoanelor existente şi amenajare alee de acces – categoria de importanţă D "). La data evaluarii, ansmblul spatiu comercial – extindere este închiriat, fiind amenajat ca spaţiu comercial.

Această construcţie nu face obiectul evaluării, la fel ca şi îmbunătăţirile aduse terenului : podestul, scările de acces, aleea de acces.

Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că :

- construcţia edificată pe terenul subiect respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
- terenul cu nr. cadastral 73994 este considerat liber, construibil (categoria de folosinţă curţi-construcţii) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influenţează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deţinut de Municipiul Hunedoara este deplin şi liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public şi proprietatea subiect.

Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 73994 este considerat liber, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin , marketabil şi tranzacţionabil . De asemenea evaluatorul formuleaza ipoteza că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngrădească dreptul de proprietate / folosinţă ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate sau dezmembrăminte ale acestuia, dupa caz, asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public şi proprietatile subiect.

Terenul este plan.

Forma – regulată dreptunghiulară cu laturile avand lungimi medii de cca. 4,43 ml x 1,73 ml, însumand o suprafata de 7,67 mp. Pentru evaluare se va folosi suprafaţa înscrisă în CF 73994 de 8,0 mp. Terenul evaluat este împrejmuit parţial, fiind delimitat de pereţii exteriori ai extinderii edificate pe el.

Deschidere : este amplasat pe latura sudică a spaţiului comercial, având acces direct la str. Str. A. Iancu prin intermediul unei alei de acces, cu un front stradal de cca. 4,43 ml al spaţiului, asigurând accesul clienţilor în magazin. Faţada spaţiului comercial este spre str. Avram Iancu.

Carte Funciară Nr. 73994 Comuna/Oraş/Municipiu: Hunedoara

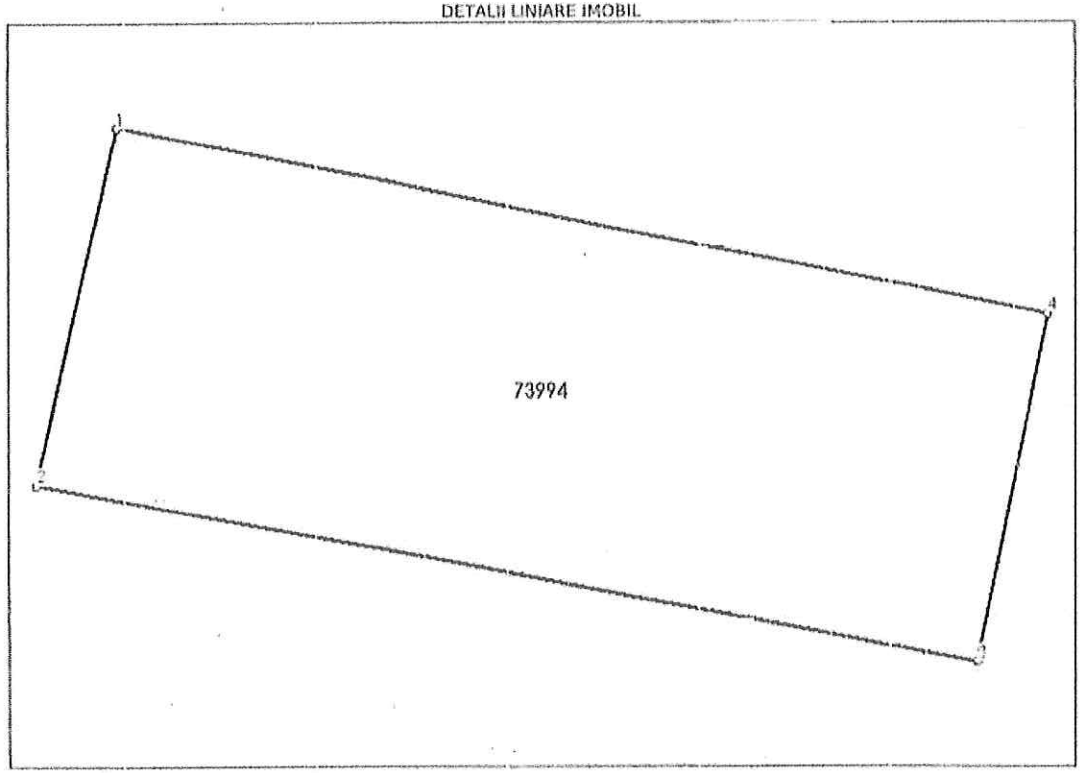
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
73994	8	teren intravilan neimprejmuit - top 2170/232/7/...

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra/extravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	8	-	-	2170/232/7/...	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)*
1	2	1.766
2	3	4.456
3	4	1.895
4	1	4.411

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

Utilităţi, pe proprietate (utilizate împreună cu spaţiul comercial) :

- ✓ Reţea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Reţea urbană de apă: existentă
- ✓ Reţea urbană de termoficare: inexistentă
- ✓ Sistem de incălzire : CT proprie
- ✓ Reţea urbană de gaze: existentă
- ✓ Reţea urbană de canalizare: existentă
- ✓ Retea de telefonie
- ✓ Internet
- ✓ Iluminat stradal

	Caracteristici juridice: ✓ *Utilizare legală:* Categoria de folosinta teren : curţi, construcţii. CMBU – spaţiu comercial (prestări servicii liberale). ✓ *Servituţi de trecere*: Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este deplin si nu sunt restrictii de acces la proprietate. ✓ *Restricţii de sistematizare*: Nu este cazul; ✓ *Alte restricţii existente*: tipul terenului – intravilan	**Caracteristici economice:** ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL; ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL; ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor	Nu este cazul. La ambele imobile terenul este amenajat cu podest de beton armat , scari de acces si structura uşoară de PVC + termopan care împrejmuieşte terenul. Aceste îmbunătăţiri nu fac obiectul evaluării. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76100, respectiv nr. cadastral 739994, nr. topo 2170/232/7/... este considerat liber, construibil (categoria de folosinţă curţi-construcţii) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influenţează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deţinut de Municipiul Hunedoara este deplin şi liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public şi proprietatea subiect.	
Date privind impozitele şi taxele	Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.	

5. ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare în 6 pasi:

PASUL 1
Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)

- In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare, cu destinatie comercială, in zona mediană / centrală a mun. Hunedoara
- În cazul parcelei evaluate – CMBU – extindere proprietate comercială (suprafețe evaluate: 4 mp / 8 mp)
- dotari functionale/utilități : existente pe proprietate

PASUL 2
Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitiva)

- Analiza pietei specifice presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii si ofertei si a ariei geografice de piata pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pietei competitive: zona mediană / centrală a mun. Hunedoara
- Proprietati substitut disponibile: suficiente, cu suprafețe până în 500 mp
- Proprietati complementare: construcții administrative și social-culturale

PASUL 3
Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – în creștere
- Cererea pentru închiriere - N/A
- Potențialii cumparatori: persoane fizice si juridice
- Interesul investitional: în creștere
- Preferintele manifestate pe piata: Terenuri pretabile pentru dezvoltari imobiliare imediate, cu suprafete mici, cu acces direct la drum public si utilitati disponibile .

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 vanzare – suficienta
- oferta de inchiriere – scazuta
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vanzare: intre 5% si 10%
- Oferte vanzare: 50- 100 euro/mp, putând fi si mai mari .

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

PASUL 5
Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

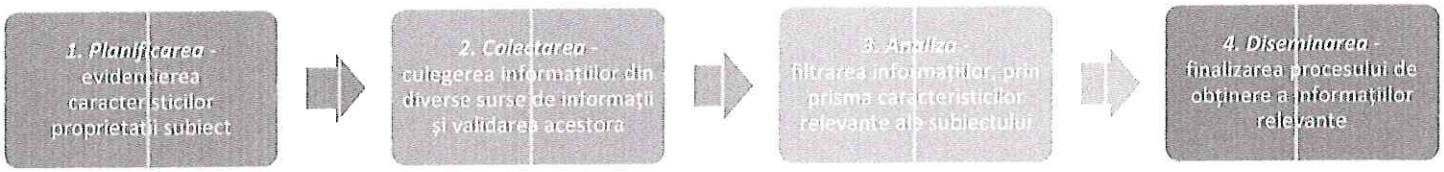
- Cunoscând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietățile competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- In ce priveste vanzarea, piata este caracterizata printr-o cerere aflata in creștere.
- Cu toate ca nu au fost identificate informatii certe este posibila o viitoare evolutie negativa pe fondul instituirii stării de urgență / alerta și a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii deficitului bugetar și efectelor infecției.

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 îmbătrînire a populației pe fondul unui spor natural negativ,, dar și pe fondul măsurilor fiscale adoptate de guvern in scopul reducerii deficitului bugetar.
Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale razboiului 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 piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP COMERCIAL

In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

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

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

2. Colectarea – Aceasta etapa 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 informații or, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

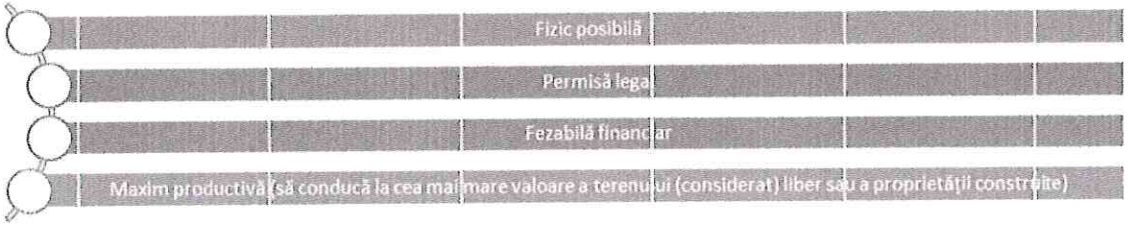
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii.
- Proprietatile imobiliare prezentate in fisa 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 şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

În plus faţă de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii 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 proprietăţii ca fiind construită;

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Comercial (extindere imobil)	da	da	da	da
Administrativ, birouri (extindere imobil)	da	da	da	nu
Rezidenţial (extindere imobil)	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare de tip comercial – extindere spaaţiu existent.

Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar si 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 utilizari 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.

Evaluarea terenului

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile 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 pieţelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacţii comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale faţă de proprietatea evaluată. Analiza este similara cu analiza pe perechi de date, exceptand faptul ca ajustarile nu sunt exprimate ca valoare absoluta sau procentual.

In analiza prin comparatia relativa, un factor cheie il reprezinta proprietatile comparabile cu cea mai buna utilizare similara, care concureaza pe piete similare cu cea a proprietatii subiect. Diferentele semnificative intre cele mai bune utilizari pot exclude din analiza calitativa o potentiala tranzactie comparabila, asa curn ar fi exclusa si in cazul procesului de corectie cantitativa. Evaluatorul trebuie sa cerceteze piata pentru a obtine si a analiza date suficiente si pertinente de piata, astfel incat sa obtina 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. In cazul in care comparabilele sunt fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită inferioară sau una superioară.

Metoda comparatiei

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

Avand in vedere informatiile disponibile (în care suprafața proprietății evaluate este atipică dedoar 4mp, respectiv 8 mp), dar și tinând seama de scopul evaluării s-a optat pentru 1 metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparatiei, iar tehnic cea mai adecvată este 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.

REZULTATELE EVALUĂRII

VALOAREA DE PIAȚĂ

Imobil 1	**331**	EUR	**1.650**	LEI	**Valoare unitara:**	**82.75 Eur/mp**	echivalent	**412.00 lei/mp**
Imobil 2	**662**	EUR	**3.300**	LEI	**Valoare unitara:**	**82.75 Eur/mp**	echivalent	**412.00 lei/mp**

Criteriile care au stat la baza raportarii finale a valorii de piata, sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

Adecvarea:
Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:
Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:
Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Analiza rezultatelor

In piata specifica proprietatii subiect, in marea majoritate a cazurilor, acest tip de imobil este subiectul unor tranzactii - sunt cumparate de catre utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai putine cazurile in care acesta sunt inchiriate.
Tinand cont de toate aceste aspecte, luand in calcul criteriul adecvarii, putem trage concluzia ca metoda comparatiei relative poate fi considerata cea mai adecvata.Prin prisma criteriului preciziei si al cantitatii de informatii, increderea cea mai mare o avem in valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiei 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

Imobil 1 **CF 76100**	**331 EUR** **(82,75 euro/mp)**	**echivalent**	**1.650 LEI** **(412,00 lei/mp)**
Imobil 2 **CF 73994**	**662 EUR** **(82,75 euro/mp)**	**echivalent**	**3.300 LEI** **(412,00 lei/mp)**

Curs de schimb comunicat de BNR, valabil la data evaluării 12.08.2024 - 4,9769 Lei/EUR

7. ANEXE

Anexa nr. 1 – Evaluarea terenului

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

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

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

Etapele sunt urmatoarele:

6) Sunt colectate date despre vânzările şi închirierile finalizate şi ofertele active;
7) Identificarea asemănările şi diferenţierile dintre aceste date;
8) Sortarea informaţiilor în funcţie de relevanţa lor;
9) Ajustarea preţurilor comparabilelor pentru a justifica diferenţele faţă de caracteristicile terenului subiect;
10) Formarea concluziei asupra valorii de piaţă a terenului evaluat.

Analiza comparaţiilor relative este studiul relaţiilor indicate de datele pieţei fără a recurge la cuantificare. Mulţi evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a pieţelor imobiliare. Este şi cazul proprietăţilor evaluate,cu o suprafaţă mică de cca. 4mp, repectiv 8 mp,comparativ cu suprafeţele identificate ca oferte pe piaţa imobiliară. Această diferenţă ar conduce la o excludere a comparabilelor în cazul procesului de corecţie cantitativă. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacţii comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale faţă de proprietatea evaluată. Analiza este similara cu analiza pe perechi de date, exceptand faptul ca ajustarile nu sunt exprimate ca valoare absoluta sau procentual.

In analiza prin comparatia relativa, un factor cheie îl reprezintă proprietatile comparabile cu cea mai buna utilizare similara, care concureaza pe piete similare cu cea a proprietatii subiect. Diferentele semnificative intre cele mai bune utilizari pot exclude din analiza calitativa o potentiala tranzactie comparabila, asa cum ar fi exclusa si in cazul procesului de corectie cantitativa. Evaluatorul trebuie sa cerceteze piata pentru a obtine si a analiza date suficiente si pertinente de piata, astfel incat sa obtina un interval de valori pentru proprietatea subiect.

Rolul comparaţiei relative este să restrângă intervalul preţurilor pe care piaţa le recunoaşte (la fel, intervalele trebuie să fie rezonabile). În analiza comparaţiei relative, rezultate credibile pot fi obţinute prin încadrarea proprietăţii în cauză între comparabilele care îi sunt superioare şi cele care îi sunt inferioare din punctul de vedere al caracteristicilor. In cazul in care comparabilele sunt fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită inferioară sau una superioară.

Dupa identificarea proprietatilor comparabile, dintre care unele superioare şi altele inferioare proprietăţii de evaluat, încadrarea proprietăţii într-un interval cât mai restrâns se realizează prin determinarea corecţiei globale şi aranjarea preţurilor într-un tabel în funcţie de semnul corecţiei globale. Practic, după determinarea corecţiei globale se ordonează preţurile într-o ordine dată de corecţia globală (pozitivă sau negativă) şi se poziţionează proprietatea de evaluat în acest interval. Astfel, in urma unui raţionament al corecţiilor bine justificat, valoarea proprietăţii subiect se situeze între cel mai mic preţ al unei comparabile cu corecţia globală negativă şi cel mai mare preţ al unei comparabile cu corecţia globală pozitivă.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI - CF 76100

In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
2. Colectarea – Aceasta etapa 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.

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare-oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii.
- Prop. imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	75 €	60 €	90 €	78 €
SUPRAFATA (mp)	4 mp	360 mp	200 mp	1132 mp	633 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	Teren considerat liber	NU	NU	NU	NU
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	Nu sunt	NU	NU	NU	NU
LOCALIZARE	Hunedoara - Median /Central - Str. Avram Iancu nr. 3, bl. 137, sc. C, et. Parter, ap. 28A	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Muresului	Hunedoara - mediană, M3 , zona Piata Dunărea , str. Cerbului	Hunedoara - centrală , zona Piata Obor - Lipscani, str. Grădinilor	Hunedoara - periferic - zona Castelul Corvinilor - Hotel Werk
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, acces direct din str. Avram Iancu prin intermediulunei alei de	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	stradă pietruită, direct din str Urcușului
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	teren plan, drept
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/canal,gaz - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietătii	en/apa/gaz/canal - la limita proprietătii	en/apa/gaz/canal - în zona proprietății
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulată, 1 FS FS = 4,32 ml la str. Avram Iancu	Relativ regulata, FS la 2 străzi : str. Muresului - FS = cca. 23,6 m	Regulata, FS = cca. 20 m	Regulata , FS = cca 8 ml	Regulata , FS = 12 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)		vad comercial mai redus, dar grad de parcare mai bun cu locuri de parcare	vad comercial similar, locuri de parcare amenajate sau	vad comercial mai ridicat, locuri de parcare amenajate sau	vad comercial mai redus, atrctivitate turistică în zonă, locuri de parcare
DESTINATIE (utilizarea terenului)	comercială	comerciala , administrativă	comercială	comerciala , rezidențială	comercială, functiuni complementare

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

CF 76100

Element de comparaţie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
SUPRAFATA (mp)	4 mp	360 mp	200 mp	1132 mp	633 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	75.00 €/mp	60.00 €/mp	90.00 €/mp	78.00 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	Teren considerat liber	NU	NU	NU	NU
Pret eliberare amplasament, inclusiv autorizatii		0.0 €	0.0 €	0 €	0 €
Preţ unitar (€/mp)		71.25 €/mp	57.00 €/mp	85.50 €/mp	74.10 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	Nu sunt	NU	NU	NU	NU
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - Median /Central - Str. Avram Iancu nr. 3, bl. 137, sc. C, et. Parter, ap. 28A	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Muresului	Hunedoara - mediană, M3 , zona Piata Dunărea , str. Cerbului	Hunedoara - centrală , zona Piaţa Obor - Lipscani, str. Grădinilor	Hunedoara - periferic - zona Castelul Corvinilor - Hotel Werk
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA	4 mp	360 mp	200 mp	1132 mp	633 mp
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, acces direct din str. Avram Iancu prin intermediulunei alei de acces	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	stradă pietruită, direct din str Urcuşului
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*INFERIOARĂ*
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	teren plan, drept
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/canal,gaz - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - la limita proprietăţii	en/apa/gaz/canal - la limita proprietăţii	en/apa/gaz/canal - la limita proprietăţii	en/apa/gaz/canal - în zona proprietăţii
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulată, 1 FS FS = 4,32 ml la str. Avram Iancu	Relativ regulata, FS la 2 străzi : str. Muresului - FS = cca. 23,6 m str. Oltului - FS = cca. 16,7 ml	Regulata, FS = cca. 20 m	Regulata , FS = cca 8 ml	Regulata , FS = 12 ml
Comparabilitate		*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	vad comercial, locuri de parcare stradale limitate	vad comercial mai redus, dar grad de parcare mai bun cu locuri de parcare stradale sau pe proprietate	vad comercial similar, locuri de parcare amenajate sau stradale adiacente proprietăţii	vad comercial mai ridicat, locuri de parcare amenajate sau stradale adiacente proprietăţii	vad comercial mai redus, atractivitate turistică în zonă, locuri de parcare stradale sau în zonă
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*
DESTINATIE (utilizarea terenului)	comercială	comerciala , administrativă	comercială	comerciala , rezidenţială	comercială, functiuni complementare
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*
SUPERIOARĂ		1	1	4	1
SIMILARĂ		6	6	4	5
INFERIOARĂ		3	3	2	4
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA			
Comparabila C	85.5 €/mp	SUPERIOARĂ		VALOARE DE PIATA	
Proprietatea subiect	*82.75 €/mp*	*412.0 lei*	*331 €*	*echivalent a*	*1,650 lei*
Comparabila D	74.1 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila A	71.3 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila B	57.0 €/mp	INFERIOARĂ		4.9769 lei/€ (curs BNR)	

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE CF 76100

- 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 oferă 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 conditii de piata), 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 71 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 360 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comerciala , administrativă, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 3 elemente de comparatie, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA , 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 71 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 57 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 200 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA , 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 A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 57 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 86 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie superioara, o suprafata de 1132 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comerciala , rezidențială, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioara subiectului. Astfel:

- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), 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 A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 86 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 74 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 633 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona proprietății), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, functiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), 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 74 €/mp.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI CF 73994

In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
2. Colectarea – Aceasta etapa 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.

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare-oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii.
- Prop. imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	75 €	60 €	90 €	78 €
SUPRAFATA (mp)	8 mp	360 mp	200 mp	1132 mp	633 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	Teren considerat liber	NU	NU	NU	NU
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	Nu sunt	NU	NU	NU	NU
LOCALIZARE	Hunedoara - Median /Central - Str. Avram Iancu nr. 5, bl. 138, sc. B, et. Parter	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Muresului	Hunedoara - mediană, M3 , zona Piata Dunărea , str. Cerbului	Hunedoara - centrală , zona Piata Obor - Lipscani, str. Grădinilor	Hunedoara - periferic - zona Castelul Corvinilor - Hotel Werk
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, acces direct din str. Avram Iancu prin intermediulunei alei de	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	stradă pietruită, direct din str Urcușului
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	teren plan, drept
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/canal,gaz - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietătii	en/apa/gaz/canal - la limita proprietătii	en/apa/gaz/canal - în zona proprietății
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulată, 1 FS FS = 4,43 ml la str. Avram Iancu	Relativ regulata, FS la 2 străzi : str. Muresului - FS = cca. 23,6 m	Regulata, FS = cca. 20 m	Regulata , FS = cca 8 ml	Regulata , FS = 12 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)		vad comercial mai redus, dar grad de parcare mai bun cu locuri de parcare	vad comercial similar, locuri de parcare amenajate sau	vad comercial mai ridicat, locuri de parcare amenajate sau	vad comercial mai redus, atrctivitate turistică în zonă, locuri de parcare
DESTINATIE (utilizarea terenului)	comercială	comerciala , administrativă	comercială	comerciala , rezidențială	comercială, functiuni complementare

GRILA DATELOR DE PIATA - ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE CF 73994

Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
SUPRAFATA (mp)	8 mp	360 mp	200 mp	1132 mp	633 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	75.00 €/mp	60.00 €/mp	90.00 €/mp	78.00 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	Teren considerat liber	NU	NU	NU	NU
Pret eliberare amplasament, inclusiv autorizatii		0.0 €	0.0 €	0 €	0 €
Preț unitar (€/mp)		71.25 €/mp	57.00 €/mp	85.50 €/mp	74.10 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	Nu sunt	NU	NU	NU	NU
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - Median /Central - Str. Avram Iancu nr. 5, bl. 138, sc. B, et. Parter	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Muresului	Hunedoara - mediană, M3 , zona Piata Dunărea , str. Cerbului	Hunedoara - centrală , zona Piața Obor - Lipscani, str. Grădinilor	Hunedoara - periferic - zona Castelul Corvinilor - Hotel Werk
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA	8 mp	360 mp	200 mp	1132 mp	633 mp
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, acces direct din str. Avram Iancu prin intermediul unei alei de acces	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	stradă pietruită, direct din str Urcușului
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*INFERIOARĂ*
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	teren plan, drept
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/canal,gaz - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona proprietății
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulată, 1 FS FS = 4,43 ml la str. Avram Iancu	Relativ regulata, FS la 2 străzi : str. Muresului - FS = cca. 23,6 m str. Oltului - FS = cca. 16,7 ml	Regulata, FS = cca. 20 m	Regulata , FS = cca 8 ml	Regulata , FS = 12 ml
Comparabilitate		*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	vad comercial, locuri de parcare stradale limitate	vad comercial mai redus, dar grad de parcare mai bun cu locuri de parcare stradale sau pe proprietate	vad comercial similar, locuri de parcare amenajate sau stradale adiacente proprietății	vad comercial mai ridicat, locuri de parcare amenajate sau stradale adiacente proprietății	vad comercial mai redus, atractivitate turistică în zonă, locuri de parcare stradale sau în zonă
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*
DESTINATIE (utilizarea terenului)	comercială	comerciala , administrativă	comercială	comerciala , rezidențială	comercială, functiuni complementare
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*
SUPERIOARĂ		1	1	4	1
SIMILARĂ		6	6	4	5
INFERIOARĂ		3	3	2	4
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA			
Comparabila C	85.5 €/mp	SUPERIOARĂ		VALOARE DE PIATA	
Proprietatea subiect	*82.75 €/mp*	*412.0 lei*	*662 €*	*echivalent a*	*3,300 lei*
Comparabila D	74.1 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila A	71.3 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila B	57.0 €/mp	INFERIOARĂ		4.9769 lei/€ (curs BNR)	

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE CF 73994

- 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 oferă 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 conditii de piata), 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 71 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 360 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comerciala , administrativă, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 3 elemente de comparatie, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA , 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 71 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 57 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 200 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA , 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 A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 57 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 86 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie superioara, o suprafata de 1132 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comerciala , rezidențială, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioara subiectului. Astfel:

- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), 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 A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 86 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 74 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 633 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona proprietății), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, functiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), 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 74 €/mp.

ANEXA NR. 4

Vederi acces în zonă str. Avram Iancu

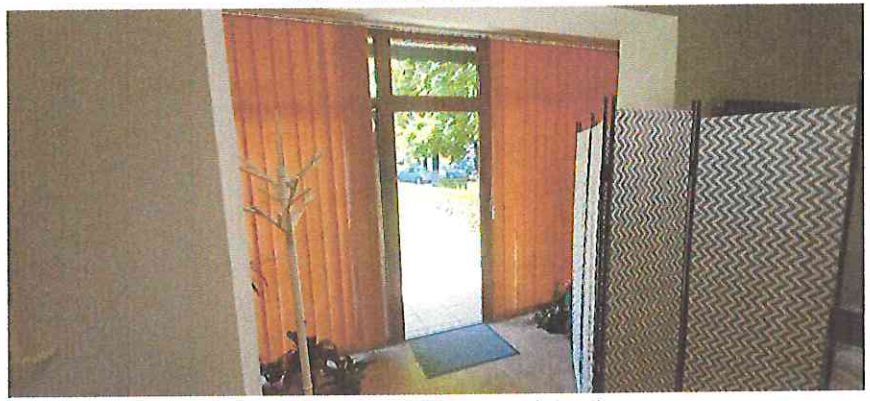
Zona Autogara - JYSK

Deviatii din str. Avram Iancu

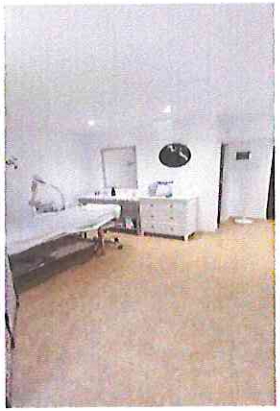
Zona Union (intersecția str. Avram Iancu – bdul Dacia)

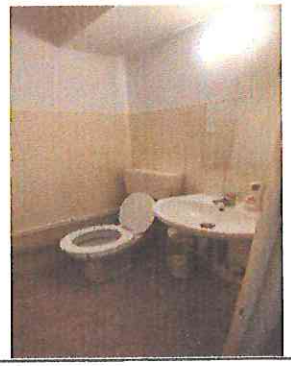
VEDERI TEREN NR. CAD. 76100

Vederi interne teren evaluat



Vederi interne spatiu comercial adiacent



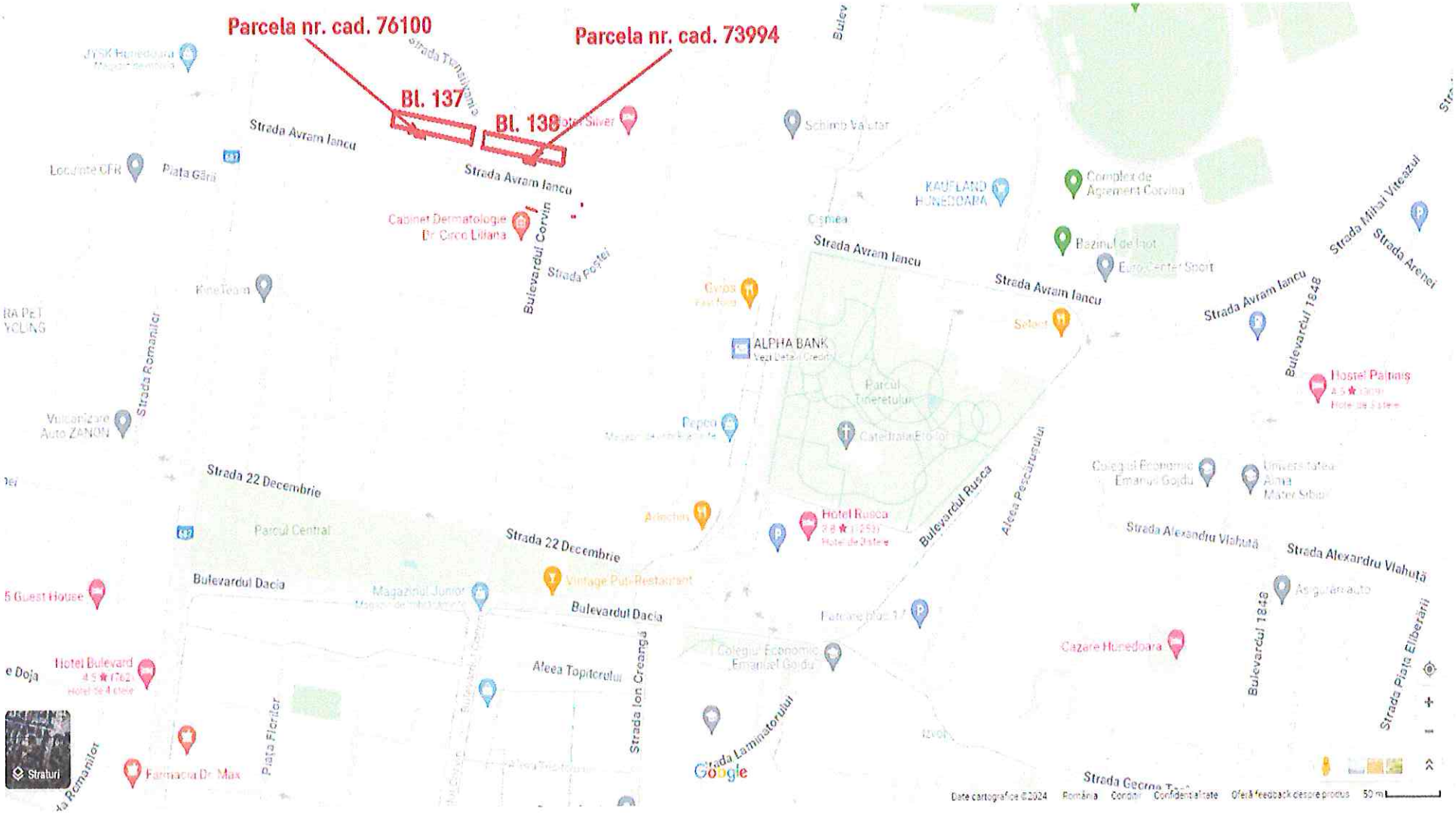


VEDERI TEREN NR. CAD. 73994

Vederi interne teren evaluat

Vederi interne spatiu comercial adiacent

Anexa nr. 5 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



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


Parcela nr. cad. 76100
Parcela nr. cad. 73994
HUNEDOARA
JUDEȚUL HUNEDOARA
STR. AVRAM IANCU

Anexa 6 - Documente:

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

COMANDA

Către furnizor: **S.C. KAPITAL MINDS S.R.L.**
Strada: Arghezi Tudor, nr 21, Sector: 2, Localitate: Bucures
CIF: 38632748

Cod operaţii	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		288	30	5	2024

Conform referat nr. 39690/24.05.2024
DA35828081

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PRET UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	**RAPORT DE EVALUARE** - in vederea vanzarii unuor suprafete de teren, situat in municipiul Hunedoara, str. Avram Iancu, judetul Hunedoara, teren in suprafata de 4 mp, inscris in CF nr. 76100 Hunedoara, nr. cad. 76100, respectiv teren in suprafata de 8 mp, inscris in teren CF nr. 73994, nr. cadastral 73994, 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
BOBOLTANU DAN

VIZA CFP
SIMONA-ELENA VLAIC
05.06.2024

DIRECTOR ECONOMIC
POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC
DERYI ADINA

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE
PUISORU MIOARA

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIU
ALBU MARINELA MARGARETA

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI PRIVATIZARE
ROSU SINTIA IONELA

Intocmit 3 ex
Iova Iacob Damian

ROMANIA Judetul Hunedoara PRIMARIA Municipiul Hunedoara

AL - 79592 / 04.06.2024.

DOCUMENTE - Teren intravilan – nr. CAD. 76100

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

ANCPI

Nr. cerere 18950
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare 1001492153913

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76100 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str AVRAM IANCU, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	76100	4	Teren împrejmuit; TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL-DELIMITAT DE CLADIRE

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
31597 / 14/10/2022		
Act Administrativ nr. ADRESA PRIMARIE NR. 82519, din 04/10/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU, din 13/10/2022 emis de BOTIS ELENA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 13/10/2022 emis de BOTIS ELENA.		
B1	Se deschide CF nr.76100/UAT Hunedoara in baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicata si a Regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014,care cuprinde imobilul cu nr.cad. 76100/UAT Hunedoara descris in Partea I,adus din CF 4981/1 Bis nr. top 2170/232/7/120 in urma dezmembrarii	A1
13964 / 10/04/2023		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.134/2023, din 31/03/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA, CONSILIUL LOCAL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF 21127028, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

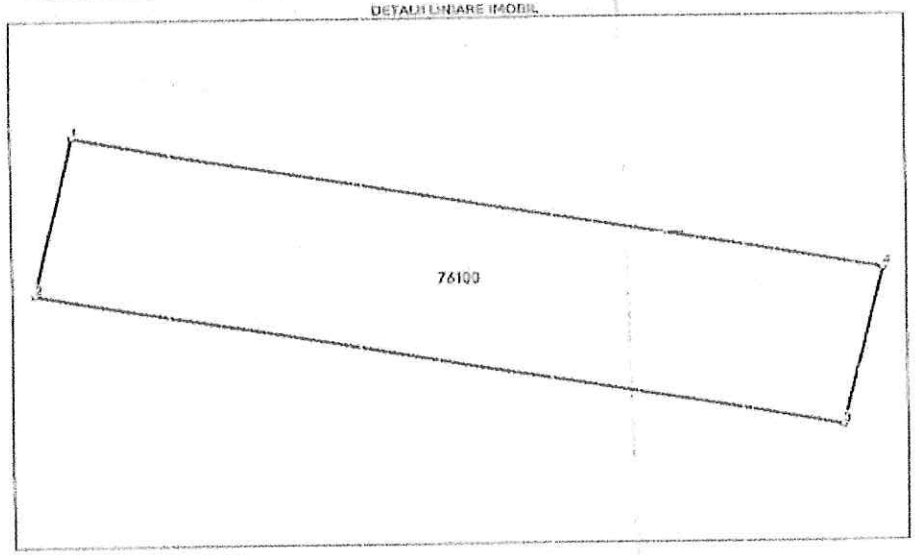
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
76100	4	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL-DELIMITAT DE CLADIRE

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	4	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment** (m)
1	2	1.03
2	3	4.32
3	4	1.03
4	1	4.32

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

Carte Funciară Nr. 76100 Comuna/Oraș/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,
07/06/2024, 11:33

ANCPI

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

Cod verificare
100147153807

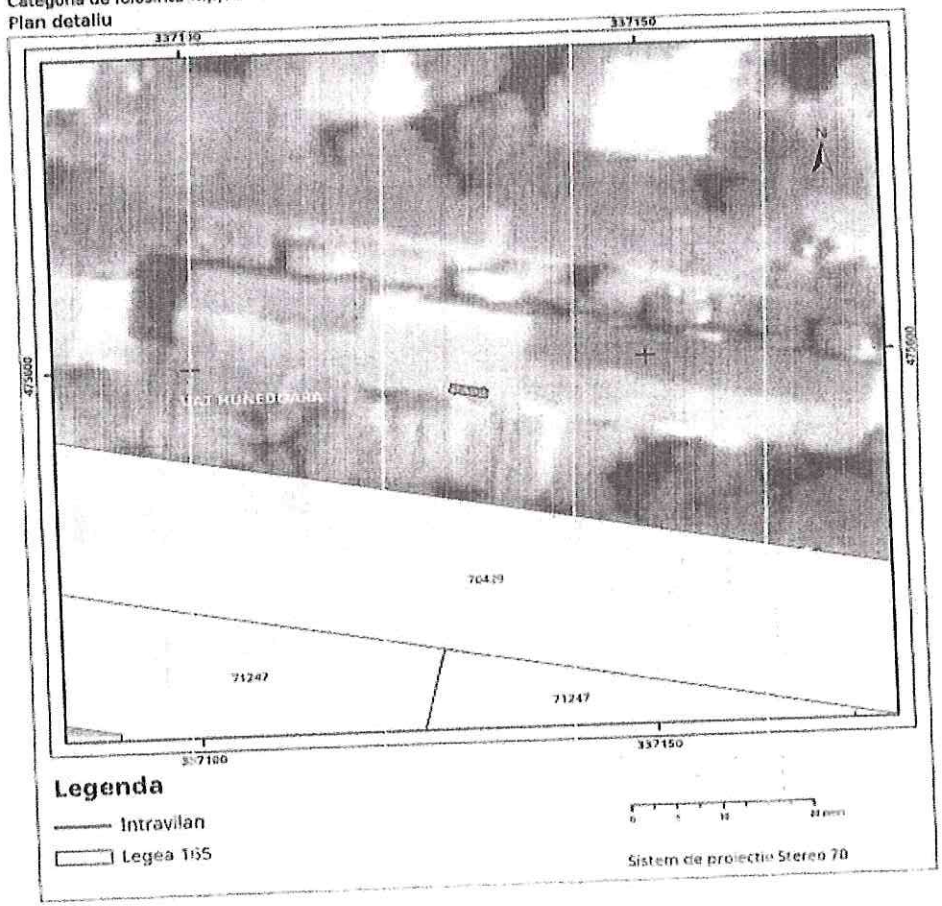
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **76100**, UAT Hunedoara / HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Str. Avram Iancu

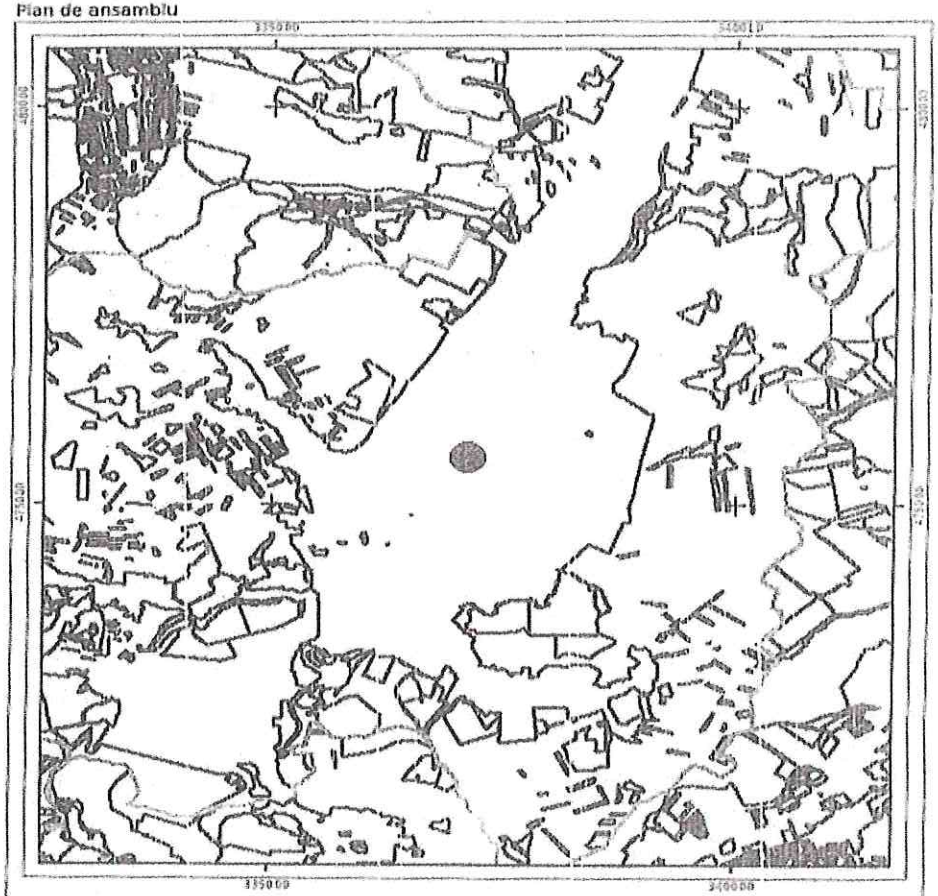
Nr.cerere	18845
Ziua	07
Luna	06
Anul	2024

Teren: 4 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta (mp): Curti Constructii 4mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Legenda

Extravilan

Legea 165

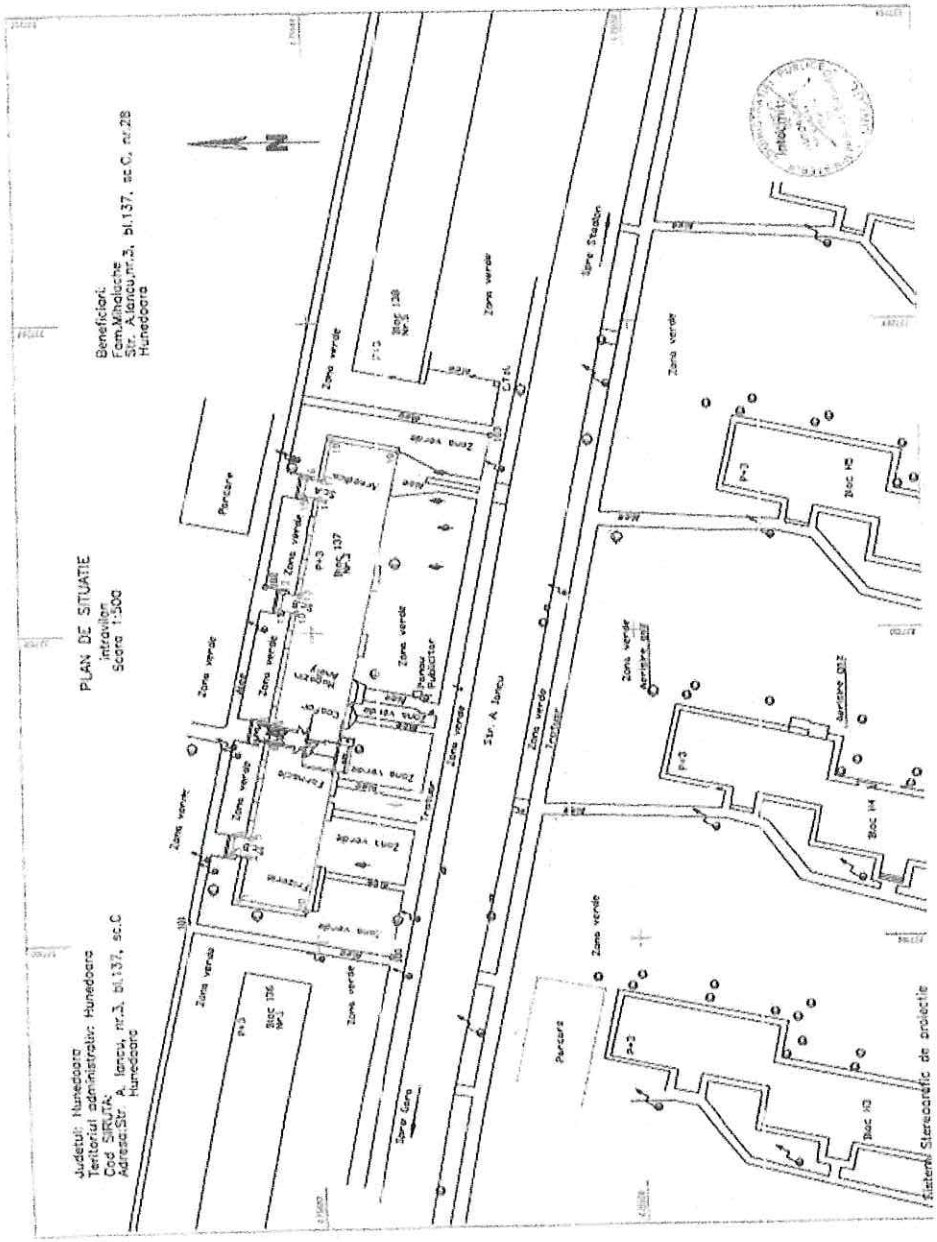
Sistem de proiecție Stereo 1970

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 14-10-2022
Data și ora generării: 07-06-2024 11:32

Codul de verificare din zona pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.anca.ro/verificare



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

ANCPI

Nr. cerere	6224
Ziua	25
Luna	02
Anul	2020

Cod verificare
1000789532736

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61056-C1-U29 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală Nr. CF vechi:5591.

Adresa: Loc. Hunedoara, Str Avram Iancu, Nr. 3, Bl. 137, Ap. uscatorie, Jud. Hunedoara
Părţi comune: nu se cunosc

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 2032/23/C	-	19,25	,	,	USCATORIE sc.C

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7497 / 20/09/2006		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3220, din 15/09/2006 emis de NP.RUSU C.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **MIHALACHE NICOLAE** 2) **MIHALACHE ANGELICA GABRIELA**, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate Individuală, Adresa: Loc. Hunedoara, Str Avram Iancu, Nr. 3, Bl. 137, Ap. uscatorie, Jud. Hunedoara
Părţi comune: nu se cunosc

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 2032/23/C	-	19,25	,	-	USCATORIE sc.C

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanta interna nr.20444831/25-02-2020 in suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării

Asistent Registrator,
VASILICA-SIMONA CRIŞAN
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Data eliberării,

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
PRIMAR
Nr. 49608 din 21.12.2006

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE
Nr. 570 din 19.12.2006

Urmare cererii adresate de **MIHALACHE ANGELICA GABRIELA** cu domiciliul în judeţul **HUNEDOARA** municipiul **HUNEDOARA** satul - sectorul -, cod poştal -, strada **AVRAM IANCU** nr. **3** bloc **137**, sc. **C**, etaj **1** ap. **28** tel/fax - e-mail - înregistrată la nr. **48661** din **14.12.2006**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:
"TRANSFORMARE USCĂTORIE ÎN BIROU SEDIU FIRMĂ CU ACCES EXTERIOR ŞI ALEE"

Pe imobilul - teren si/sau constructii - situat în judetul **HUNEDOARA** municipiul **HUNEDOARA**, satul ..... sectorul - cod poştal - strada **AVRAM IANCU** nr. **3** bloc **137** sc **C** et **P** ap **28A** Carte funciară **nr.5591 nr. topo 2032/23/C.**

În valoare de **4.000,0** lei

În baza proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (PAC) nr. **PA 116-2006**, elaborat de **S.C. "VILEX PROIECT" S.R.L.** cu sediul în judeţul **Hunedoara** municipiul **Hunedoara** sectorul - cod poştal - strada **Stejarilor** nr. **77** bloc - sc - et - ap -.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAŢIA TEHNICĂ PAC - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ŞI ACORDURILE OBŢINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAŢIE.

Nerespectarea întocmai a documentatiei - vizata spre neschimbare (inclusiv a avizelor si acordurilor obtinute) - constituie contraventie - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAŢIEI este **12** luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrarile de executie autorizate.

C. DURATA DE EXECUŢIE A LUCRĂRILOR este de **3** luni calculata de la data începerii efective a lucrarilor (anuntata în prealabil), situatie în care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe întreaga durata de executie a lucrarilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAŢIEI ESTE OBLIGAT:

1. Sa anunte data începerii lucrarilor autorizate, prin trimiterea înstiintarii conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administratiei publice locale emitente a autorizatiei.
2. Sa anunte data începerii lucrarilor autorizate, prin trimiterea înstiintarii conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la inspectoratul de Stat în Constructii, împreuna cu dovada achitarii cotei legale de 0,1% din valoarea lucrarilor autorizate.
3. Sa pastreze pe santier - în perfecta stare - autorizatia de construire si documentatia vizata spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toata durata executarii lucrarilor.
4. În cazul în care, pe parcursul executarii lucrarilor, se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), sa sisteze executarea lucrarilor, sa ia masuri de paza si de protectie si sa anunte imediat emitentul autorizatiei, precum si Directia judeteana pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national.
5. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public, precum si de protectie a mediului, potrivit normelor generale si locale
6. Sa transporte la **halda de pământ a municipiului - str. Urcuşului** materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase în urma executarii lucrarilor de constructii.
7. Sa desfiinteze constructiile provizorii de santier în termen de - zile de la terminarea efectiva a lucrarilor
8. La începerea executiei lucrarilor, sa monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investitiei".
9. La finalizarea executiei lucrarilor, sa monteze "Placuta de identificare a investitiei".
10. În situatia nefinalizarii lucrarilor în termenul prevazut de autorizatie, sa solicite prelungirea valabilitatii acesteia, cu cel putin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilitatii autorizatiei de construire (inclusiv durata de executie a lucrarilor).
11. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum si celelalte obligatii de plata ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizarii investitiei.
12. Toate constructiile proprietate particulara se declara, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, dupa terminarea lor completa si nu mai târziu de 15 zile de la data expirarii termenului de valabilitate a autorizatiei de construire (inclusiv durata de executie a lucrarilor).

PRIMAR,	SECRETAR,	ARHITECT ŞEF,
Nicolae Schiau	Aurel Raţă - Bugnariu	Lucian Bilei
L.S.		

Taxa de autorizare în valoare de **42,0** lei, a fost achitată conform chitanţei nr. **9357157** din .....

Prezenta autorizaţie a fost transmisă solicitantului prin C.I.C la data de __.**12.2006** însoţită de **1 (unu)** exemplar(e) din documentatia tehnica, împreuna cu avizele si acordurile obtinute, vizate spre neschimbare,

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare,

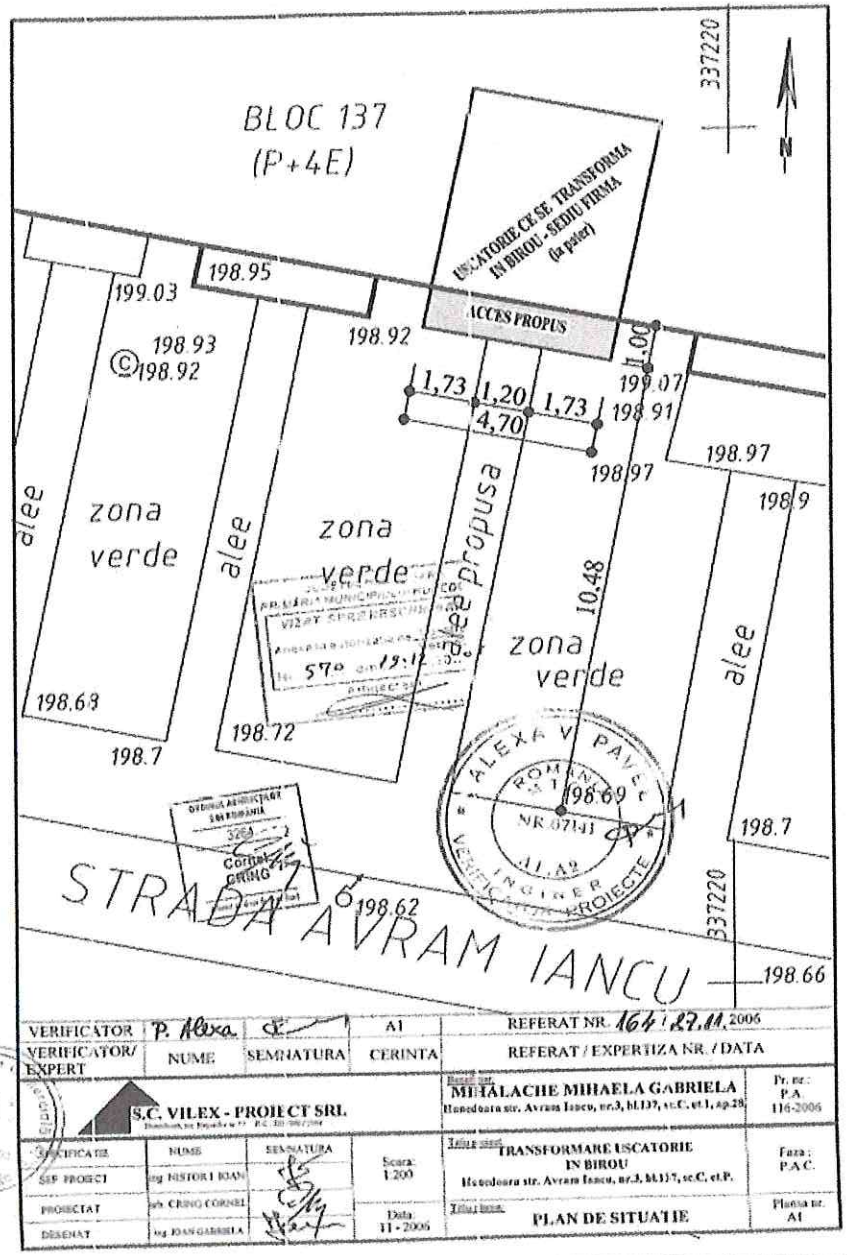
SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE

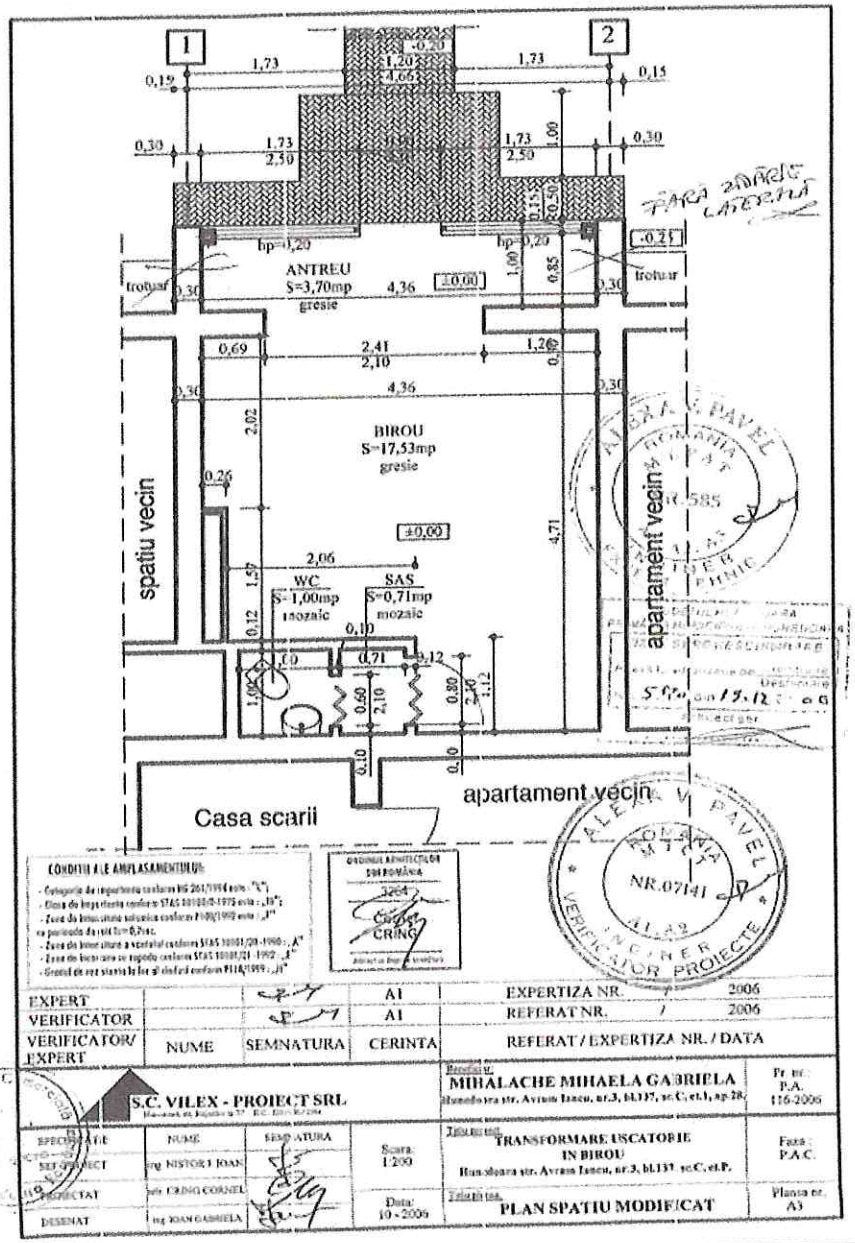
de la data de 19.12.2007 pana la data 19.06.2008

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, o alta autorizatie de construire.

PRIMAR,	SECRETAR,	ARHITECT ŞEF,
Nicolae Schiau	Aurel Raţă - Bugnariu	Lucian Bilei
L.S.		

Data prelungirii valabilităţii 05.12.2007 / 56710
Achitat taxa de 1.500 lei, conform chitanţei nr. 8600 din 05.12.2007
Transmis solicitantului la data de 12.2007 prin O.P.


BLOC 137
(P+4E)
USCATORIE CE SE TRANSFORMA IN BIROU - SEDIU FIRMA (la parter)
ACCES PROPUS
199.03
198.95
198.93
198.92
198.92
199.07
198.91
198.97
198.97
198.9
1,73
1,20
1,73
4,70
1,00
zona verde
alee
zona verde
alee propusa
10.48
zona verde
alee
198.68
198.7
198.72
198.69
198.7
198.62
198.66
337220
337220
STRADA AVRAM IANCU
VERIFICATOR
P. Alexa
A1
REFERAT NR. 164 / 27.11.2006
VERIFICATOR/ EXPERT
NUME
SEMNATURA
CERINTA
REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
S.C. VILEX - PROIECT SRL
MIHALACHE MIHAELA GABRIELA
Hunedoara str. Avram Iancu, nr.3, bl.137, sc.C, et.1, ap.28
Pr. nr.: P.A. 116-2006
SEF PROIECT
ing. NISTOR I. IOAN
PROIECTAT
arh. CRING CORNEL
DESENAT
ing. IOAN GABRIELA
Scara: 1:200
Data: 11 - 2006
TRANSFORMARE USCATORIE IN BIROU
Hunedoara str. Avram Iancu, nr.3, bl.137, sc.C, et.P.
Faza: P.A.C.
PLAN DE SITUATIE
Plansa nr. A1


1
2
1,73
1,20
4,66
1,73
0,15
0,15
0,30
1,73
2,50
1,73
2,50
0,30
bp=1,20
bp=0,20
ANTREU
S=3,70mp
gresie
4,36
±0,00
trotuar
trotuar
0,69
2,41
2,10
1,26
4,36
BIROU
S=17,53mp
gresie
±0,00
spatiu vecin
apartament vecin
2,06
WC
S=1,00mp
mozaic
SAS
S=0,71mp
mozaic
0,71
Casa scarii
apartament vecin
CONDITII ALE AMPLASAMENTULUI:
EXPERT
VERIFICATOR
A1
EXPERTIZA NR.
2006
REFERAT NR.
2006
VERIFICATOR/ EXPERT
NUME
SEMNATURA
CERINTA
REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
S.C. VILEX - PROIECT SRL
MIHALACHE MIHAELA GABRIELA
Hunedoara str. Avram Iancu, nr.3, bl.137, sc.C, et.1, ap.28
Pr. nr.: P.A. 116-2006
SEF PROIECT
ing. NISTOR I. IOAN
PROIECTAT
arh. CRING CORNEL
DESENAT
ing. IOAN GABRIELA
Scara: 1:200
Data: 10 - 2006
TRANSFORMARE USCATORIE IN BIROU
Hunedoara str. Avram Iancu, nr.3, bl.137, sc.C, et.P.
Faza: P.A.C.
PLAN SPATIU MODIFICAT
Plansa nr. A3

DOCUMENTE - Teren intravilan – nr. CAD. 73994

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

ANCPI

Nr. cerere 18851
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare 1001916394E

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73994 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str Avram Iancu Nr.5, Bl. 138, Sc. B, Et. PARTER, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	73994	8	Teren neimprejmuit; teren intravilan neimprejmuit - top 2170/232/7/.

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
12695 / 29/04/2021		
Act Administrativ nr. 26490, din 22/04/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;		
B1	Se deschide C.F. nr. 73994/UAT Hunedoara in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 73994/ UAT Hunedoara descris in partea I-a, adus din CF nr.4981/1,nr. top. 2170/232/7/110 ,de sub A+227	A1
36944 / 17/12/2021		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.382/2021, din 26/11/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. Adresa nr.97668, din 14/12/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

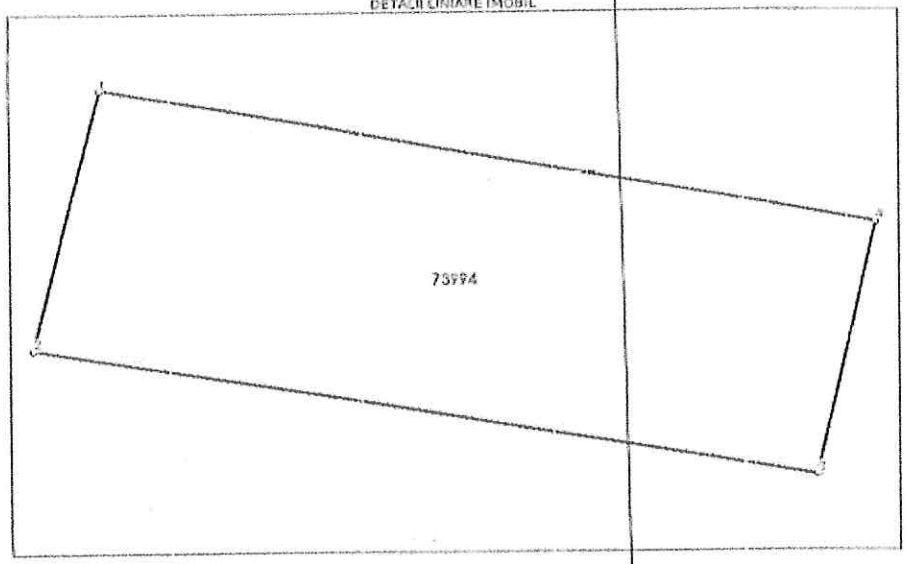
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
73994	8	teren intravilan neimprejmuit - top 2170/232/7/.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	8	-	-	2170/232/7/.	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	1.766
2	3	4.456
3	4	1.685
4	1	4.411

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

Carte Funciară Nr. 73994 Comuna/Oraș/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,
07/08/2024, 11:34

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001 *Pagina 3 din 3*

epay.ancpi.ro

ANCPI

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

Cod verificare 900169154088

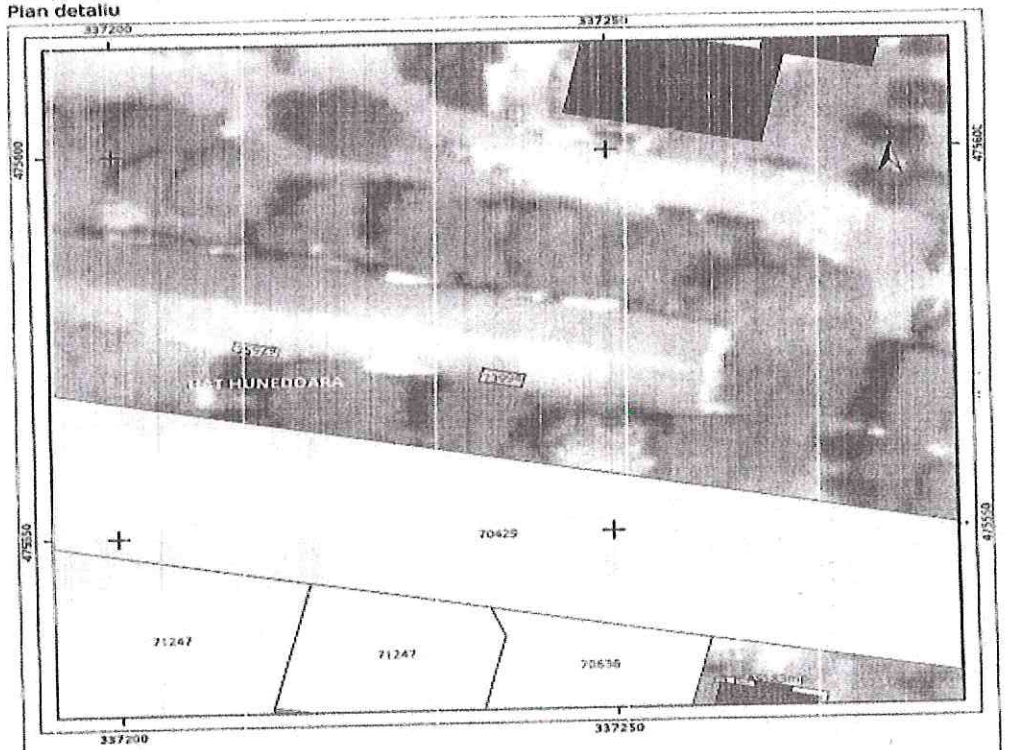
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **73994**, UAT Hunedoara / HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Str. Avram Iancu Nr.5, Bl. 13B, , Sc. B, , Et. PARTER,

Nr.cerere	18846
Ziua	07
Luna	06
Anul	2024

Teren: 8 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 8mp

Plan detaliu



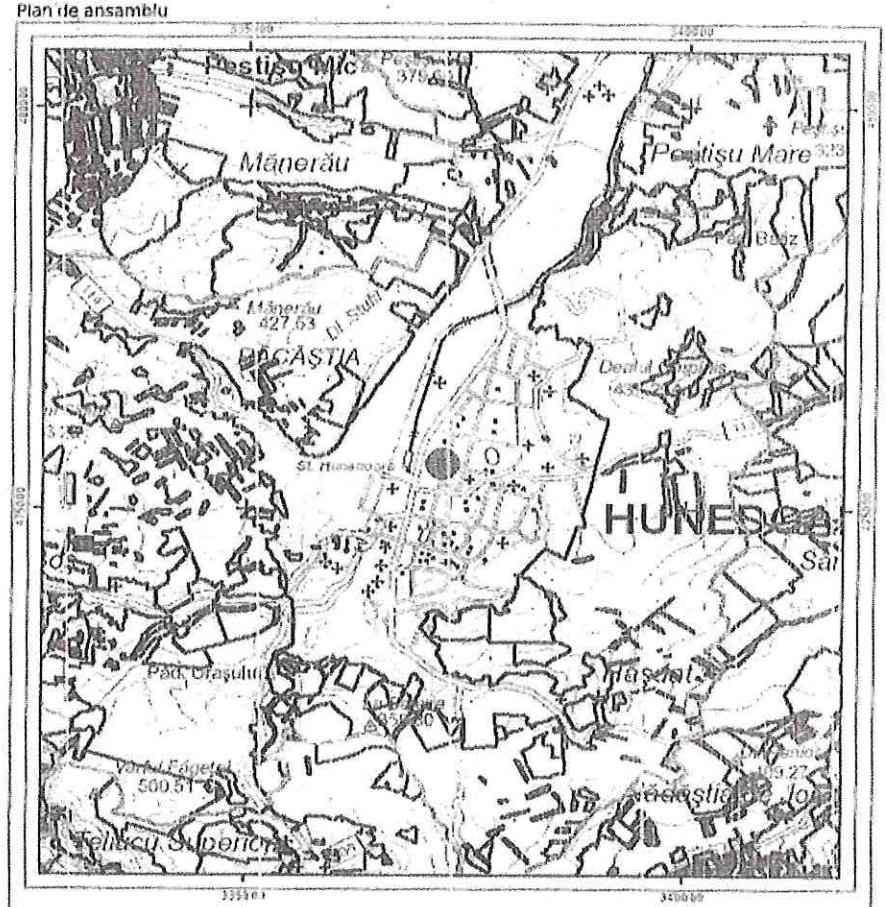
Legenda

Intravilan
Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare *Pag. 1 din 1*

Plan de ansamblu



Legenda

Intravilan

Legea 165

Sistem de proiecție Stereo 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 11-05-2021
Data și ora generării: 07-06-2024 11:32

Cartea funciară nr. .....5858.............

Localitatea ....HUNEDOARA.......... (comuna, orașul, municipiul)

A. Partea I

Str.AVRAM IANCU bl.138

Descrierea imobilelor din fiecare corp de proprietate al partidei cadastrale

Nr. de ordine	Nr. cadastral al imobilului (parcelei)	Suprafața imobilului (parcelei)	Categoria de folosință, amplasament, vecinătăți, construcții	Valoarea impozabilă	Observații
1	2	3	4	5	6
1.	2o32/24	94o	BLOC cu 48 apartamente		
2.	2o32/24/U	18,2o	USCATORIE		[illegible]
	3.08.2005			chit. 599	

COSTACHESCU MARGARETA
asistent registrator

Cartea funciară nr. ....5858...............

Localitatea ....HUNEDOARA..... (comuna, orașul, municipiul)

A. Partea I I-a

FOAIA DE PROPRIETATE

Descrierea imobilelor din fiecare corp de proprietate al partidei cadastrale

Nr. de ordine	Nr. cadastral al imobilului (parcelei)	Suprafața imobilului (parcelei)	Categoria de folosință, amplasament, vecinătăți, construcții	Valoarea impozabilă	Observați
1	2	3	4	5	
	Prez.la 8 dec.2004			Nr.6872	
	In baza documentației topografice,al memoriului tehnic,-pe terenul înscris în Partea I-a,se notează uscătoria,-în favoarea:				
1.	STATUL ROMAN				
	Prezila 26 nov.2004-			Nr.6665	
	In baza documentației topografice,-pe imobilul înscris în Partea I-a sub A+2,-se întabulează dreptul de proprietate,în favoarea:				
2.	ASOCIATIA PROPRIETARILOR"INDEPENDENTA"				B3,4
	Prezila 21 dec.2004-			Nr.7137	
	In baza contractului de cumpărare autentificat sub nr.4967/14 dec.2004 de biroul notarului public(R),-pe imobilul înscris în Partea I-a,de sub B2,se întabulează dreptul de proprietate,cu titlu de cumpărare,în favoarea:				
3.	TANASA TEODOR și				
4.	TANASA ODRINA				

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
PRIMAR
Nr. 17572 din 25.05.2005

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE
Nr. 175 din 24.05.2005

Urmare cererii adresate de **TANASĂ TEODOR** cu domiciliul în județul **HUNEDOARA** municipiul **HUNEDOARA** satul - sectorul -, cod poștal -, strada **AVRAM IANCU** nr. **5** bloc **138**, sc. **B**, etaj **2** ap. **21** tel/fax - e-mail - înregistrată la nr. **16594** din **17.05.2005**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:
TRANSFORMARE USCĂTORIE ÎN BIROU, ÎNCHIDERE LA NIVELUL BALCOANELOR EXISTENTE ȘI AMENAJARE ALEE DE ACCES - CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ-D-

Pe imobilul - teren si/sau constructii - situat în judetul **HUNEDOARA** municipiul **HUNEDOARA**, satul - sectorul - cod poștal - strada **AVRAM IANCU** nr. **5** bloc **138** sc **B** et **P** ap -
Carte funciară **C.F.5858 nr.TOP 2032/24/U**.

În valoare de **60.000.000** lei

În baza proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (PAC) nr. **PA 31/05**, elaborat de **P.F. BÎCLEȘANU** cu sediul în județul **HUNEDOARA** municipiul **HUNEDOARA** sectorul - cod poștal - strada **BRAZILOR** nr. **8** bloc - sc - et - ap -

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBȚINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentatiei - vizata spre neschimbare (inclusiv a avizelor si acordurilor obtinute) - constituie contraventie - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este **3** LUNI de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrarile de executie autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de **6** LUNI calculata de la data începerii efective a lucrarilor (anuntata în prealabil), situatie în care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe întreaga durata de executie a lucrarilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Sa anunte data începerii lucrarilor autorizate, prin trimiterea înstiintarii conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administratiei publice locale emitente a autorizatiei.
2. Sa anunte data începerii lucrarilor autorizate, prin trimiterea înstiintarii conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la inspectoratul de Stat în Constructii, împreuna cu dovada achitarii cotei legale de 0,1% din valoarea lucrarilor autorizate.
3. Sa pastreze pe santier - în perfecta stare - autorizatia de construire si documentatia vizata spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toata durata executarii lucrarilor.
4. În cazul în care, pe parcursul executarii lucrarilor, se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), sa sisteze executarea lucrarilor, sa ia masuri de paza si de protectie sa anunte imediat emitentul autorizatiei, precum si Directia judeteana pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national.
5. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public, precum si de protectie a mediului, potrivit normelor generale si locale
6. Sa transporte la **Halda de pământ a orașului - str. Urcușului** materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase în urma executarii lucrarilor de constructii.
7. Sa desfiinteze constructiile provizorii de santier în termen de ..... zile de la terminarea efectiva a lucrarilor
8. La începerea executiei lucrarilor, sa monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investitiei".
9. La finalizarea executiei lucrarilor, sa monteze "Placuta de identificare a investitiei".
10. În situatia nefinalizarii lucrarilor în termenul prevazut de autorizatie, sa solicite prelungirea valabilitatii acesteia, cu cel putin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilitatii autorizatiei de construire (inclusiv durata de executie a lucrarilor).
11. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum si celelalte obligatii de plata ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizarii investitiei.
12. Toate constructiile proprietate particulara se declara, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, dupa terminarea lor completa si nu mai târziu de 15 zile de la data expirarii termenului de valabilitate a autorizatiei de construire (inclusiv durata de executie a lucrarilor).

PRIMAR,
Nicolae Schiau

L.S.

PRIMARIA

SECRETAR,
Aurel Rață - Bugnariu

ARHITECT ȘEF,
Lucian Bilei

Taxa de autorizare în valoare de **630.000** lei, a fost achitată conform chitanței nr. **00301243** din **17.05.2005**

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de _____ însoțită de **1(UNU)** exemplar(e) din documentatia tehnica, împreuna cu avizele si acordurile obtinute, vizate spre neschimbare,

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

de la data de ..... pana la data .....

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, o alta autorizatie de construire.

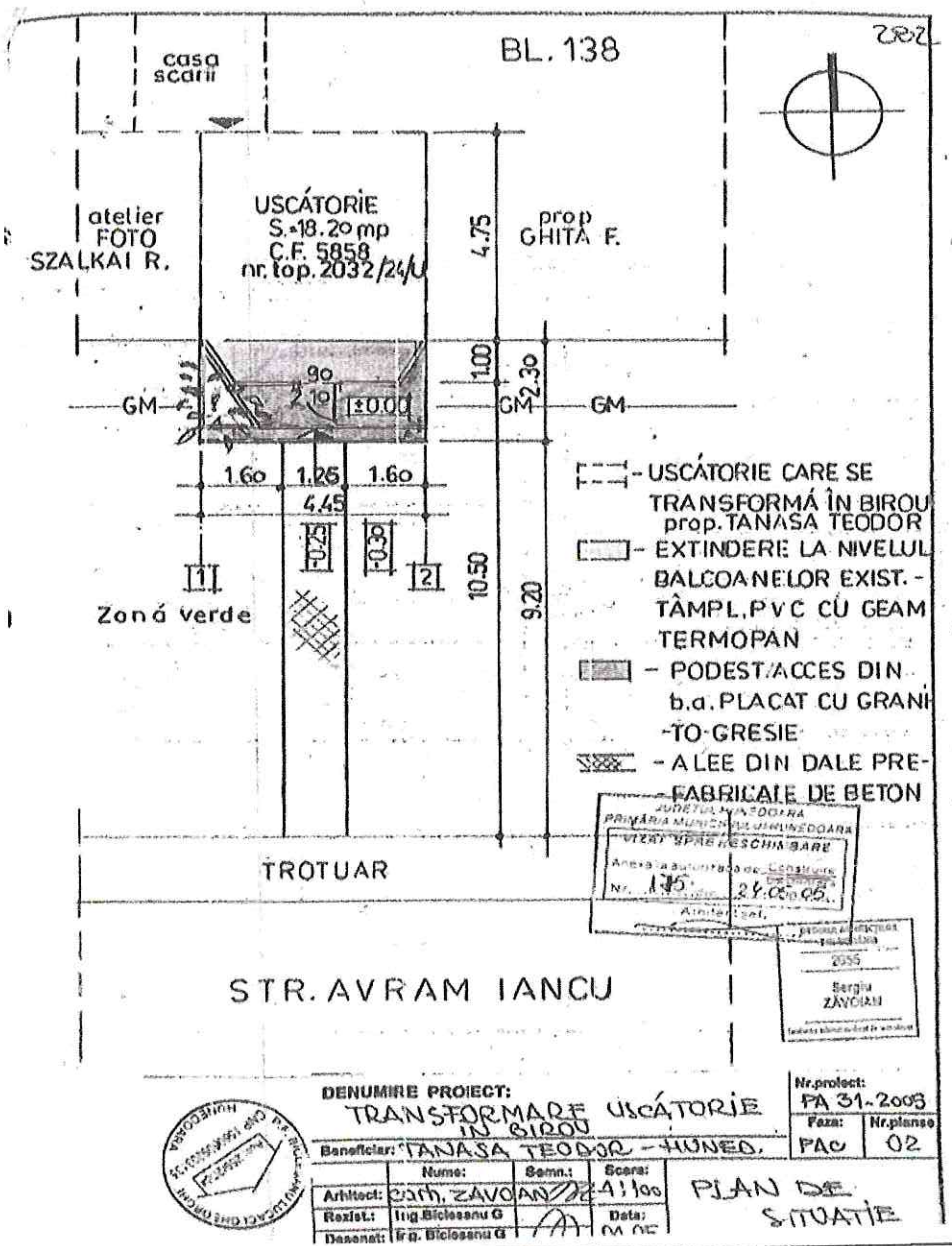
PRIMAR,
Nicolae Schiau

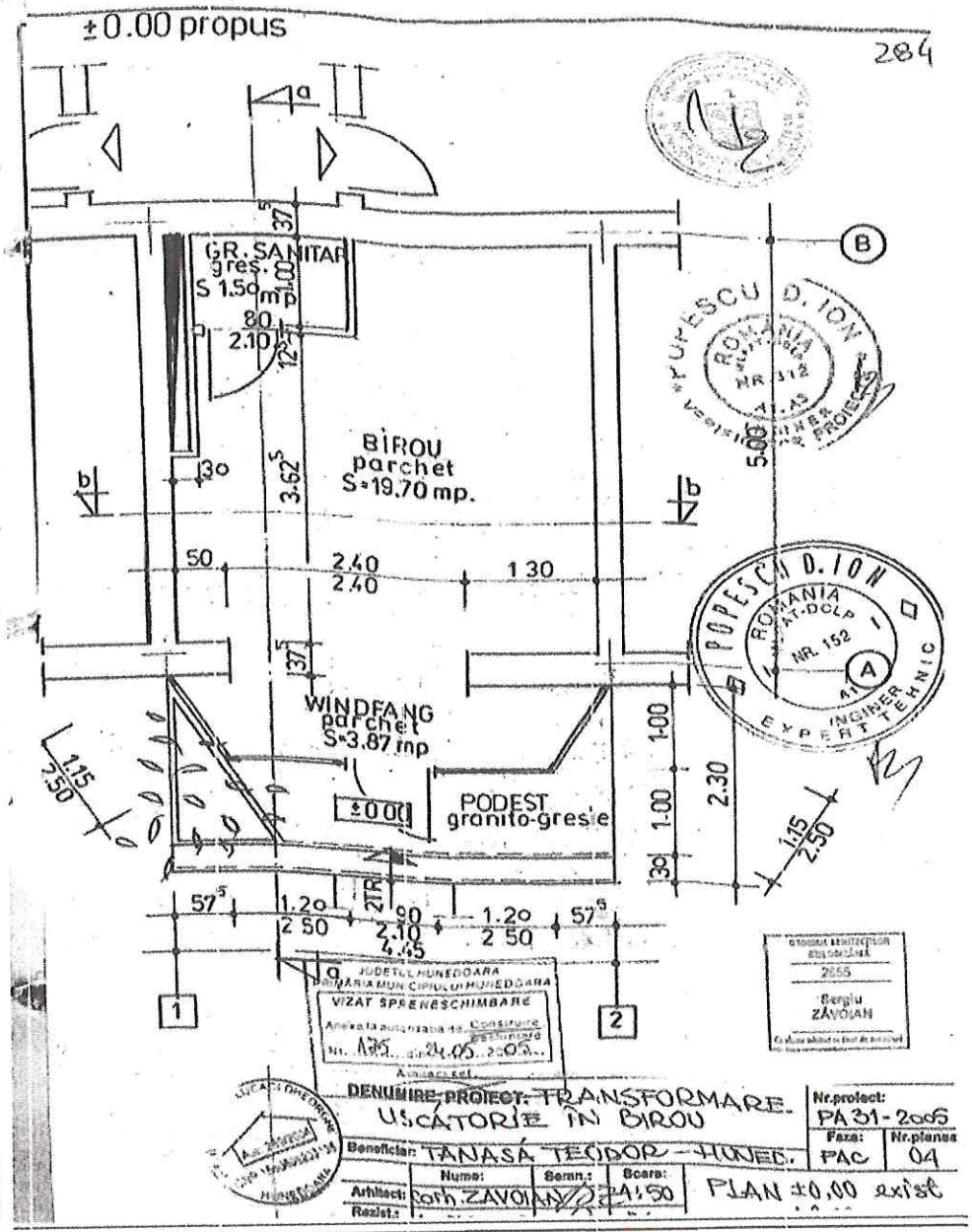
L.S.

SECRETAR,
Aurel Rață - Bugnariu

ARHITECT ȘEF,
Lucian Bilei

Data prelungirii valabilității .....
Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ....


282
casa scarii
BL. 138
atelier FOTO SZALKAI R.
USCÁTORIE S.=18.20 mp C.F. 5858 nr. top. 2032/24/U
prop GHITA F.
4.75
GM
±0.00
1.60
1.25
1.60
4.45
10.50
9.20
2.30
1.00
Zonă verde
TROTUAR
STR. AVRAM IANCU
- USCÁTORIE CARE SE TRANSFORMÁ ÎN BIROU prop. TANASA TEODOR
- EXTINDERE LA NIVELUL BALCOANELOR EXIST. - TÂMPL. PVC CU GEAM TERMOPAN
- PODEST ACCES DIN b.a. PLACAT CU GRANITO-GRESIE
- ALEE DIN DALE PREFABRICALE DE BETON
JUDEȚUL HUNEDOARA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Sergiu ZAVOIAN
DENUMIRE PROIECT: TRANSFORMARE USCÁTORIE IN BIROU
Nr.proiect: PA 31-2003
Faza: PAC
Nr.planse 02
Beneficiar: TANASA TEODOR - HUNED.
Arhitect: Sorh. ZAVOIAN
Rezist.: Ing. Biclesanu G
Desenat: Ing. Biclesanu G
Scara: 1:100
Data: 04.05
PLAN DE SITUATIE


±0.00 propus
284
GR. SANITAR gres. S 1.50 mp
BIROU parchet S=19.70 mp.
WINDFANG parchet S=3.87 mp
PODEST granito-gresie
±0.00
2.40
2.40
1.30
3.62
2.10
1.20
2.50
4.45
2.30
1.00
1.15
2.50
JUDEȚUL HUNEDOARA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Sergiu ZAVOIAN
DENUMIRE PROIECT: TRANSFORMARE USCÁTORIE ÎN BIROU
Nr.proiect: PA 31-2006
Faza: PAC
Nr.planse 04
Beneficiar: TANASA TEODOR - HUNED.
Arhitect: Sorh. ZAVOIAN
Rezist.:
Scara: 1:50
PLAN ±0.00 exist

Anexa 6 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-360-mp-teren-intravilan-in-oras-hunedoara/01h6h63i9gg571dgd45ii7d5e3406d39.html

publi24.ro

C Catalin

Telefon validat

0792764789

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

Vând 360 mp teren intravilan în oraș Hunedoara

Hunedoara, Hunedoara

Modificat la: 01.08.2024

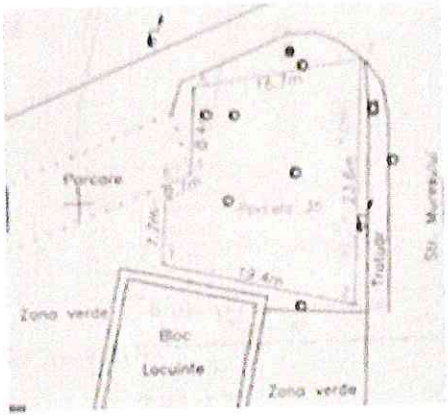
27 000 EUR negociabil

75 EUR/mp

Descriere

Vând 360 mp teren intravilan în oraș Hunedoara cu toate utilitățile

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Oferta validată telefonic. Alte informatii obţinute :

- Amplasament inferior – zona M4, zona de intersecţie str. Muresului – str. Oltului
  - utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat,teren neimprejmuit.
  - Teren drept, front stradal l 2 strazi : FS la strada Muresului - cca. 23,6 ml, FS la str. Oltului – cca. 16,7 ml
  - Marjă de negociere, funcţie de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

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

publi24.ro

0766644359

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

Vand teren 200 mp intravilan in orasul hunedoara

60 EUR

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

0766644359

Specificatii **Suprafata terenului** 200,0 m²

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Oferta validată telefonic. Alte informatii obţinute :

- Amplasament onă mediaană, M3, zona Piaţa Dunărea, str. Cerbului
- Teren plan, drept , deschidere la strada cca. 20 ml. Acces direct din stradă, asfaltat - str. Cerbului, neimprejmuit
- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietăţii
- Marjă de negociere, funcţie de modalitatea de plată – plată cash - cca. 5%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-1-132mp-hunedoara-strada-gradinilor-jud-hunedoara/gg8fe8e058f2783i18e6ie366hdghi18.html

publi24.ro

0788031047

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

Teren intravilan 1,132mp Hunedoara / Strada Gradinilor, jud. Hunedoara

Hunedoara, Hunedoara Central

101 880 EUR

90 EUR/mp

0788031047

Specificații

Suprafata terenului	1132,0 m²
Front stradal	8
Numar fronturi	1
Latime drum acces	8

Descriere Vezi detalii pe www.romimo.ro

Va ofer spre vanzare in EXCLUSIVITATE cu COMISION 0% la CUMPARATOR, un teren intravilan cu o suprafata de 1132 mp situat in centrul municipiului Hunedoara,intr-o zona linistita, cu deschidere pe renumita strada Lipscani.

Utilitatile sunt toate la limita de proprietate, nu sunt constructii pe teren, nu este traversat de conducte sau cabluri

Pentru mai multe informatii sau pentru vizionare, va rog sa ma contactati!

Oferta validată telefonic. Alte informatii obţinute :

- Amplasament : zonă centrală, zona Piaţa Obor – Lipscani, str. Grădinilor
- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietăţii, acces asfaltat, teren imprejmuit paarţial.
- Teren plan drept, formă relativ regulata, FS = cca. 8 ml prin drum de acces din str. Grădinilor
- Marjă de negociere, funcţie de modalitatea de plată – plată cash - cca.10%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

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

publi24.ro

0766644359

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

Valabil din 11.03.2024

Vand teren 1290 mp. intravilan hunedoara **50 EUR /mp**

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Oferta validată telefonic. Alte informatii obţinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietăţii, acces partial asfaltat, teren neimprejmuit.
- Teren plan în pantă uşoară, formă regulata - dreptunghiulara, FS = cca. 12 ml
- Marjă de negociere, funcţie de modalitatea de plată – plată cash - cca. 15%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-in-zona-ciuperca/ii62dgi4e51979962i8ed6871e9g54ii.html

Teren intravilan de vanzare in zona Ciuperca **26.500 EUR**

Hunedoara, Hunedoara Vest **56,75 EUR / mp**

Valabil din 16.08.2024

Specificații

Suprafata terenului	467, 0 m^2
Amenajare strazi	Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea

Descriere

Va propunem spre vanzare un teren intravilan in zona Ciuperca
-acces auto -canalizare -apa -curent

Pretul terenului este de 26.500 euro
Pentru mai multe detalii sau pentru stabilirea unei vizionari nu ezitati sa ne contactati la numarul de telefon 0736.671.829 Raul Serafincianu

Vezi detalii pe www.romimo.ro




OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-hunedoara-str-doctor-carol-davila-jud-hunedoara/41e129d6ii8h79g5d401918i8f78if15.html

publi24.ro

0748874977

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

Teren intravilan Hunedoara / Str. Doctor Carol Davila, jud. Hunedoara

Hunedoara, Hunedoara Periferie

45 000 EUR

60 EUR/mp

0748874977

Specificații

Suprafata terenului	750, 0 m^2
Front stradal	100
Numar fronturi	2
Latime drum acces	6

Descriere

Va propunem spre achizitionare cu 0% COMISION asupra cumparatorului teren intravilan in zona rezidentiala, cu vedere panoramica a orasului.
Terenul se intinde pe o suprafata de 750mp cu 2 deschideri la sosea de 47mp, utilitati in zona. Datorita pozitionarii are multiple posibilitati de reconversie.
Situat pe strada Dr.Carol Davila, zona (Ciuperca) ferita de zgomotul urban, terenul ofera o priveliste minunata, ideal pentru constructia unei case cat si pentru dezvoltatori imobiliari.
Pentru detalii contactati-ma si stabilim o vizionare!

Vezi detalii pe www.romimo.ro

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-560mp-hunedoara-zona-ciuperca-front-stradal-26m-IDucvJ

storia

Agentia Imobiliara Unik

Tiberiu Feier
Anunţ agenţie
0725 511 799

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând teren intravilan 560mp Hunedoara zona Ciuperca, front stradal 26m

Vând teren intravilan 560mp Hunedoara zona Ciuperca, front stradal 26m

Hunedoara, Hunedoara

59 000 € **105 €/mp**

Prezentare generală

Suprafaţă utilă	560 m²	Tip teren	intravilan
Locaţie	urbana	Dimensiuni	26 x 21,5 m
Acces	nepavat	Tip vânzător	agenţie
Utilităţi	gaz, electricitate, canalizare, apă curentă		

Descriere

Vând teren intravilan 560mp Hunedoara, zona Ciuperca, front stradal 26m.
Terenul a fost terasat şi beneficiază de zid de sprijin de 30 cm cu sistem de drenare a apei etc.
Proprietatea este racordată la curent, gaz iar apa şi canalul se află la limita proprietăţii.
PREŢ: 59.000 EURO NEGOCIABIL!!

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

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

olx

074 005 1422

vladcezar1900
Pe OLX din ianuarie 2024
Activ pe 16 ianuarie 2024

Pagina principala / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara

Valabil din 11.08.2024

Terenuri de vânzare

ID: 264867472

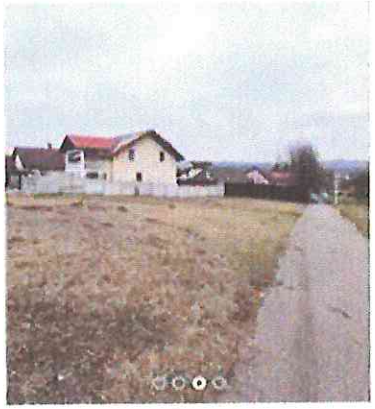
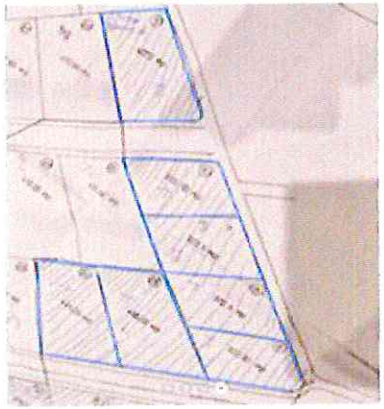
60 € Preţul e negociabil

Persoana fizica | Suprafata utila: 322 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-zona-castelul-corvinilor-hotel-werk-jud-hunedoara/edd33229ef0e726fd07hdh273hee1847.html?_gl=1*u4eqxv*_up*MQ..&gclid=EAIaIQobChMI7ojSrPXYhAMVXZqDBx0eLQWhEAAYASAAEgJ35_D_BwE

publi24.ro

0371789942

Teren intravilan, zona Castelul Corvinilor- Hotel Werk, jud. Hunedoara

49 500 EUR

78 EUR/mp

Specificații

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Suprafata terenului	633.0 m²	**Front stradal**	12
Numar fronturi	1	**Latime drum acces**	5
Amenajare strazi	Iluminat stradal,Pietruite		

0371789942

Descriere

Ştii cum arată casa visurilor tale, dar încă n-ai găsit terenul de vis pe care să o construiești? L-am găsit noi pentru tine
E un loc de poveste
Are chiar și proiectul construcției și toate avizele necesare obținute încă din anul 2016
Unde mai pui că este în imediata vecinătate a Castelului Corvinilor din Hunedoara! Nu îți vine să crezi?
Te așteptăm să te convingi. Sunt 633 mp care te vor face să te simți cel mai norocos vecin al huniazilor
Și asta pentru că, odată devenit proprietar, prin ferestrele sufletului tău va pătrunde lumina unor timpuri de legendă




OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

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

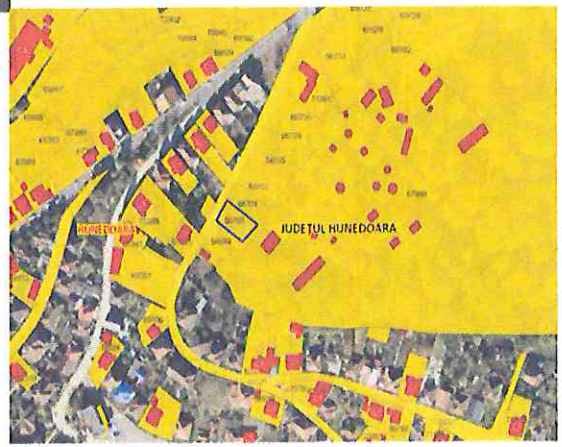
storia.ro | Agentia Imobiliara Unik | Tiberiu Feier, Agenţie 0725 511 799

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

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

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală **56 EUR/mp** **25 000 €**



Suprafaţă	450 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	urbana	Dimensiuni	17 x 26,50 m

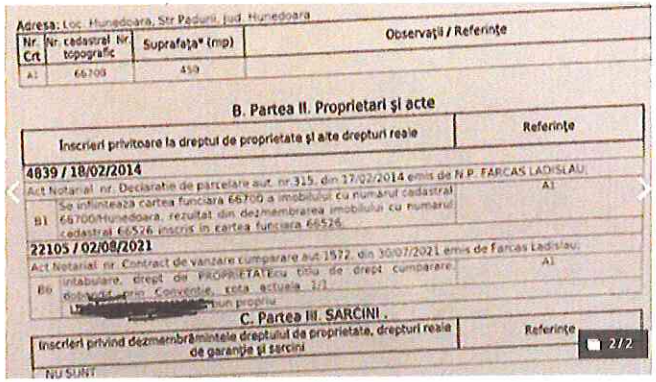
Descriere

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

PREŢ: 25.000 EURO NEGOCIABIL!

Particularităţi

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



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

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	66700	450	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
4839 / 18/02/2014	
Act Notarial nr. Declaratie de parcelare aut. nr 315, din 17/02/2014 emis de N.P. FARCAS LADISLAU;	A1
B1 Se infiinteaza cartea funciara 66700 a imobilului cu numarul cadastral 66700/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 66526 inscris in cartea funciara 66526	
22105 / 02/08/2021	
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut 1572, din 30/07/2021 emis de Farcas Ladislau;	A1
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobândit prin Convenţie, cota actuala 1/1 [redacted] bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinte
NU SUNT	

2/2

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 11

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDiu3mp.html

olx

narcis PRIVAT

Activ pe 24 iulie 2024

076 961 0507

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

Teren intravilan

25 000 € Preţul e negociabil

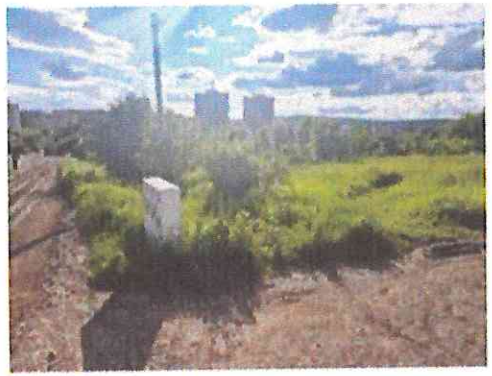
50 € /mp

Persoana fizica | Suprafata utila: 500 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand 2 parcele a cate 500 m2 , teren intravilan , cf-uri diferite , in buituri , in zona de case , teren drept , utilitati la marginea parcelelor , mai multe detalii la telefon

ID: 273136809 Vizualizări: 445 Postat 24 iulie 2024



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 12

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

olx

0736 130 375

Robert PRIVAT
Activ pe OLX ianuarie 2024

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara

Postat 10 august 2024 ID: 199074701 Vizualizări: 6803

Teren intravilan

185 000 € **91,35 €/mp**

Extravilan / intravilan: Intravilan

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 025 m²

DESCRIERE

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