

Kapital Minds SRL

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 937 / 21.06.2024

Teren intravilan în suprafață de 300 mp

situat Hunedoara, str. Carol Davilla nr. 49, Jud. Hunedoara

CF nr. 63209 Hunedoara, Nr. cadastral 63209

Client și Utilizator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

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

24-48218-PMH Primaria Hunedoara 25.06.2024



Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Referitor: Teren intravilan in suprafată de 300 mp
Adresa: Hunedoara, Str. Carol Davilla nr. 49, Jud. Hunedoara
CF nr. 63209 Hunedoara, Nr. cadastral 63209

Complete Valuation Services

Kapital Minds SRL

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

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

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

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

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

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

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

15.750 EUR

echivalent

78.300 LEI

Curs de schimb / 21.06.2024

4,9770 Lei/EUR

(52,50 euro/mp)

(260,90 lei/mp)

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

Cu deosebită considerație,

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



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

Laurentiu-Adrian Stan
Digitally signed by
Laurentiu-Adrian Stan
Date: 2024.06.25
17:29:41 +03'00'

Cuprins

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

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Scopul raportului	Estimarea valorii de piață în vederea vânzării unui teren intravilan				
Data raportului de evaluare	21.06.2024				
Data inspecției	21.06.2024				
Data evaluării	21.06.2024				
Evaluator autorizat	Oprîța Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	Kapital Minds S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Teren intravilan				
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Carol Davilla nr. 49, CF 63209 Hunedoara, nr. cadastral 63209 , Jud. Hunedoara				
Suprafețe	300 mp				
Proprietar	Municipiul Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar	4,9770 LEI/EUR valabil la data de referință a evaluării 21.06.2024				
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu sunt				
REZULTATELE EVALUĂRII VALOAREA DE PIAȚĂ	15.750	EUR	78.300	LEI	Valoare unitara: 52,50 Eur/mp echivalent 260,90 lei/mp

Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 63209. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Carol Davilla Drum asfaltat Public* *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.
Observații speciale	✓Terenul subiect, aparținând Domeniului privat al municipiului Hunedoara, a fost atribuit d-nei Bușilă Romina Liliana în temeiul Legii nr. 15 / 09.01.2003, republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, fiind întăbulat în CF 63209 Hunedoara în favoarea d-nei Bușilă un drept de FOLOSINȚĂ cu titlu de drept folosință gratuită, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1. Acest drept este valabil pe durata existentei locuinței proprietate personală, dacă beneficiarul terenului începe construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului și o realizează cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Consiliul Local Hunedoara, în temeiul art. 8 din Legea nr. 15/2003, la cererea d-nei Bușilă Romina Liliana, poate aproba vânzarea cu preempțiune a terenului atribuit în folosință gratuită, după finalizarea și întăbularea construcției, respectiv dacă : - este edificată construcția definitivă cu destinația de locuință, respectând autorizația de construire eliberată de Consiliul Local Hunedoara, conform legii nr. 50/1991, republicată - locuința a fost întăbulată în Cartea Funciară - locuința a fost înregistrată cu rol fiscal - solicitantul nu înregistrează debite la bugetul local Art. 8 din Legea 15/2003 prevede : ” <i>După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local</i>”.

	✓ La data inspecției și pe baza documentelor puse la dispoziție, evaluatorul a constatat următoarele : - terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 63209, nr. topo 2590-2592/1/1/1/25, 2590-2592/2/1/1/1/25 a fost atribuit în folosință cu titlu gratuit în vederea construirii unei locuințe proprietate personală d-nei Nandra (Bușilă) Romina Liliana, în temeiul HCL 308/2005 și HCL nr. 53/2006, conform Procesului verbal de atribuire în folosință nr. 05/14.09.2007 - terenul subiect a fost inclus în Planul Urbanistic de Detaliu ” Ansamblu locuințe individuale” aprobat prin HCL Hunedoara nr. 68/2005. - terenul evaluat este parțial sub o construcție reprezentând LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ SISTEM DUPLEX D+P+1E, având aria construită $A_c = 86 \text{ mp}$ și aria desfășurată $A_d = 200 \text{ mp}$ – identificată cu nr. cad. 63209-C1, a fost edificată în baza autorizației de construire nr. 457/20.11.2007 și a fost recepționată în baza Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 11/30.09.2008 - construcția a fost înscrisă în CF 63209 Hunedoara, cu nr. cadastral 63209-C1, fiind întăbulat dreptul de proprietate , dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, în favoarea d-nei Bușilă Romina Liliana. - imobilul este amenajat și bine întreținut (finisaje superioare, utilități complete, dotări necesare utilizării), este bine delimitat cu împrejurimi de calitate, terenul este prevăzut cu gazon. ✓ Având în vedere scopul evaluării – estimarea valorii de piață a terenului, pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul subiect cu nr. cadastral 63209 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) , iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin , marketabil și tranzacționabil . 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 îngreădească dreptul de proprietate / folosință 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 și proprietatile subiect. Construcția reprezentând LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ SISTEM DUPLEX D+P+1E si împrejurirea terenului nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.
--	---

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



Identificarea evaluatorului	Kapital Minds S.R.L. - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676.
Identificarea clientului	Oprița Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnati	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
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 162/08.04.2024), în scopul estimării valorii de piață a terenului cu nr. cadastral 63209 in vederea vânzării. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Carol Davilla nr. 49, CF 63209 Hunedoara, Nr. cadastral 63209, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
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 imobilului este inscris in Cartea Funciara nr. 63209 a localitatii Hunedoara, nr. cadastral 63209, nr. topo 2590-2592/1/1/1/25, 2590-2592/2/1/1/1/25. Terenul subiect, aparținând Domeniului privat al municipiului Hunedoara, a fost atribuit d-nei Bușilă Romina Liliana în temeiul Legii nr. 15 / 09.01.2003, republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, fiind întăbulat în CF 63209 Hunedoara în favoarea d-nei Bușilă un drept de FOLOSINȚĂ cu titlu de drept folosință gratuită, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin și nu este afectat de sarcini.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă <i>suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i>

	Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unei proprietăți/activ estimată fără a lua în considerare: • costurile asociate vânzării sau cumpărării • niciun impozit/taxă asociat(ă) cu vânzarea-cumpărarea, și • orice ipotecă/gaj asupra activului evaluat Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.
Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (21.06.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9770 Lei/Euro.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.06.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iunie 2024. Data evaluării este 21.06.2024.
Data raportului	21.06.2024.
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	Inspecția a fost efectuată în data de 21.06.2024, de către evaluator autorizat Oprea Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în prezența reprezentantului clientului, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral 63209 și adresa poștală. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, au fost analizate schițele existente, limitele terenului evaluat, vecinătățile și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren. Construcția edificată pe teren reprezentând LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ SISTEM DUPLEX D+P+1E, având aria construită $A_c = 86 \text{ mp}$ și aria desfășurată $A_d = 200 \text{ mp}$ nu face obiectul evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102 - Documentare și conformare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

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

- ✓ Extras CF 63209
- ✓ Proces verbal de atribuire în folosință nr. 05/14.09.2007.
- ✓ Autorizație de construire nr. 457 / 20.11.2007
- ✓ Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.11 / 30.09.2008
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970 .

Alte informații, respectiv:

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

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

Ipoteze semnificative

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
 - ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se 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 acuratețe;
 - ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
 - ✓ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe, documentație cadastrală. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate și pot influența opinia finală.
 - ✓ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
 - ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- ✓ Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970. Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral, a adresei poștale, a vecinătăților proprietății identificate în extrasul de Plan Cadastral.
- ✓ Terenul subiect, aparținând Domeniului privat al municipiului Hunedoara, a fost atribuit d-nei Bușilă Romina Liliana în temeiul Legii nr. 15 / 09.01.2003, republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, fiind întăbulat în CF 63209 Hunedoara, în favoarea d-nei Bușilă, un drept de FOLOSINȚĂ cu titlu de drept folosință gratuită, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1. Acest drept este valabil pe durata existenței locuinței proprietate personală, dacă beneficiarul terenului începe construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului și o realizează cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
Consiliul Local Hunedoara, în temeiul art. 8 din Legea nr. 15/2003, la cererea d-nei Bușilă Romina Liliana, poate aproba vânzarea cu preempțiune a terenului atribuit în folosință gratuită, după finalizarea și întăbularea construcției, respectiv dacă :
 - este edificată construcția definitivă cu destinația de locuință, respectând autorizația de construire eliberată de Consiliul Local Hunedoara, conform legii nr. 50/1991, republicată
 - locuința a fost întăbulată în Cartea Funciară
 - locuința a fost înregistrată cu rol fiscal
 - solicitantul nu înregistrează debite la bugetul local

Ipozeze speciale semnificative

Art. 8 din Legea 15/2003 prevede : " După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local " .

- ✓ La data inspecției și pe baza documentelor puse la dispoziție, evaluatorul a constatat următoarele :
 - terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 63209, nr. topo 2590-2592/1/1/1/25, 2590-2592/2/1/1/1/25 a fost atribuit în folosință cu titlu gratuit în vederea construirii unei locuințe proprietate personală d-nei Nandra (Bușilă) Romina Liliana, în temeiul HCL 308/2005 și HCL nr. 53/2006, conform Procesului verbal de atribuire în folosință nr. 05/14.09.2007
 - terenul subiect a fost inclus în Planul Urbanistic de Detaliu " Ansamblu locuințe individuale" aprobat prin HCL Hunedoara nr. 68/2005.
 - terenul evaluat este parțial sub o construcție reprezentând LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ SISTEM DUPLEX D+P+1E, având aria construită Ac = 86 mp și aria desfășurată Ad = 200 mp – identificată cu nr. cad. 63209-C1, a fost edificată în baza autorizației de construire nr. 457/20.11.2007 și a fost recepționată în baza Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 11/30.09.2008
 - construcția a fost înscrisă în CF 63209 Hunedoara, cu nr. cadastral 63209-C1, fiind întăbulat dreptul de proprietate , dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, în favoarea d-nei Bușilă Romina Liliana.
 - imobilul este amenajat și bine întreținut (finisaje superioare, utilități complete, dotări necesare utilizării), este bine delimitat cu împrejurimi de calitate, terenul este prevăzut cu gazon.
- ✓ Având în vedere scopul evaluării – estimarea valorii de piață a terenului, pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul subiect cu nr. cadastral 63209 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) , iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin , marketabil și tranzacționabil .

De asemenea evaluatorul formulează 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 să îngreueze dreptul de proprietate / folosință ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate sau dezmembrămintă ale acestuia, după caz, asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietățile subiect.

Construcția reprezentând LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ SISTEM DUPLEX D+P+1E și împrejurimile terenului nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.
- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Descrierea raportului

**Restricții de utilizare, difuzare sau
publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al Kapital Minds S.R.L. și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

4. PREZENTAREA DATELOR

✓ Conform documentelor anexate la raport, imobilul subiect este descris astfel :

- teren intravilan, împrejmuit, având categoria de curți - construcții, în suprafață de 300 mp, amplasat în Hunedoara, Str. Carol Davilla nr. 49, Jud. Hunedoara, Carte Funciara 63209, nr. cad. 63209, nr. topo 2590-2592/1/1/1/25, 2590-2592/2/1/1/1/25 .
- construcție reprezentând LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ SISTEM DUPLEX D+P+1E, având aria construită Ac = 86 mp și aria desfășurată Ad = 200 mp – identificată cu nr. cad. 63209-C1.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 63209 Hunedoara
A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cerere 9802
Ziua 26
Luna 03
Anul 2024
Cod verificare 100165675586
Nr. CF vechi: 3576/A/1
Nr. cadastral vechi: 1046/25
Nr. topografic: 2590-2592/1/1/1/25, 2590-2592/2/1/1/1/25

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Carol Davilla, Nr. 49, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63209	300	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	63209-C1	Loc. Hunedoara, Str. Carol Davilla, Nr. 49, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 3; S. construita la sol: 86 mp; S. construita desfasurata: 200 mp; LOCUINTA INDIVIDUALA SISTEM DUPLEX D+P+1E, Sd=200mp

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	-	2590-2592/1/1/1/25, 2590-2592/2/1/1/1/25	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	63209-C1	construcție de locuințe	86	Cu acte	S. construita la sol: 86 mp; S. construita desfasurata: 200 mp; LOCUINTA INDIVIDUALA SISTEM DUPLEX D+P+1E, Sd=200mp

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

- ✓ Terenul subiect aparține Domeniului privat al municipiului Hunedoara (CIF 2127028), este întăbulat sub B1 în CF 63209 Hunedoara, dreptul de proprietate fiind dobândit prin Lege, cota actuală 1/1. Acesta a fost atribuit d-nei Bușilă Romina Liliana în temeiul Legii nr. 15 / 09.01.2003, republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, în favoarea d-nei Bușilă fiind întăbulat în CF 63209 Hunedoara un drept de FOLOSINȚĂ cu titlu de drept folosință gratuită, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.
- ✓ Construcția reprezentând LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ SISTEM DUPLEX D+P+1E, având aria construită Ac = 86 mp și aria desfășurată Ad = 200 mp – identificată cu nr. cad. 63209-C1, a fost edificată în baza autorizației de construire nr. 457/20.11.2007 și a fost recepționată în baza Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 11/30.09.2008. Construcția a fost înscrisă în CF 63209 Hunedoara, cu nr. cadastral 63209-C1, fiind întăbulat dreptul de proprietate, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, în favoarea d-nei Bușilă Romina Liliana.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11065 / 20/09/2007		
nr. 5, din 14/09/2007 emis de Primaria Municipiului Hunedoara;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI HUNEDOARA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3576/A/1)	
86 / 07/01/2009		
Autorizatie De Constructie Pentru Executari De Lucrari nr. 457, din 20/11/2007 (Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.2/48071/2008, certificatul de atestare a edificarii constructiilor nr.774/2008);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) BUȘILĂ ROMINA LILIANA, schimbat nume sub B5 cu inch.35563/2015	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
11065 / 20/09/2007		
Proces Verbal. nr. 05, din 14/09/2007 emis de Primaria Hunedoara;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ cu titlu de drept folosință gratuita, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
	1) BUSILA ROMINA LILIANA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3576/A/1)	

- ✓ Având în vedere scopul evaluării – estimarea valorii de piață a terenului, pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul subiect cu nr. cadastral 63209 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) , iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin , marketabil și tranzacționabil .
De asemenea evaluatorul formulează 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 să îngreueze dreptul de proprietate / folosință ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate sau dezmembrăminte ale acestuia, după caz, asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietățile subiect.
Construcția reprezentând LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ SISTEM DUPLEX D+P+1E și împrejurimile terenului nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.
- ✓ Terenul subiect, aparținând Domeniului privat al municipiului Hunedoara, a fost atribuit d-nei Bușilă Romina Liliana în temeiul Legii nr. 15 / 09.01.2003, republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, fiind întărit în CF 63209 Hunedoara, în favoarea d-nei Bușilă, un drept de FOLOSINȚĂ cu titlu de drept folosință gratuită, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1. Acest drept este valabil pe durata existenței locuinței proprietate personală, dacă beneficiarul terenului începe construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului și o realizează cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Alte aspecte juridice

Consiliul Local Hunedoara, în temeiul art. 8 din Legea nr. 15/2003, la cererea d-nei Bușilă Romina Liliana, poate aproba vânzarea cu preempțiune a terenului atribuit în folosință gratuită, după finalizarea și întăbularea construcției, respectiv dacă :

- este edificată construcția definitivă cu destinația de locuință, respectând autorizația de construire eliberată de Consiliul Local Hunedoara, conform legii nr. 50/1991, republicată
- locuința a fost întăbulată în Cartea Funciară
- locuința a fost înregistrată cu rol fiscal
- solicitantul nu înregistrează debite la bugetul local

Art. 8 din Legea 15/2003 prevede : " *După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local* ".

- ✓ La data inspecției și pe baza documentelor puse la dispoziție, evaluatorul a constatat următoarele :
 - terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 63209, nr. topo 2590-2592/1/1/1/25, 2590-2592/2/1/1/1/25 a fost atribuit în folosință cu titlu gratuit în vederea construirii unei locuințe proprietate personală d-nei Nandra (Bușilă) Romina Liliana, în temeiul HCL 308/2005 și HCL nr. 53/2006, conform Procesului verbal de atribuire în folosință nr. 05/14.09.2007
 - terenul subiect a fost inclus în Planul Urbanistic de Detaliu " Ansamblu locuințe individuale " aprobat prin HCL Hunedoara nr. 68/2005.
 - terenul evaluat este parțial sub o construcție reprezentând LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ SISTEM DUPLEX D+P+1E, având aria construită $A_c = 86$ mp și aria desfășurată $A_d = 200$ mp – identificată cu nr. cad. 63209-C1, a fost edificată în baza autorizației de construire nr. 457/20.11.2007 și a fost recepționată în baza Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 11/30.09.2008
 - construcția a fost înscrisă în CF 63209 Hunedoara, cu nr. cadastral 63209-C1, fiind întăbulat dreptul de proprietate , dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, în favoarea d-nei Bușilă Romina Liliana.
 - imobilul este amenajat și bine întreținut (finisaje superioare, utilități complete, dotări necesare utilizării), este bine delimitat cu împrejurimi de calitate, terenul este prevăzut cu gazon.
- ✓ Având în vedere scopul evaluării – estimarea valorii de piață a terenului, pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul subiect cu nr. cadastral 63209 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) , iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin , marketabil și tranzacționabil .

De asemenea evaluatorul formulează 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 să îngreuească dreptul de proprietate / folosință ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate sau dezmembrăminte ale acestuia, după caz, asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietățile subiect.

Construcția reprezentând LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ SISTEM DUPLEX D+P+1E și împrejurirea terenului nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Nu este cazul.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

**Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare**

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona periferică Rezidențială, identificată ca zona CHIZID / CIUPERCA .
- Din punct de vedere imobiliar, zona este preponderent rezidențială, cu cartiere de case în zona Chizid, dar și blocuri de locuințe P+4 - P+10 în vecinătate (cartierul Micro 7). Zona dispune și de spații comerciale în vecinătate (PENNY, PROFI), dar este și o zonă de agrement datorită existenței în zonă a Grădinii Zoologice, Padurea Chizid, baza de agrement privată CIUPERCA.
- Accesul în zona se realizează pe drumuri asfaltate, atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (în apropiere) și a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

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

Proprietatea este amplasată în zona periferică rezidențială CIUPERCA , pe strada Carol Davilla 49.

Zona își trage numele de la fosta zonă de agrement CIUPERCA – Padurea Chizid – Grădina zoologică. După anul 2000, zona s-a dezvoltat mult rezidențial , devenind o zonă exclusiv rezidențială cu vile P – P+2, iar baza de agrement Ciuperca a devenit un Hotel *** cu restaurant și zona de SPA. Grădina Zoologică își continuă activitatea și este deschisă vizitatorilor.

Accesul pe str. Carol Davilla se face din strada Viorele care face legătura între bld. 1848 și strada Pinilor – Trandafirilor, respectiv cu strada Alexandru Vlahuță. Accesul la proprietate se face din strada Carol Davilla, ce dispune de locuri de parcare în fața proprietății. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate. Strada Carol Davilla este principală artera din zonă , din care se ramifică celelalte străzi din cartier.

Accesul pe proprietate se realizează pietonal pe o poartă simplă, iar auto printr-o poartă dublă metalică.

Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei postale și a portalului E-TERRA ANCP.

Informații despre amplasament.

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Carol Davilla	Drum asfaltat	Public
--------------------	---------------	--------

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

Descrierea terenului

Deschidere : FS = 12,52 ml la strada Carol Davilla. Pe celelalte 3 laturi, proprietatea este împrejmuită de proprietăți private.

Forma – regulată dreptunghiulară, însumând o suprafață de 300 mp. Dimensiunile parcelei sunt de cca. 40,00 x 12,50 ml.

Procentul de ocupare al terenului : 28,66% , Coeficientul de ocupare al terenului : 0,66

La data inspecției terenul este în pantă ușoară de la str. Carol Davilla pe lungimea casei, respectiv plan în zona curții din spatele casei + terasa. Terenul, în forma lui inițială, era un teren în pantă, prin compararea și asimilarea cu terenurile învecinate. Pe limita nord-vestică, cu panta maximă, a fost realizat un zid de sprijin pentru aducerea curții interioare la un nivel plan, iar la limita curții este realizată o structură metalică ce susține o terasă la limita terenului și la același nivel.

Ansamblul imobiliar menționat, teren intravilan – construcție D+P+1E, este împrejmuit cu gard format din :

- la str. Carol Davilla : soclu de beton și panouri din elemente metalice. Accesul pe teren se realizează pietonal pe o poartă simplă, iar auto printr-o poartă dublă metalică.
- pe lungimea estică – soclu de beton cu stâlpi metalici, prevăzuți cu platbandă pe care se fixează mecanic, cu suruburi, panouri din lemn masiv
- la limita dintre curtile aparținând duplexului, împrejmuirea este din realizată parțial de un gard de beton pe înălțimea de cca. 2 m, respectiv soclu de beton cu stâlpi metalici, prevăzuți cu platbandă pe care se fixează mecanic, cu suruburi, panouri din lemn masiv pe aceeași înălțime.
- pe limita nord-vestică , terasa este închisă cu panouri de lemn de cca. 1 m, pentru a permite accesul la o panoramă asupra orașului

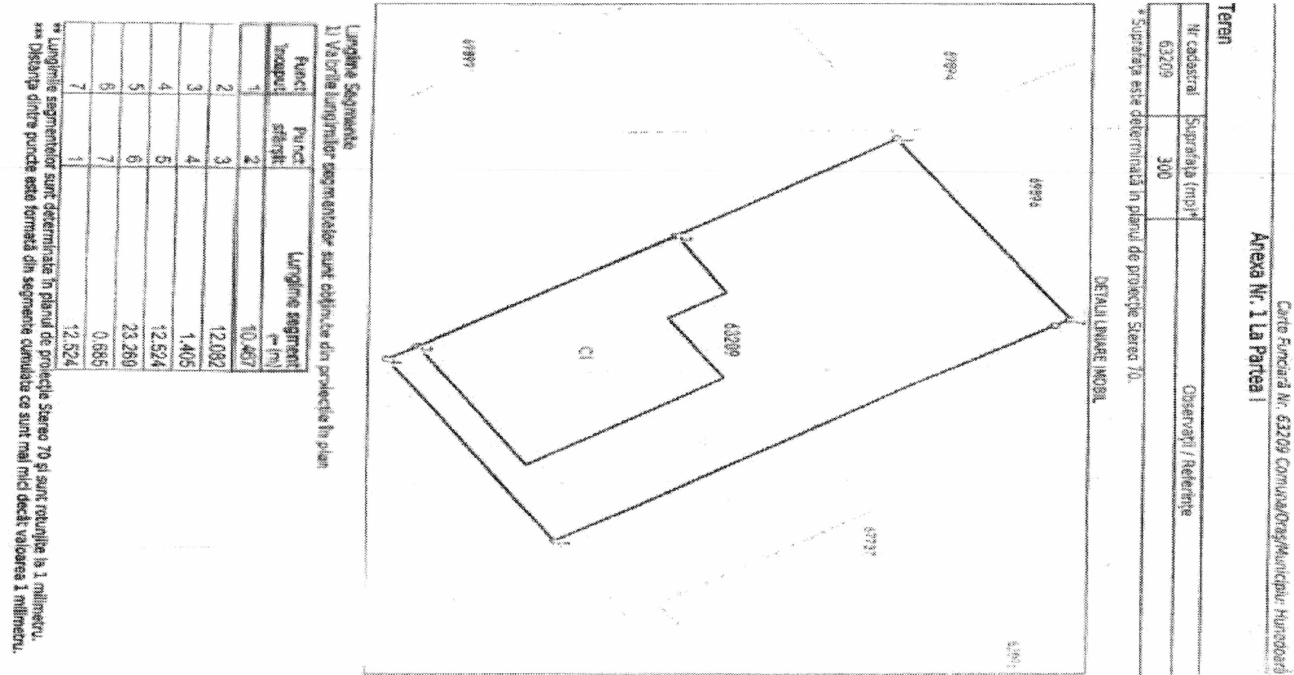
Amenajări teren : alei betonate în zona casei de cca. 80 cm lățime, gazon de iarbă, grădină de flori.

Evaluatorul nu a primit informații scrise cu privire la condițiile de realizare și utilizare a construcției și împrejmuirii terenului, deoarece acestea nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Se formulează ipoteza că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 63209 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) , iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin , marketabil și tranzacționabil . De asemenea evaluatorul formulează ipoteza că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natură care să îngreuească dreptul de proprietate / folosință ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate sau dezmembrămintă ale acestuia, după caz, asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietățile subiect.

Utilități în vecinătate, la limita proprietății

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



Caracteristici juridice:

- ✓ **Utilizare legală:**
Categoriza de folosinta teren : curți, construcții.
CMBU – rezidențial.
- ✓ **Servituți de trecere:**
Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate.
- ✓ **Restricții de sistematizare:** Nu este cazul;
- ✓ **Alte restricții existente:** tipul terenului – intravilan

Caracteristici economice:

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

Date privind impozitele și taxele

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

5. ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 1

**Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)**

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

PASUL 2

**Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)**

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pieței competitive: zona periferică Hunedoara
- Proprietăți substitut disponibile: suficiente
- Proprietăți complementare: stații auto, show-room-uri, instituții publice, instituții militare, zona rezidențială colectivă, etc

PASUL 3

Analiza cererii

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

PASUL 4

**Analiza ofertei
(Investigarea și previziunea concurenței)**

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – suficientă
- oferta de închiriere – scăzută
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vânzare: între 5% și 20%
- Oferte vânzare: 25- 65 euro/mp, putând fi și mai mari.

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

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în stagnare.
- Cu toate că nu au fost identificate informații certe este posibilă o viitoare evoluție negativă pe fondul instituirii stării de urgență / alertă și a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției.

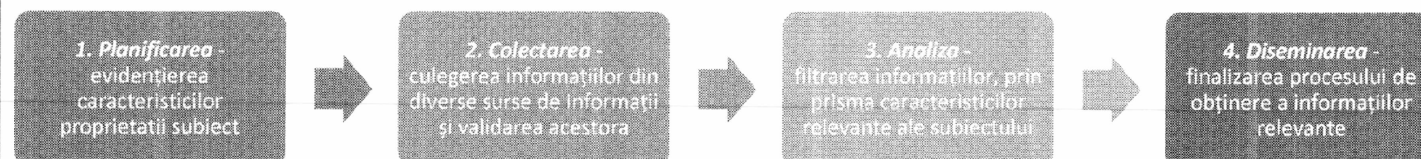
PASUL 6

**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 îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ. Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

Procesul de colectare a informațiilor
relevante pentru evaluarea proprietății

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



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

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

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

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

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

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

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

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

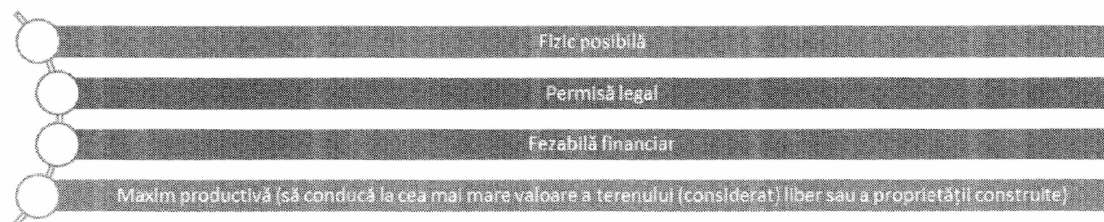
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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



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

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

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

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

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

6. EVALUARE

Evaluarea terenului

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

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

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

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

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

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

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

În **anexa nr. 1** este prezentată Grila comparațiilor de piață.

Metoda comparației

V teren = 15.750 EURO echivalent **V teren = 78.300 LEI**
(52,50 EUR / mp) echivalent **(260,90 Lei / mp)**

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

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

Analiza rezultatelor

Concluzia asupra valorii

15.750 EUR

(52,50 euro/mp)

echivalent

78.300 LEI

(260,90 lei/mp)

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

7. ANEXE

Anexa nr. 1 – Evaluarea terenului

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

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

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

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. Colectarea – Aceasta 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-offerte spre vânzare, valabile la data evaluarii. • Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE					
Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	56 €	45 €	65 €	60 €
SUPRAFATA (mp)	300 mp	450 mp	470 mp	750 mp	322 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Zona Chizid - str. Carol Davilla nr.49	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Aleea Padurii	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Tineretului	Hunedoara - Periferic - Zona Chizid - str. Carol Davilla	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Gorunului
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi)	Asfaltat, acces direct din str. Carol Davilla, împrejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Aleea Padurii, neîmprejmuit	Drum pietruit, acces direct - str. Tineretului, neîmprejmuit	Acces asfaltat, acces direct - str. Carol Davilla, neîmprejmuit	Partial asfaltat, acces direct - str. Gorunului, neîmprejmuit
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren în pantă, progresiva, cca. 30º	În pantă, cca. 30º	În pantă usoara	Plan / pantă usoara	În pantă ușoară
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - 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 - la limita proprietății
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata - dreptunghiulara, FS = cca. 12,50 ml	Regulata, FS = 17 ml	Regulata, FS = cca 15 ml	Regulata - triunghiulara, deschidere la 2 străzi, FS = cca. 100 ml	Regulata, FS = cca. 12 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială /funcțiuni complementare	rezidențială

GRILA DATELOR DE PIATA					
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	300 mp	450 mp	470 mp	750 mp	322 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)		56 €/mp	44.8 €/mp	65.0 €/mp	60.0 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-15%	-5%	-15%	-15%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț unitar (€/mp)		47.6 €/mp	42.6 €/mp	55.3 €/mp	51.0 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Zona Chizid - str. Carol Davilla nr.49	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Aleea Padurii	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Tineretului	Hunedoara - Periferic - Zona Chizid - str. Carol Davilla	Hunedoara - periferic - zona Chizid str. Gorunului
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA	300 mp	450 mp	470 mp	750 mp	322 mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurime)	Asfaltat, acces direct din str. Carol Davilla, împrejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Aleea Padurii, neîmprejmuit	Drum pietruit , acces direct - str. Tineretului, neîmprejmuit	Acces asfaltat, acces direct - str. Carol Davilla, neîmprejmuit	Partial asfaltat, acces direct - str. Gorunului, neîmprejmuit
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren în pantă , progresiva, cca. 30°	În panta , cca. 30°	În panta usoara	Plan / pantă usoara	În pantă ușoară
Comparabilitate		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - 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 - la limita proprietății
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata - dreptunghiulara, FS = cca. 12,50 ml	Regulata, FS = 17 ml	Regulata , FS = cca 15 ml	Regulata - triunghiulara, deschidere la 2 străzi, FS = cca. 100 ml	Regulata, FS = cca. 12 ml
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială /funcțiuni complementare	rezidențială
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		2	2	3	1
SIMILARĂ		5	4	5	6
INFERIOARĂ		3	4	2	3
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila C	55.3 €/mp	SUPERIOARĂ		VALOARE DE PIATA	
Proprietatea subiect	52.50 €/mp	260.90 lei/mp		15,750 € echivalent a	78,300 lei
Comparabila D	51.0 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila A	47.6 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila B	42.6 €/mp	INFERIOARĂ			
4.9700 lei/€ (curs BNR)					

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

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

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 48 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 450 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar eforturile la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară 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 48 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 43 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 470 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar eforturile la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), UTILITATI DISPONIBILE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 43 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 55 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 750 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială /funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eforturile la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 55 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

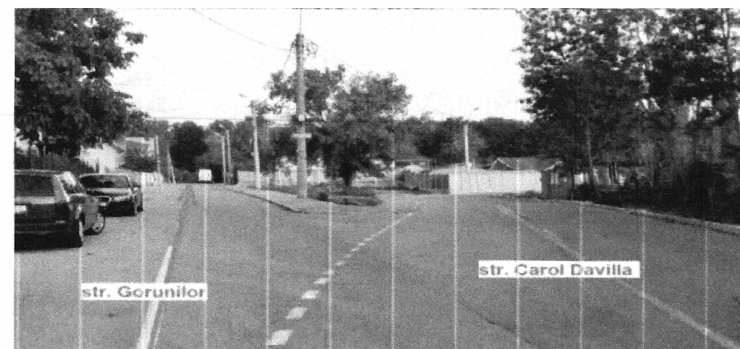
Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 51 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 322 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar eforturile la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF,).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), 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 51 €/mp.

ANEXA NR. 4

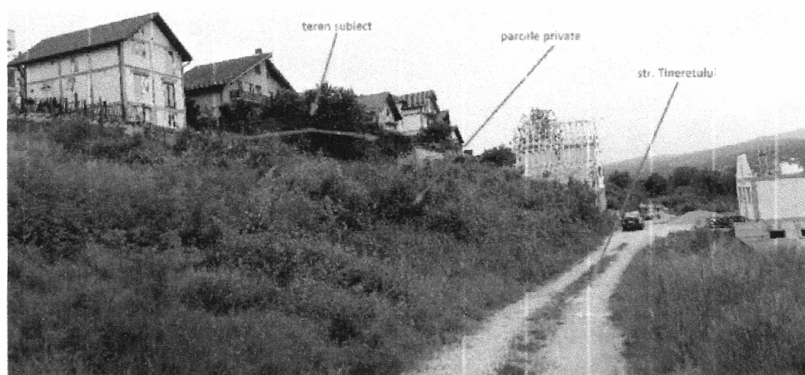
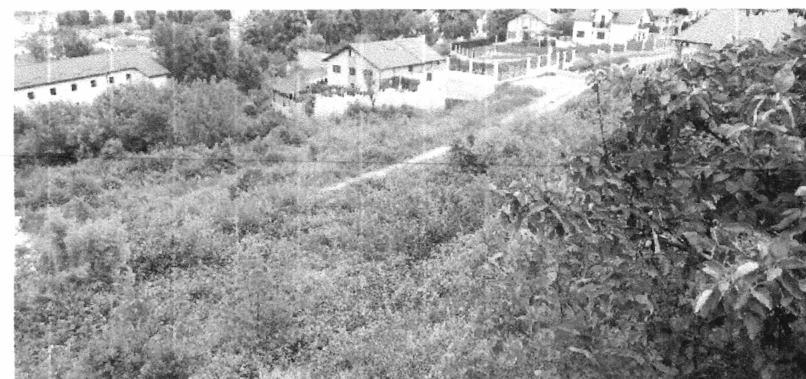
Perspectiva – acces str. Carol Davilla din str. Viorele



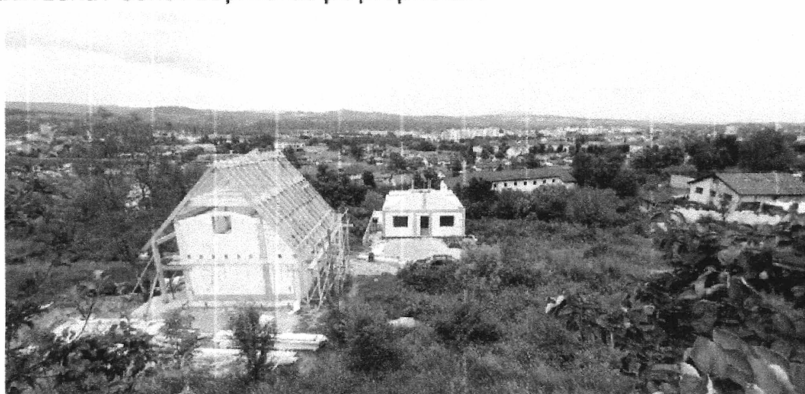
Complex Agrement Ciuperca

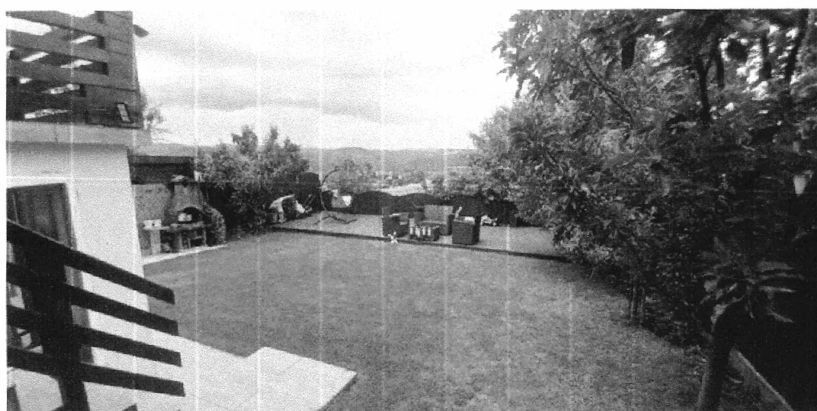
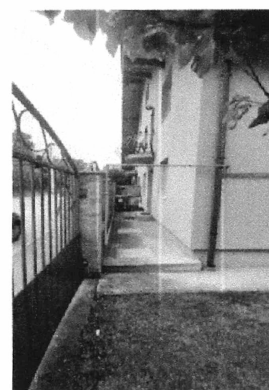
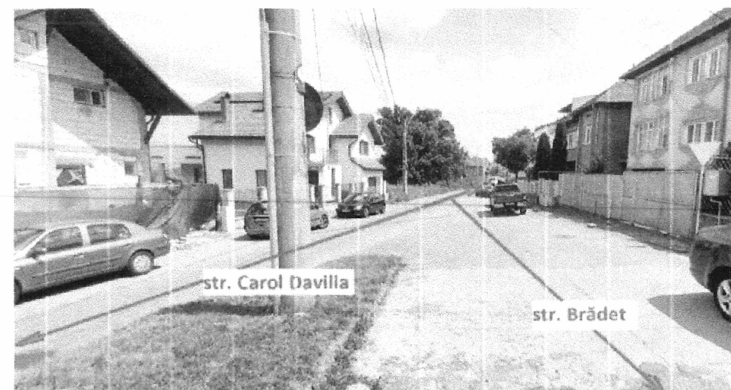
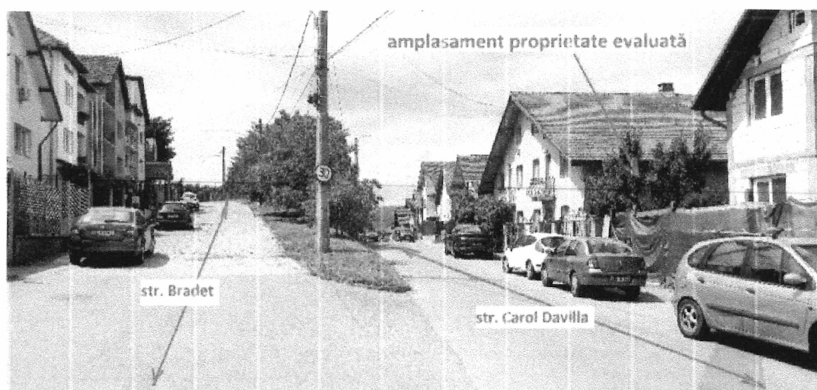


Aspecte str Tineretului

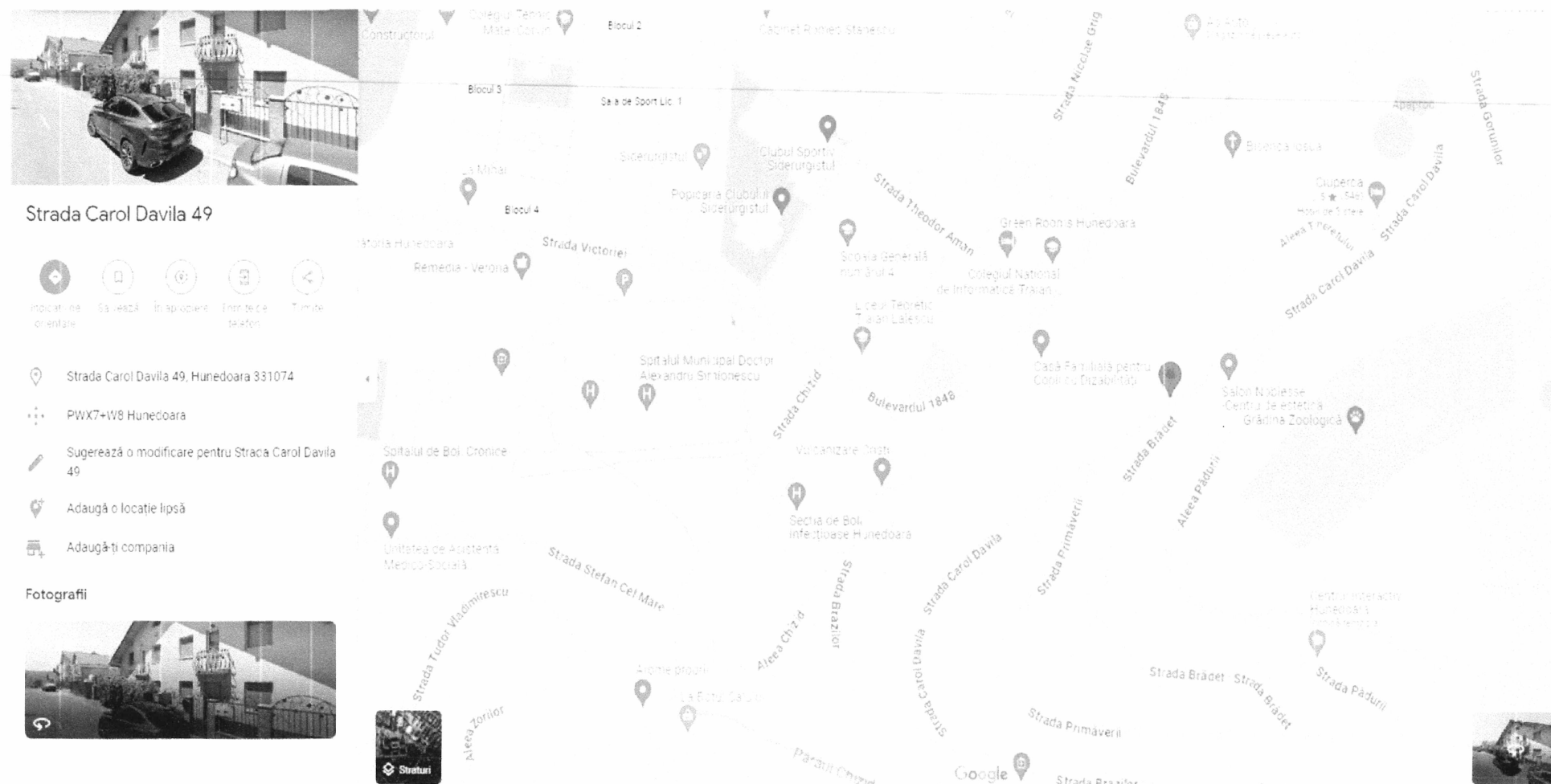


Vederi zona / construcții noi de pe proprietate





Anexa nr. 5 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:





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



Anexa 6 - Documente:

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

COMANDA

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L**
Str. Sfântul Spiridon, Nr. 7, Sector. 2, Loc. București,
CIF: 38532748

Cod operații	Cod beneficiar	Nr comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		162	8	4	2024

539

Conform referat nr. 23017/26.03.2024
DA35435125

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE LEI	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - în vederea vânzării unui teren în suprafața de 300 mp, situat în municipiul Hunedoara, str. Carol Davila, nr. 49, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 63209, nr. cadastral CF 63209, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. -Valorificare patrimoniu prin vânzare.	buc.		1	800,00	800,00	152,00	952,00			
	Total					800,00	152,00	952,00			

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

PRIMAR

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC

CONSILIER JURIDIC

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE

DIRECTOR EXECUTIV

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIER

BOBOITUAN I DAN

POPA AURELIA ANISOARA

DERY ADINA

PUISORU MIOARA

DIRECTIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA

VANZARI PRIVATIZARE
ROSU SINTIA IONELA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian



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

ANCPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63209 Hunedoara

88. *canine* 4003

Page 20

Large 03
Small 2004

Call 800-451-3030

100%

1000

Copyright © 2006 by John Wiley & Sons, Inc.

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vecin: 38761817

Nr. cadastral vechi: 1046/25

Nr. topografic: 2590-2592/1/1/1/25-2590

2592/2/1/1/1/25

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Carol Davila, Nr. 49, jud. Hunedoara

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1.	63209	300	Teren imprejmuit;

Constructs

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	63209-C1	Loc. Hunedoara, Str Carol Davila, Nr. 4B, Jud. Hunedoara	Nr. nou elctric: 5, construita la sol 88 mmp; S. construita deasupra 200 mmp; LOCUINTA INDIVIDUALA SISTEM DUPLEX. D+P+1E, S+20Dm

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri private la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11065 / 20/09/2007		
nr. 5, din 14/09/2007 emis de Primaria Municipiului Hunedoara;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/3	A1
1) PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI HUNEDOARA		
OBSERVAȚII: (provenite din conversia CF 3576/A1)		
86 / 07/01/2009		
Autorizație De Construcție Pentru Executări De Lucrări nr. 457, din 20/11/2007 (Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.748071/2008, certificatul de atestare a valabilității lucrărilor nr.774/2008);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A11
1) BUSELA ROMINA LILIANA, schimbat nume sub B5 cu înch.39563/2015		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
21065 / 20/09/2007 Proces Verbal, nr. 05, din 14/09/2007 emis de Primăria Muneadoara; C1 Intabulare, drept de FOLOSINTĂ cu titlu de drept folosință gratuită, dobândit prin Convenția cea actuală 3/1 1) BUSILA ROMINA LILIANA OBSERVAȚII: (proveniență din convenția CF 35764A/21)	A1

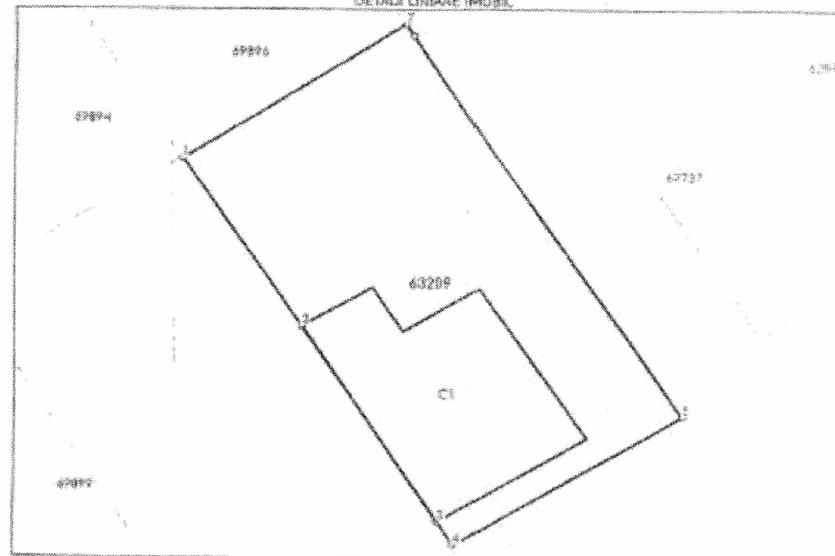
Carte Funciară Nr. 63209 Comuna/Craș Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
63209	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiect Stereo 70°

DETAIL LINEAGE 140888



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intensivitate	Suprafața (mp)	Teria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	-	2590- 2592/2/1/1/2 5,7540 2592/2/1/1/1/ 1/25	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Denumire construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	63209-C1	construcție de locuințe	86	Cu acte	9. construita la sol: 86 mp; 5. conținut deșeurilor: 200 mp; LOCUINȚA INDIVIDUALĂ SIMPLĂ, COMPLEX D+P+1E, Sd=200mm

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment Δx (m)
1	2	10.48

Carte Funciară Nr. 63209 Comuna/Craș/Municipiu: Hunedoara

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	12.082
3	4	1.405
4	5	12.524
5	6	23.269
6	7	0.685
7	8	12.524

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de 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 anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
26/03/2024, 09:12



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
PRIMAR
Nr. 05 / 14.09.2007



Codul de verificare: 013-015012007

PROCES VERBAL DE ATRIBUIRE ÎN FOLOSINȚĂ

În temeiul H.C.L. nr. 308/2005 și H.C.L. nr.53/2006 prin care s-a aprobat atribuirea în folosință cu titlu gratuit a unor parcele de teren, în vederea construirii de locuințe proprietate personală se încheie prezentul proces verbal de predare primire a terenului.

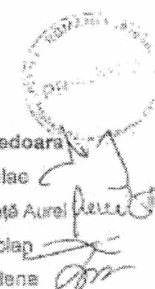
Azi 17.08.2007 se atribuie și predă în folosință, pe durata existenței construcției, lui HANBARA ROMINA LILIANA, C.I. HD nr. 023336, domiciliat Hunedoara - h-dul 1848 nr 34, bl 34, ap 3, terenul situat în municipiul Hunedoara str. Carol Davila identificat prin parcela nr. 25 din planul de parcelare, înscris în CF Hunedoara nr. 3576/Ann. top. 2594 - 2592/11/11/25

Atribuirea-predarea s-a făcut de către Primăria municipiului Hunedoara prin măsurare - înțărșurare a parcelei.

Prezentul proces verbal s-a încheiat azi 14.09.2007 în 2(două) exemplare originale din care 1(un) exemplar pentru Primăria municipiului Hunedoara și 1(un) exemplar pentru beneficiar.

AM PRIMIT,
HANBARA ROMINA LILIANA
[Signature]

AM PREDAT,
Primăria municipiului Hunedoara
Primar - Schiau Nicolae
Secretar - Bugnariu Rață Aurel
- Ing. Bilei Lucian
- Ing. Botiș Elena



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
PRIMAR
Nr. 54347 din 22.11.2007

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 457 din 20.11.2007

Urmasre cererii adresate de **NANDRA ROMINA-LILIANA** cu domiciliul în județul **HUNEDOARA** municipal **HUNEDOARA** satul - sectorul -, cod poștal -, strada b-dul 1948 nr. 34 bloc -, sc. -, etaj - ap. 3 tel/fax 0254-718934 e-mail - înregistrată la nr. 51864 din 07.11.2007. în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

"**LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ - SISTEM DUPLEX D+P+1E**"

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **HUNEDOARA** municipal **HUNEDOARA**, satul - sectorul - cod poștal - strada **CAROL DAVILA** nr. 1a. bloc - se - et - ap - Carte funciară 3576/A/1, nr. cadastral 1046/25.

la valoare de 110.500,0 lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. 203/2007, elaborat de SC "PETROTTINU - 21" SRL cu sediul în județul **Hunedoara** orașul **Calan** sectorul - cod poștal - strada **Strei Obaba** nr. 1 C bloc - se - et - ap -

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

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

(perspectarea înlocuiește a documentației - vizată spre schimbare înlocuiește a avizelor și acordurilor obținute) - constituie contravieune - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Sa anune data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitențe a autorizației,
2. Sa anune data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții,
3. Sa asigure pe seama sa doveză achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.
3. Sa asigure pe seama sa - în perfectarea - autorizată de construire și documentația vizată spre schimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ansambluri de goluri, funduri, pietre copleșite sau sculptate, oseminte,

inventar monar, ceramic etc.), sa sisteze executarea lucrărilor, sa ia masuri de paza si de protecție si sa anune imediat emitențul autorizat, precum si Directia Județeană pentru cultura, culte si patrimoniul național.

5. Sa respecte condițiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public, precum si de protecție a mediului, potrivit normelor generale si locale

6. Sa transporte la balda de pământ a municipiului - str. Urcușului cu avizul Serviciului ADP din cadrul Primăriei materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase în urma executării lucrărilor de construcții.

7. Sa desființeze construcțiile provizorii de santier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor

8. La începerea execuției lucrărilor, sa monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".

9. La finalizarea execuției lucrărilor, sa monteze "Placuta de identificare a investiției".

10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, sa solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

11. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitențului, precum si celelalte obligații de plata ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

12. Toate construcțiile proprietate particulară se declara, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completa si nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

PRIMAR,

Nicolae Schiau

SECRETAR,

Aurel Rață - Băgărnaru

ARHITECT ȘEF,

Lucian Bilel

L.S.

Taxa de autorizare în valoare de 607,80 (din care 55,30 taxă timbru arhitect) lei, a fost achitat conform chitanței nr. 6119 din 07.11.2007

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului prin C.I.C la data de 11.2007 însoțită de 1 (unu) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele si acordurile obținute, vizate spre schimbare,

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

SE PREȚINȚEȘTE VALABILITATEA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

de la data de pana la data

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmand sa obtina, în condițiile legii, o alta autorizație de construire.

PRIMAR,

Nicolae Schiau

SECRETAR,

Aurel Rață - Băgărnaru

ARHITECT ȘEF,

Lucian Bilel

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de

SC MIHEL CONSTRUCT SRL
HUNEDOARA, Str. Săpăritelor Nr. 32
J. 22/12.27/2004, PO 167/2879

PROCES VERBAL DE RECEPTIE
LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr. 11 din 30.09.2008

Investitor NABARA ROMINA - LILIANA
Privind lucrarea LOCUINTA FAUCIPIA - KNPLEK

executata in cadrul contractului nr. 172 Din data 08.11.2007
incheiat intre executant SC MIHEL CONSTRUCT S.R.L.
si investitor NABARA ROMINA - LILIANA
pentru lucrarile de LOCUINTA FAUCIPIA - KNPLEK

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei de constructie nr. 227
din 12.11.2007, eliberata de PRIMĂRIA HUNEDOARA in data de 22.11.07 cu valabilitate
pana la 12.11.2011.
2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul
01.09.2008 - 30.09.2008 fiind formata din :

Nr. Numele si prenumele Calitatea

NABARA ROMINA LILIANA - proprietar
COLAC MIHAI - inginer
SANDU IOAN DANIEL - specialist constructii
HICOMU LIVIA - specialist armaturii

3. Au mai participat la receptie :

CONSTRUCȚIA SA realizat conform proiect,
SA conform datelor

5. In urma constatarilor facute comisia propune :

6. Prezentul proces verbal a fost incheiat astazi 30.09.2008
la sediul SC MIHEL CONSTRUCT S.R.L. HUNEDOARA, Săpăritelor 19/1
in 2 exemplare.

COMISIA
PRESEDINTE

HICOMU LIVIA

MEMBRI

COLAC MIHAI
SANDU IOAN DANIEL
NABARA ROMINA LILIANA

SPECIALIST

SANDU IOAN DANIEL

COLAC MIHAI
HICOMU LIVIA

Anexa 6 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1

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

storia.ro

 Agentia Imobiliara Unik

 Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

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

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

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

56 EUR/mp

25 000 €

Suprafață **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

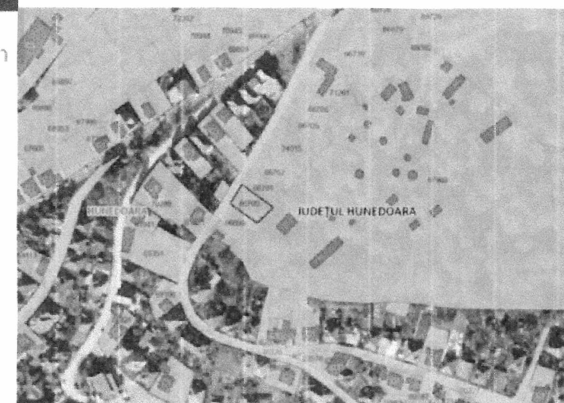
PREȚ: 25.000 EURO NEGOCIABIL!

Particularități

Gard **nu**

Media **electricitate, gaz, canalizare, apa curenta**

Tip acces **asfaltat**



Adresa: Lot. Hunedoara, Str. Padurii, Jud. Hunedoara			Observatii / Referinte
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	
A1	66700	450	
B. Partea II. Proprietari si acte			
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale			Referinte
4839 / 18/02/2014			
Act Notarial nr. Declaratie de parcelare aut. nr.315, din 17/02/2014 emis de N.P. FARCAȘ LADISLAU.			A1
Se întindea cartea funciara 66700 a imobilului cu numărul cadastral B1 66700/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 66576 înscris în cartea funciara 66726.			
22105 / 02/08/2021			
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumparare aut. 1572, din 30/07/2021 emis de Farcaș Ladislau.			A1
B6. Infirmitate, drept de PROPRIETATE Ecu. titlu de drept cumparare, dintr-un teren, Conventie, cota actuala 1/1			
L. bun propriu			
C. Partea III. SARCINI			
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referinte
			2 / 2

Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat,teren neimprejmuit.
- Teren drept cu panoramă, deschidere la strada cca. 17 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 15%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

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

VANZATOR



Teodora

☎ 074 560 9379

Teren zona Ciuperca

21 000 €

44,80 € / mp

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 500 m²

DESCRIERE

Vând 2 loturi teren intravilan in municipiul Hunedoara, zona Ciuperca. [Lot 10 și Lot 12]
Suprafata lotului 10 este de 469mp și suprafata lotului 12 este de 470mp

Ambele loturi cu front stradal.

Preț lot 21000 euro



Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- Teren în pantă ușoară , deschidere la strada cca. 15 ml. Neasfaltat , acces direct - str.Tineretului, Neimprejmuit
- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietății
- Marjă de negociere, funcție 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-hunedoara-str-doctor-carol-davila-jud-hunedoara/g4e9geh29h6e794h1275d119218i3d6g.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-hunedoara-str-doctor-carol-davila-jud-hunedoara/g4e9geh29h6e794h1275d119218i3d6g.html)

storia



REMAX Property Center



Bianca Iancu
Agenție 0371 788 763

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Teren intravilan Hunedoara / Str. Doctor Carol Davila, jud. Hunedoara

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

Hunedoara

Strada Carol Davila, Hunedoara, Hunedoara

65 eur/mp

48 750 €

Prezentare generală

Suprafață utilă	750 m²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	FS 100 ml
Vizionare la distanță	Video	Tip vânzător	agenție

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!



Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – în zonă, acces asfaltat, teren neimprejmuit.
- Teren plan în pantă ușoară, formă neregulată - triunghiulară, FS = cca. 100 ml, deschidere la 2 străzi
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 15%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

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



PRIVAT ⓘ

**vladcezar1900**
Pe OLX din ianuarie 2024

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

Postat 16 ianuarie 2024

Terenuri de vânzare

60 € Prețul e negociabil

Persoana fizica

Suprafata utila: 322 m²

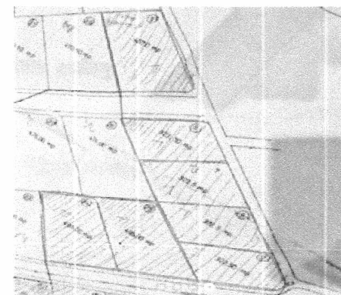
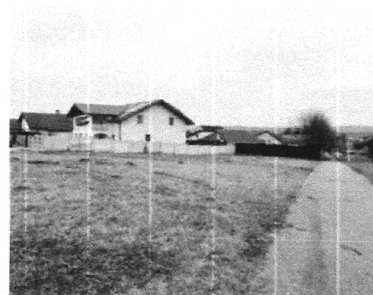
Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 264867472

Vizualizări: 487



Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietății, acces partial asfaltat, teren neimprejmuit.
- Teren plan în pantă ușoară, formă regulată - dreptunghiulară, FS = cca. 12 ml
- Marjă de negociere, funcție 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-intravilan/anunt/teren-intravilan/082i1f23hif07307e76ee7g736f4372g.html>

publi24.ro

0774482254

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

Teren intravilan

23.130 EUR negociabil

Hunedoara, Hunedoara

Postat 03 iunie 2024

30 EUR/mp

Descriere

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

0774482254

Vezi detalii pe www.romimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

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

VANZATOR



Alin

☎ 079 032 0377

Teren intravilan zona chizid 1000 m2

37 000 € Prețul e negociabil

37 € / mp

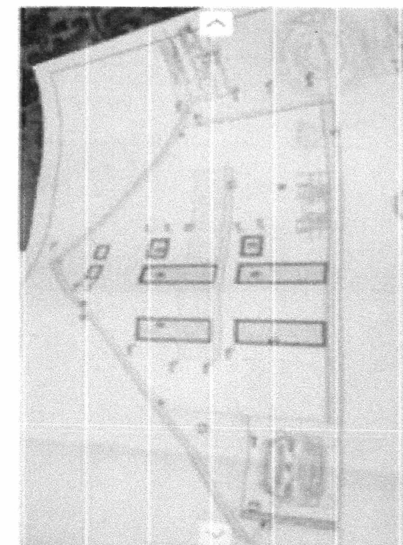
Firma

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 000 m²

DESCRIERE

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

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

Vand teren allea Paduri 450M2 DECHIDERE LA
STRADA 14.35M

PRIVAT ⓘ



xwinkler

+40 738 464403

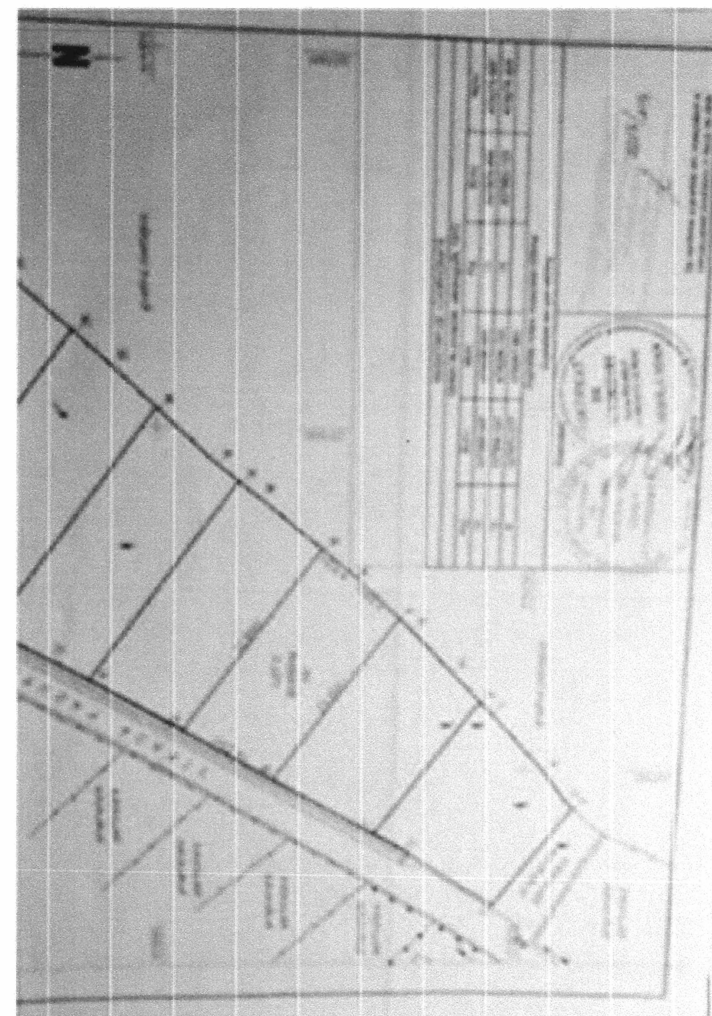
38 €

Persoana fizica

Extravilan / intravilan / intravilan

Suprafata utila: 450 m²

DESCRIERE



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

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

publi24.ro

0741106957

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

2 Central

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

Hunedoara, Hunedoara

38 €/mp

Prezentare generală

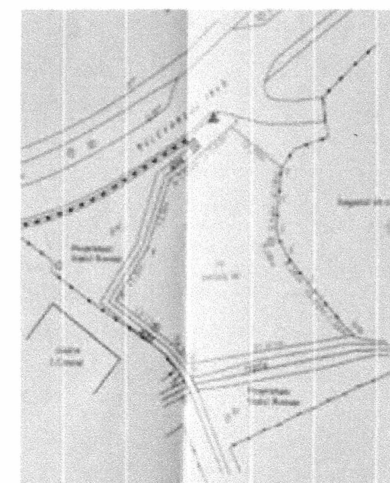
Suprafață **1.020 m²** Tip teren **intravilan**
Locație **urbana** Dimensiuni **1.020 mp**

Descriere

0741106957

Preț 38 euro mp, ușor negociabil.

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



Particularitati

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-hunedoara-zona-ciuperca-1850-mp-IDq5pc.html?_gl=1*15jta0p*_ga*Njl3NzAzNzMwLjE3MDU2NTYwNjY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzkwMjg4NC4xOC4xLjE3MDc5MDMzMDEuMC4wLjA.

storia



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier

Agentie 0725 511 799

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp

Hunedoara, Hunedoara

50 €/mp

Prezentare generală

Suprafață utilă 1.850 m² Tip teren **intravilan**

Locație **urbana** Dimensiuni **53,60 x 34,50 m**

Particularități

Gard **da**

Media **gaz, electricitate, canalizare, apă curentă**

Tip acces **asfaltat, pavat**

Padurea Chizid, Gradina Zoologică

Descriere

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp, deschidere 34,5 m, ideal pentru construcție, acces ușor, zona premium, împrejmuit cu gard, asfalt, iluminat stradal.

Posibilitate de parcelare în 2 parcele!!

Terenul dispune de toate utilitățile!!

Acte la zi!!

PREȚ: 50 euro/mp!!

TEL: 0725.511.799



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

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



dancoroian2022
Act v. din 14 iulie 2013

072 267 6372

Teren intravilan Hunedoara **25 €/mp**

Persoana fizica

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

- Pământ Intravilan de vânzare.
- Zona Gheorghe Apostol Str. Pleşului, Hunedoara.
- Cu toate utilitățile în apropiere.
- Se vinde loturile care se văd în poză
- Zona este în dezvoltare cu alte construcții de case.
- Se vând loturile de 600m
- Preț 25€ m/2.

ID: 243556306

