

Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.

Hunedoara, str. Piata Iancu de Hunedoara nr. 1A, 331031, jud. Hunedoara

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 018 / 25.10.2024



24-84346-PMH Primăria Hunedoara 29.10.2024

CNP/30.10.2024

Teren intravilan în suprafață de 3 mp

situat Hunedoara, str. Laminatorului nr. 4, jud. Hunedoara, cod poștal 331007

CF nr. 76248 Hunedoara, Nr. cadastral 76248

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 evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 3 mp

Adresa: Hunedoara, Str. Laminatorului nr. 4, Jud. Hunedoara, cod poștal 331007
CF nr. 76248 Hunedoara, Nr. cadastral 76248

Complete Valuation Services

Oprita F. Vasile Matei –
Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.

Hunedoara, jud. Hunedoara
str. Piata Iancu de Hunedora nr. 1A
cod postal 331031

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.

Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I., prin evaluatorul autorizat Oprita 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 descrisă în acest raport, la 25.10.2024, este:

255 EUR

echivalent

1.270 LEI

Curs de schimb comunicat de BNR,
valabil la 25.10.2024 :

(85,00 euro/mp)

(423,00 lei/mp)

4,9733 LEI / EUR

- ✓ 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 plățile 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.

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR
Legitimație 14899

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

Cu deosebită considerație,

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



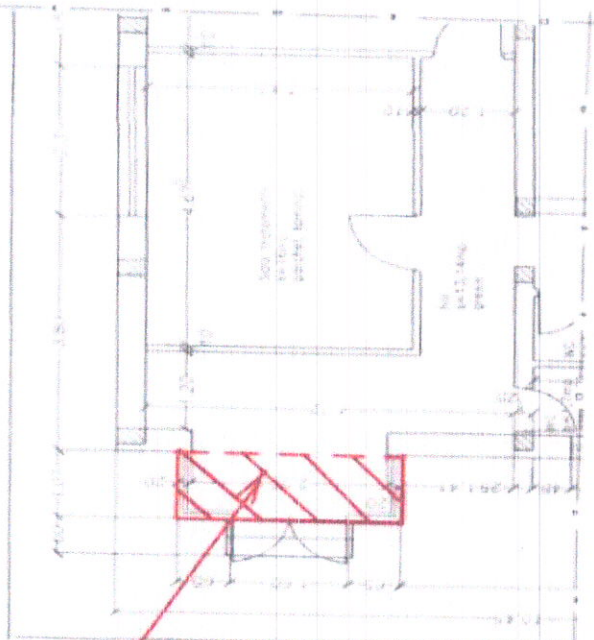
Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	5
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA	10
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	11
4. PREZENTAREA DATELOR	18
5. ANALIZA DATELOR	22
6. EVALUARE	33
7. ANEXE	36

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Data raportului de evaluare	25.10.2024
Data inspecției	25.10.2024
Data evaluării	25.10.2024
Evaluator autorizat	Oprîta Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899
Compania de evaluare	Oprîta F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.
Tip proprietate	TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Laminatorului nr. 4, jud. Hunedoara , CF nr. 76248 Hunedoara, Nr. cadastral 76248
Cartier / amplasare	Zona centrală , zona Rusca
Cod poștal	RO-331007
Suprafață	3,0 mp
Proprietar	Municipiul Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Privat
Curs de schimb valutar	4,9733 LEI/EUR valabil la data de referință a evaluării 25.10.2024
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Scopul raportului	Estimarea valorii de piață a imobilului subiect în vederea vânzării.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard : Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV-104). Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022

Utilizare existentă	Hol de acces în Cabinetul Medical Individual deținut de fam. Cristea și utilizat de Dr. Cristea Aurora – Emilia.			
Sarcini înregistrate	Din extrasul CF 76248 Hunedoara, rezultă că nu sunt înscrise sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății . Se formuleaza ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.			
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza adresei poștale și a portalului E-TERRA ANCPPI – nr. cadastral 76248.			
	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Laminatorului prin alee asfaltată 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.				
REZULTATELE EVALUĂRII VALOAREA DE PIAȚĂ	255	EUR	echivalent a	1.270 LEI
	(85,00 euro/mp)			
	(423,00 lei/mp)			
Curs de schimb valutar comunicat de BNR : 4,9733 LEI/EUR valabil la data de referință a evaluării 25.10.2024				

Observații speciale	✓ Imobilul subiect reprezintă parte din terenul construit sub Cabinetul Medical Individual deținut de fam. Cristea și utilizat de Dr. Cristea Aurora – Emilia. Cabinetul Medical a rezultat prin transformarea spațiului de locuit – Apartament cu 3 camere situat în Hunedoara, str. Laminatorului nr. 4, bl. O2, sc. B, Parter, ap. 15, inclusiv cu extindere sub amprenta balconului de la etajul superior, în baza următoarelor documente : - Certificat de Urbanism nr. 255 / 20.05.2008 - Autorizație de Construire nr. 364 / 3.09.2008 : "Transformare spațiu de locuit în cabinet medical (cu extindere sub amprenta balconului de la etajul superior) și alee de acces " - Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1 / 62672 / 18.12.2008 - Relevu spațiu medical Imobilul ce face obiectul prezentului raport de evaluare reprezintă terenul aferent extinderii sub amprenta balconului de la etajul superior, în suprafață de 3 mp, parte din holul de acces în cabinet.  Imobil subiect CF 76248 Hunedoara 3 mp IMOBIL SUBIECT 
-----------------------------------	--

	✓ Cabinetul Medical Individual, aflat la parterul unui bloc P+3, are holul de acces aliniat la nivelul amprentei balconului de la etajul superior. Din documentele puse la dispoziția evaluatorului rezultă că această extindere a fost construită de fam. Cristea, o dată cu lucrările de transformare a spațiului deținut în cabinet medical. La data evaluării, Caminetul Medical Individual este folosit de d-na Dr. Cristea Aurora – Emilia pentru servicii de medicină generală, medicină de familie, medicină de întreprindere, homeopatie. Fată de precizarea din CF 76248 referitoare la teren ca fiind teren neîmprejmuit, la data inspecției acesta era închis și încorporat în cabinetul medical cu structură ușoară tip P din PVC cu geam termopan. Terenul evaluat este delimitat de pereții exteriori ai acestei extinderi și limita clădirii P+3 – bl. O2. Cabinetul medical, inclusiv amenajările la terenul subiect și alea de acces, nu fac obiectul evaluării. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76248 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deținut de Municipiul Hunedoara este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / parțial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. ✓ Din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat de terenuri aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara (zonă verde, trotuar bloc, alee de acces) care îi asigură accesul direct la str. Laminatorului, iar pe latura sudică este delimitat de spațiul comercial din care face parte. Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembraștele ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76248 și modul cum este asigurat accesul direct la str. Laminatorului - drum public. ✓ Conform Anexa nr. 1 la CF 76248 – Date referitoare la teren, suprafața reală a terenului evaluat este de 3,19 mp, conform lungimilor segmentelor obținute din proiecția în plan. Pentru evaluare se va folosi suprafața înscrisă în CF 76248 de 3,0 mp.
--	--

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI

Evaluator Autorizat EPI, EBM, Ei



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului	Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I. Oprita Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnati	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului (comanda 420 / 07.08.2024), în scopul estimării valorii de piață a imobilului subiect în vederea vânzării , în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022. 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. Laminatorului nr. 4, jud. Hunedoara , cod poștal 331007 CF nr. 76248 Hunedoara, Nr. cadastral 76248
Proprietar	Municipiul Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Privat
Drepturi de proprietate evaluate	✓ In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra imobilelor evaluate este înscris în Cartea Funciara nr. 76248 Hunedoara, nr. cadastral 76248, fiind dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1. Imobilul a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 1779 înscris în CF 76154, conform Act de dezlipire autentificat sub nr. 291/08.02.2023 emis de BNP Rusu Constantin . Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că imobilul cu nr. cadastral 76248 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra acestuia deținut de Municipiul Hunedoara este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Tipul valorii utilizate

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

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

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

Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (25.10.2024) este cel afișat de BNR, și anume **4,9733 Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 25.10.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2024. Data evaluării este **25.10.2024**.

Data raportului

25.10.2024.

Inspekția a fost efectuată în data de **25.10.2024**, de către evaluator autorizat Oprîta Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în prezența reprezentantului clientului, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPPI – identificare conform nr. cadastral 76248 și adresa poștală.

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la imobilul evaluat – teren intravilan considerat liber, informații despre istoricul acestuia și investițiile realizate, au fost analizate schițele existente, limitele terenului evaluat, vecinătățile și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren (construcție tip P din structură ușoară PVC + termopan, reprezentând o extindere cu rol de acces principal în “ Cabinet Medical Individual ”, respectiv îmbunătățirile aduse terenului : podestul, placarea cu gresie, aleea de acces).

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

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

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

Conformitatea evaluării cu SEV

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

- ✓ Extras CF 76248 Hunedoara
- ✓ Certificat de Urbanism nr. 255 / 20.05.2008
- ✓ Autorizație de Construire nr. 364 / 3.09.2008 : "Transformare spațiu de locuit în cabinet medical (cu extindere sub amprenta balconului de la etajul superior) și allee de acces "
- ✓ Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1 / 62672 / 18.12.2008
- ✓ Relevu spațiu medical
- ✓ HCL 151 / 26.07.2007 privind aprobarea identificării unor terenuri situate în intravilanul municipiului Hunedoara, precum și aprobarea înregistrării acestora în Cartea Funciară , din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Alte informații, respectiv:

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

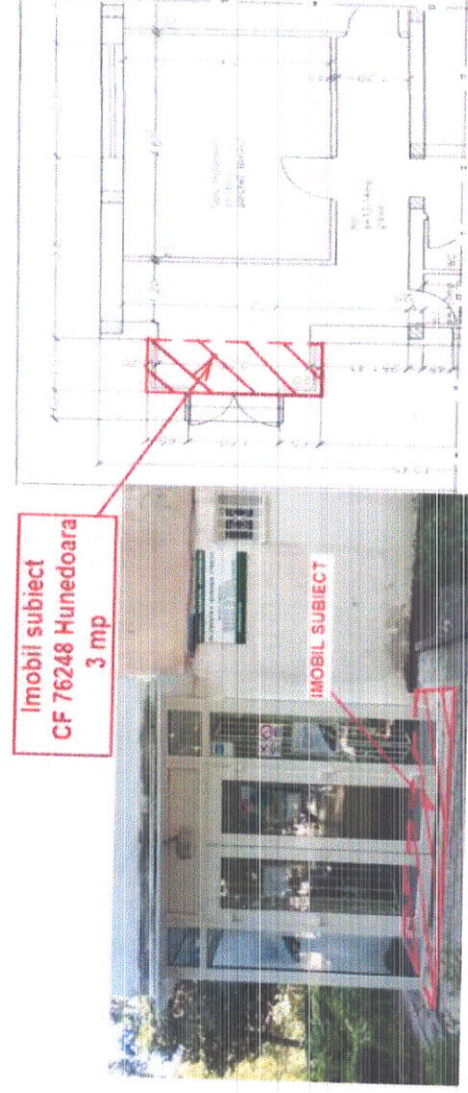
Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

- ✓ 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 care să influențeze valoarea. 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;
- ✓ Imobilul evaluat nu a fost expertizat detaliat. Evaluatorul a utilizat suprafața înscrisă în extrusul CF – 3 mp, formulându-se ipoteza că este conformă cu suprafața reală. În cazul în care există alte documente relevante de care evaluatorul nu are cunoștiință (măsurători de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate.
- ✓ Imobilul nu a fost expertizat detaliat. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la imobilul evaluat (planuri, schițe, documentații), neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștiință; în cazul în care există și alte documente relevante care pot influența valoarea estimată, acestea vor trebui luate în considerare în reestimarea valorii de piață a imobilului.
- ✓ Se presupune că imobilul în care este încorporat terenul subiect 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 poate 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 cunoștiință 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;

Ipoteze semnificative

- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a 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 proprietățile imobiliare în cauză sau de pe proprietăți învecinate, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- ✓ Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- ✓ Imobilul subiect reprezintă parte din terenul construit sub Cabinetul Medical Individual deținut de fam. Cristea și utilizat de Dr. Cristea Aurora – Emilia. Imobilul ce face obiectul prezentului raport de evaluare reprezintă terenul aferent extinderii sub amprenta balconului de la etajul superior, în suprafață de 3 mp, parte din holul de acces în cabinet.

Ipoteze speciale semnificative



Față de precizarea din CF 76248 referitoare la teren ca fiind teren neîmprejmuit, la data inspecției acesta era închis și încorporat în cabinetul medical cu structură ușoară tip P din PVC cu geam termopan. Terenul evaluat este delimitat de pereții exteriori ai acestei extinderi și limita clădirii P+3 – bl. O2.

Cabinetul medical, inclusiv amenajările la terenul subiect și alea de acces, nu fac obiectul evaluării. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76248 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deținut de Municipiul Hunedoara este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / parțial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

✓ Din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat de terenuri aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara (zonă verde, trotuar bloc, alee de acces) care îi asigură accesul direct la str. Laminatorului, iar pe latura sudică este delimitat de spațiul comercial din care face parte. Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrașmintele ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituțiilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76248 și modul cum este asigurat accesul direct la str. Laminatorului - drum public.

✓ 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 respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

✓ 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 evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Descrierea raportului

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

4. PREZENTAREA DATELOR

- ✓ Conform documentelor anexate la raport, imobilul subiect este descris astfel :
- ✓ teren intravilan, neîmprejmuit, având categoria de curți - construcții, în suprafață de 3,0 mp, amplasat în Hunedoara, str. Laminatorului nr. 4, jud. Hunedoara, Carte Funciara 76248, nr. cad. 76248.



ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere
Ziua
Luna
Anul

5539
13
02
2023

Cod verificare
100127850414

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 76248 Hunedoara

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS



TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Laminatorului, Nr. 4, jud. Hunedoara

Nr. cadastral
topografic

76248

Suprafață* (mp)

3

Observații / Referințe

Teren neîmprejmuit;

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3	-	-	-	

- ✓ Dreptul de proprietate asupra parcelei de teren evaluate, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1, s-a întăbulat în favoarea Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) – Domeniul Privat, conform înscrierii nr. 5539 / 13.02.2023 în baza Adresei 416 - HCL Hunedoara nr. 151 / 26.07.2007.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5539 / 13/02/2023		
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 291, din 08/02/2023 emis de Rusu Constantin;		
B1	Se înființează cartea funciara 76248 a imobilului cu numărul cadastral 76248 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 1779 înscris în cartea funciara 76154;	A1
Adresa nr. 416-HCL 151/2007 emisă de Consiliul Local Hunedoara, din 11/05/2007 emis de Primăria Hunedoara;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA , CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 76154/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 4584 din 17/05/2007;		
C. Partea III. SARCINI		
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

✓ Față de precizarea din CF 76248 referitoare la teren ca fiind teren neîmprejmuit, la data inspecției acesta era închis și încorporat în cabinetul medical cu structură ușoară tip P din PVC cu geam termopan. Terenul evaluat este delimitat de pereții exteriori ai acestei extinderi și limita clădirii – bloc P+3 (bl. O2). Cabinetul medical, inclusiv amenajările la terenul subiect și alea de acces, nu fac obiectul evaluării. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76248 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deținut de Municipiul Hunedoara este deplin și liber de sarcini. 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 (integral / partial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.	✓ Din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat de terenuri aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara (zonă verde, trotuar bloc, alee de acces) care îi asigură accesul direct la str. Laminatorului, iar pe latura sudică este delimitat de spațiul comercial din care face parte. Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrașinte ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a serviciilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76248 și modul cum este asigurat accesul direct la str. Laminatorului - drum public.	✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite. Nu este cazul.
Alte aspecte juridice		Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa nr. 3 la prezentul raport.
- Tipul zonei: - zona centrală rezidențială, identificată ca zona RUSCA
 - zona cu funcțiuni multiple rezidențial - comercial - administrativ, amplasată în zona centrală a orașului, zona RUSCA, pe str. Laminatorului – una din străzile adiacente la principala arteră care traversează orașul-bld. Dacia:
 - zonă comercială, definită de spații comerciale amplasate la parterul blocurilor de locuințe sau independent între blocuri, respectiv spații comerciale mai mari pe arterele adiacente : Hotel RUSCA, zona comercială Gambrius, zona comercială Union, zona comercială Rusca, terase comerciale, instituții bancare
 - zonă rezidențială definită de blocuri de locuințe P+3 – P+10 etaje cu sau fără spații comerciale la parter. Spațiile comerciale au rezultat și prin reconversia unor apartamente sau spații tehnice de la parterul blocurilor.
 - zonă administrativă, definită de unități școlare, unități sanitare, parcuri, instituții de cult, instituții publice.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (stații în apropiere) si a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la imobilul evaluat se face din str. Laminatorului, pe străzi asfaltate , trotuare asfaltate și alee de acces până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale, de-a lungul str. Laminatorului sau parcuri amenajate între blocuri.
- Compoziția zonei

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

- ✓ Imobilul ce face obiectul raportului de evaluare este amplasat pe str. Laminatorului nr. 4 și reprezintă parte din terenul construit sub Cabinetul Medical Individual deținut de fam. Cristea și utilizat de Dr. Cristea Aurora – Emilia.
- Cabinetul Medical a rezultat prin transformarea spațiului de locuit – Apartament cu 3 camere situat în Hunedoara, str. Laminatorului nr. 4, bl. O2, sc. B, Parter, ap. 15, inclusiv cu extindere sub amprenta balconului de la etajul superior.
- Imobilul evaluat reprezintă terenul aferent extinderii sub amprenta balconului de la etajul superior, în suprafață de 3 mp, parte din holul de acces în cabinet.

Informații despre amplasament.

Str. Laminatorului este o stradă ușor retrasă din traficul existent pe bld. Dacia, realizând legătura între str. I Creangă și bld. Rusca. Apropierea de bld. Dacia face ca accesul în principalele zone ale orașului să fie facil.

Amplasamentul este dezvoltat preponderent cu blocuri de locuințe P+3 - P+4, construite în perioada 1960 - 1970, în zonă regăsindu-se și instituții școlare (Colegiul Emanuel Gojdu, Grădinița, Liceul tehnologic C-tin Bursan).

În vecinătate se regăsesc zone de relaxare pentru populație : Parcul Corvin, Parcul Tineretului, Parcul Central PARK-PLACE.

Amplasamentul favorabil a condus, după revoluție, la transformarea multor apartamente aflate la parterul blocurilor în spații comerciale, cabinete medicale, spații de birouri, spații destinate prestațiilor de servicii.

Identificarea terenului subiect a fost realizată în baza adresei poștale și a portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 76248.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Laminatorului prin alei asfaltată	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.		

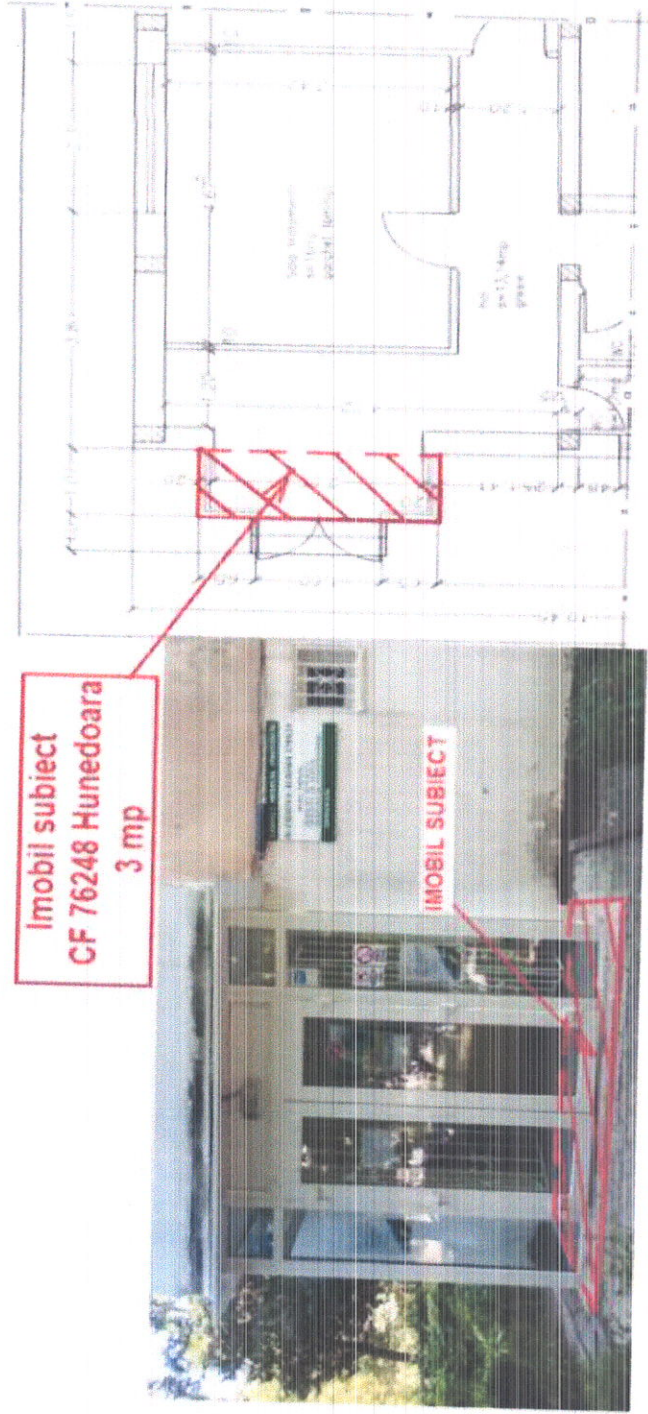


PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

- ✓ Imobilul subiect reprezintă parte din terenul construit sub Cabinetul Medical Individual deținut de fam. Cristea și utilizat de Dr. Cristea Aurora – Emilia.
- Cabinetul Medical a rezultat prin transformarea spațiului de locuit – Apartament cu 3 camere situat în Hunedoara, str. Laminatorului nr. 4, bl. O2, sc. B, Parter, ap. 15, inclusiv cu extindere sub amprenta balconului de la etajul superior, în baza următoarelor documente :
- Certificat de Urbanism nr. 255 / 20.05.2008
 - Autorizație de Construire nr. 364 / 3.09.2008 : "Transformare spațiu de locuit în cabinet medical (cu extindere sub amprenta balconului de la etajul superior) și alee de acces "
 - Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1 / 62672 / 18.12.2008
 - Reteveu spațiu medical

Imobilul ce face obiectul prezentului raport de evaluare reprezintă terenul aferent extinderii sub amprenta balconului de la etajul superior, în suprafață de 3 mp, parte din holul de acces în cabinet.

Descrierea terenului evaluat



Cabinetul Medical Individual, aflat la parterul unui bloc P+3, are holul de acces aliniat la nivelul amprentei balconului de la etajul superior. Din documentele puse la dispoziția evaluatorului rezultă că această extindere a fost construită de fam. Cristea, o dată cu lucrările de transformare a spațiului deținut în cabinet medical. La data evaluării, Caminetul Medical Individual este folosit de d-na Dr. Cristea Aurora – Emilia pentru servicii de medicină generală, medicină de familie, medicină de întreținere, homeopatie.

✓ Față de precizarea din CF 76248 referitoare la teren ca fiind teren neîmprejmuit, la data inspecției acesta era închis și încorporat în cabinetul medical cu structură ușoară tip P din PVC cu geam termopan. Terenul evaluat este delimitat de pereții exteriori ai acestei extinderi și limita clădirii P+3 – bl. O2 pe latura sudică.

✓ Cabinetul medical, inclusiv amenajările la terenul subiect și alea de acces, nu fac obiectul evaluării. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că :

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că :

- construcția edificată pe terenul subiect 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.
- terenul cu nr. cadastral 76248 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deținut de Municipiul Hunedoara este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / partial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

✓ Din informațiile puse la dispoziția evaluatorului, terenul evaluat este delimitat de terenuri aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara (zonă verde, trotuar bloc, alee de acces) care îi asigură accesul direct la str. Laminatorului, iar pe latura sudică este delimitat de spațiul comercial din care face parte. Evaluatorul nu a investigat aceste proprietăți după al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembraștele ale acestuia legate în special de modul de acces la ele, modul de acordare a servituților, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76248 și modul cum este asigurat accesul direct la str. Laminatorului - drum public.

✓ Conform Anexa nr. 1 la CF 76248 – Date referitoare la teren, suprafața reală a terenului evaluat este de 3,19 mp, conform lungimilor segmentelor obținute din proiecția în plan. Pentru evaluare se va folosi suprafața înscrisă în CF 76248 de 3,0 mp.

✓ Conform extras CF 68289 Hunedoara, categoria de folosință a terenului este curți - construcții.

✓ Conform Certificat de urbanism nr. 255 / 20.05.2008 :

- destinația stabilită prin P.U.G. este de zonă locuințe colective P – P+4 și funcțiuni complementare, terenul subiect fiind teren aferent blocului de locuințe O2 și zonei verzi adiacente.
- Regimul tehnic permite autorizarea conversiei funcționale la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi altă destinație decât locuirea, dar complementară acesteia : servicii , comerț , etc.

Terenul este plan.

Forma – regulată dreptunghiulară cu laturile de 2,90 ml x 1,10 ml, însumând o suprafață de 3,19 mp. Pentru evaluare se va folosi suprafața înscrisă în CF 76248 de 3,0 mp.

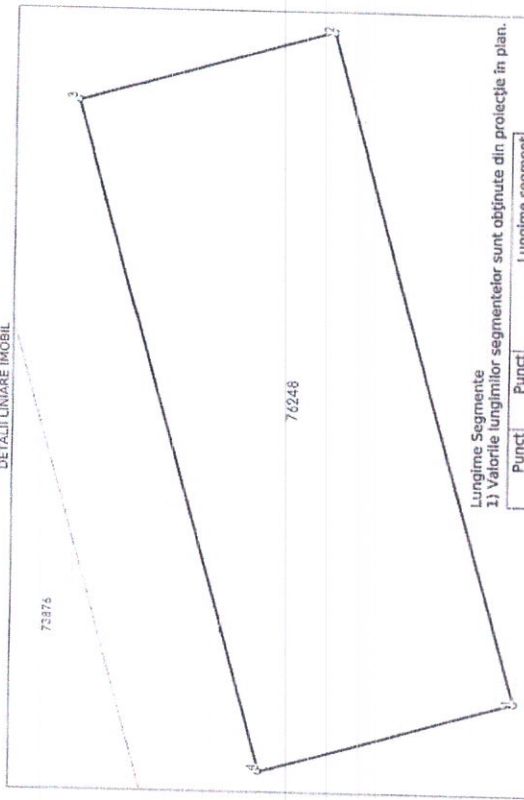
Deschidere : este amplasat pe latura nordică a cabinetului medical , având acces direct la str. Laminatorului prin intermediul unei alei de acces, cu un front stradal de cca. 1,10 ml al cabinetului, asigurând accesul pacienților în cabinet. Accesul și fațada cabinetului medical este spre str. Laminatorului.

Carte Funciara Nr. 76248 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Teren Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
76248	3	
* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.		

DETALII LINIARE IMOBIL



Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2,9
2	3	1,1
3	4	2,9
4	1	1,1

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



Date privind impozitele și taxele	Utilități, pe proprietate (utilizate împreună cu cbinetul medical) :	✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă ✓ Rețea urbană de apă: existentă ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă ✓ Sistem de încălzire : CT proprie ✓ Rețea urbană de gaze: existentă ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă	✓ Rețea de telefonie ✓ Internet ✓ Iluminat stradal
	Caracteristici juridice: ✓ <i>Utilizare legală:</i> Categoria de folosinta teren : curți, construcții. CMBU – spațiu comercial (prestări servicii liberale – cabinet medical) ✓ <i>Servituți de trecere:</i> Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate. ✓ <i>Restricții de sistematizare:</i> Nu este cazul; ✓ <i>Alte restricții existente:</i> teren integrat în suprafața cabinetului medical Nu este cazul.	Caracteristici economice: ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL; ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL; ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.	
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	La ambele imobile terenul este amenajat cu podest de beton armat și închis cu structura ușoară de PVC + termopan care împrejmuieste terenul pe 3 laturi. Pe latura sudică este o limită convențională cu terenul aferent cabinetului medical rezultat prin transformarea apartamentului cu 3 camere. Aceste îmbunătățiri nu fac obiectul evaluării.		
Date privind impozitele și taxele	Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.		

5. ANALIZA DATELOR

PASUL 1
Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren potrivit pentru dezvoltări imobiliare, cu destinație comercială, în zona centrală/mediană a mun. Hunedoara
- În cazul parcelei evaluate – CMBU – extindere cabinet medical (teren 3 mp)
- dotări funcționale/utilități : existente pe proprietate

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 centrală / mediană a mun. Hunedoara
- Proprietăți substituit disponibile: suficiente, cu suprafețe până în 500 mp
- Proprietăți complementare: construcții administrative și social-culturale

PASUL 3
Analiza cererii

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

PASUL 4
Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vanzare – suficienta
- oferta de inchiriere – scazuta
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vanzare: intre 5% si 10%
- Oferte vanzare: 50- 100 euro/mp, putând fi si mai mari

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

Analiza pieței imobiliare în 6 pasi:

PASUL 5
Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

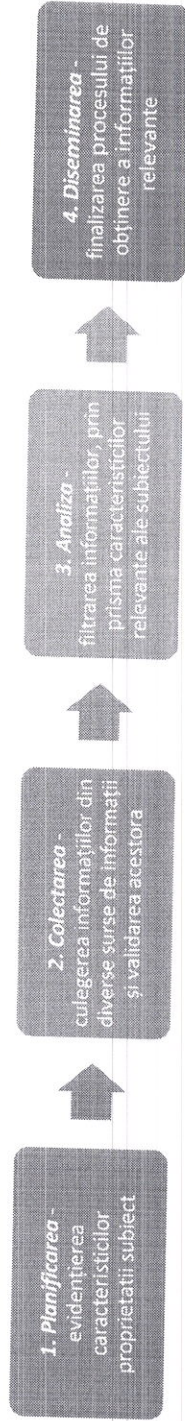
PASUL 6
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate va fluctua pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate concludiona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ,, dar și pe fondul măsurilor fiscale adoptate de guvern în scopul reducerii deficitului bugetar.

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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



Cea mai bună utilizare

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

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

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

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de tip comercial – extindere spațiu existent. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar și este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

6. EVALUARE

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabililor 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.

Evaluarea terenului

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 situeze între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.

Având în vedere informațiile disponibile (în care suprafața proprietății evaluate este atipică de doar 3 mp), dar și ținând seama de scopul evaluării, s-a optat pentru o metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparatiei, iar tehnic cea mai adecvată este metoda comparației relative.

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

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

Metoda comparatiei

REZULTATELE EVALUĂRII

VALOAREA DE PIAȚĂ

255 EUR

(85,00 euro/mp)

echivalent a

1.270 LEI

(423,00 lei/mp)

Curs de schimb valutar comunicat de BNR : **4,9733 LEI/EUR** valabil la data de referință a evaluării 25.10.2024

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 proprietății 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:

Concluzia asupra valorii

255 EUR (85,00 euro/mp)	echivalent	1.270 LEI (423,00 lei/mp)
--	-------------------	--

Curs de schimb comunicat de BNR, valabil la data evaluării 25.10.2024 - 4,9733 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. Este și cazul proprietății evaluate, cu o suprafață mică de cca. 4mp, respectiv 8 mp, comparativ cu suprafețele identificate ca oferte pe piața imobiliară. Această diferență ar conduce la o excludere a comparabilelor în cazul procesului de corecție cantitativă. 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 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 exclusa și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate.
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	75 €	91 €	90 €	76 €
SUPRAFATA (mp)	3 mp	360 mp	2025 mp	1132 mp	639 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	Teren considerat liber	NU	nu este cazul	NU	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	Nu sunt	NU	NU	NU	NU
LOCALIZARE	Hunedoara - Median / Central - Str. Laminatorului nr. 4, Parter bloc P+3	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Muresului	Hunedoara - Central - Zona Rusca	Hunedoara - centrală, zona Piața Obor - Lipscani, str. Grădiniilor	Hunedoara - periferic - zona Primăriei - str. Ciocărliei
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, acces direct din str. Laminatorului prin intermediul unei	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct din strada	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct - str. Ciocărliei
TOPOGRAFIIE/RELIEF	drept	drept	Teren în pantă	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/canal.gaz - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată, 1 FS	Relativ regulată, FS la 2 străzi :	Regulată, FS = 86 m,	Regulată, FS = cca 8 ml	Regulată, FS = cca 19,5 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	FS = 2,90 ml la str. Laminatorului	dar grad de vad comercial mai redus, dar grad de parcare mai bun cu locuri de parcare	dimensiuni 85 x 23,5 ml	vad comercial mai ridicat, locuri de parcare amenajate sau	vad comercial mediu, locuri de parcare stradale limitate
DESTINATIE (utilizarea terenului)	comercială	comercială, administrativă	comercială / prestări servicii	comercială, rezidențială	comercială, rezidențială

GRILA DATELOR DE PIATA									
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE									
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
SUPRAFATA (mp)	3 mp	360 mp		2025 mp		1132 mp		639 mp	
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	75.00 €/mp		91.35 €/mp		90.00 €/mp		75.90 €/mp	
TIPUL COMPARABILEI		oferta		oferta		oferta		oferta	
Maria de negociere (%)		-8%		-10%		-5%		-5%	
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT		NU		nu este cazul		NU		nu este cazul	
Pret eliberare amplasament, inclusiv autorizatii		0.0 €		0 €		0 €		0 €	
Preț unitar (€/mp)		69.00 €/mp		82.22 €/mp		85.94 €/mp		72.11 €/mp	
Elemente specifice tranzactiei									
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS									
Comparabilitate									
absolut									
SIMILARĂ									
NU									
SIMILARĂ									
Comparabilitate									
SIMILARĂ									
Elemente specifice proprietatii									
Hunedoara - Median / Central									
LOCALIZARE									
- Str. Laminatorului nr. 4, Parter-bloc P+3									
Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Muresului									
Hunedoara - Central - Zona Rusca									
Hunedoara - centrală , zona Piața Obor									
Hunedoara - periferic - zona Primariei - str. Ciocarliei									
Comparabilitate									
SIMILARĂ									
SUPERIOARĂ									
INFERIOARĂ									
Caracteristici fizici									
SUPRAFATA									
3 mp									
360 mp									
2025 mp									
1132 mp									
639 mp									
Comparabilitate									
INFERIOARĂ									
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)									
Asfaltat, acces direct din str. Laminatorului prin intermediul unei alei de acces									
Asfaltat, acces direct									
Asfaltat, acces direct									
Asfaltat, acces direct - str. Ciocarliei									
Comparabilitate									
SIMILARĂ									
drept									
SIMILARĂ									
Teren în pantă									
drept									
SIMILARĂ									
en/apa/gaz/canal - la limita proprietății									
en/apa/gaz/canal - în zonă proprietății									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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									
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 proprietă									

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 69 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 360 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, administrativă, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (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 69 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 82 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 2025 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială / prestări servicii, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioară 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), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),).

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 82 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 86 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 1132 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, rezidențială, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 86 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

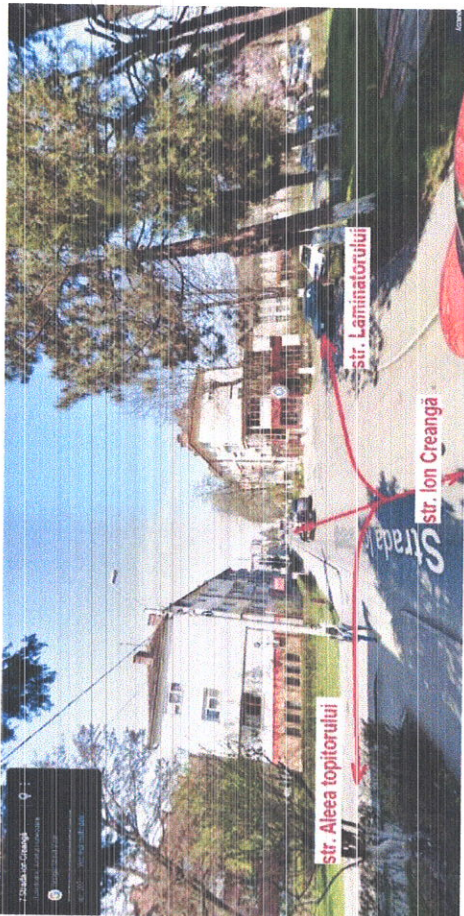
Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 72 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 639 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, rezidențială, similară cu cea a subiectului iar eferitor 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), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA, UTILITATI DISPONIBILE,).

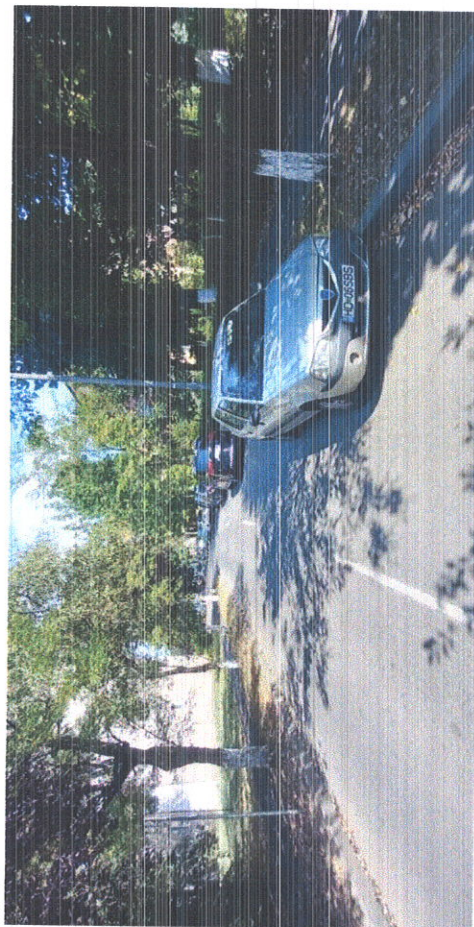
Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 72 €/mp.

ANEXA NR. 2

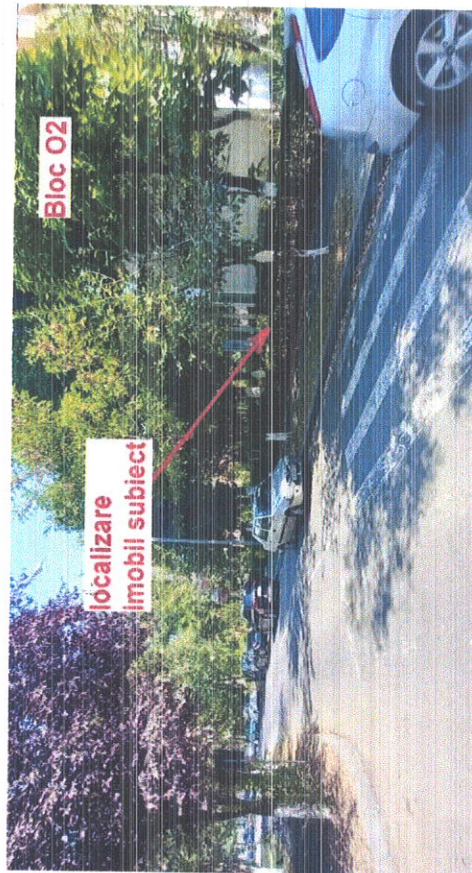
Vederi acces în zonă



Str. Laminatorului



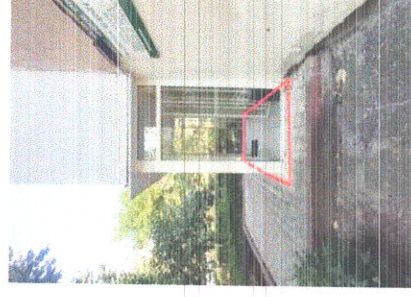
Grădinită în zonă



Localizare proprietate



Vederi interne teren evaluat

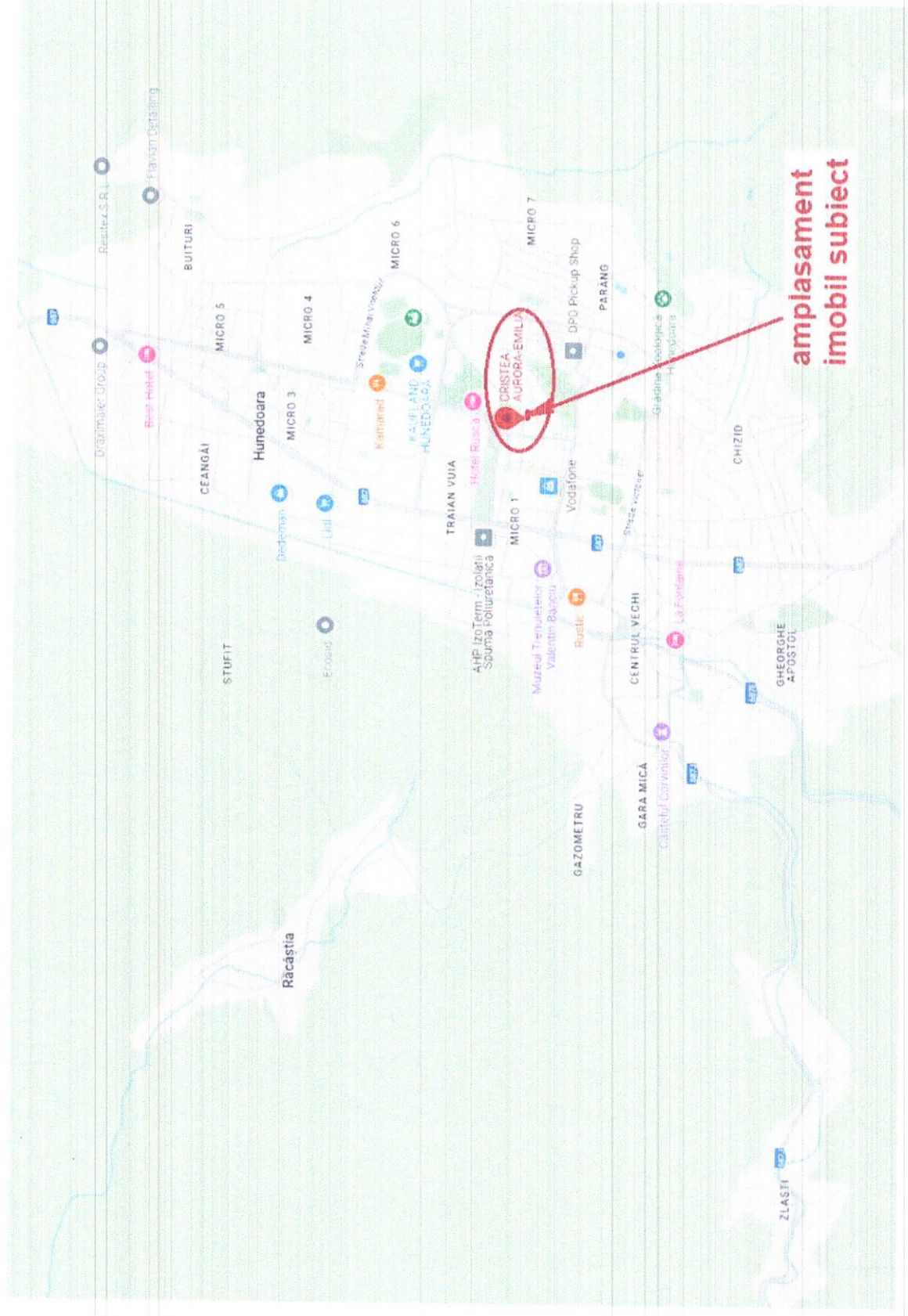


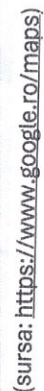
Vederi interne spatiu comercial adiacent





Anexa nr. 3 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:







Anexa 4 - Documente:

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

COMANDA

Către furnizor: Oprită F Vasile Matei Evaluator Autorizat ANEVAR PFI
Str. Iancu de Hunedoara, Nr. 1B, Jud. HD, Loc. Hunedoara
CUI 33233509

Conform referat nr.58245/30.07.2024
DA 36259353

Cod operați	Cod beneficiar	Nr comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		420	07	08	2024

COD CPV	DENUMIRE / CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE LEI	Valoare TVA	Termen de livrare		
								Valoare cu TVA	Zi	Lună
71324000-5	Raport de evaluare în vederea vanzarii unui teren în suprafata de 3 mp, situat în municipiul Hunedoara, str Laminatorului nr.4 , județul Hunedoara, înscris în CF nr. 76248 Hunedoara, nr. cad.76248 , aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara	BUC		1	800.00	800.00	0.00	800.00		
	Total					800.00	0.00	800.00		

* Plata în maxim 30 zile calendaristice de la primirea facturii, cu respectarea Legii nr. 72/2013

PRIMAR
BOBOBNAU DAN
ADMINISTRATOR PUBLIC
RAMONA ELENA TODOR

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC
POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC
DERYI ADINA

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE
PUISOIU CLAUDIA MICARA

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA

COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI
VANZARI, PRIVATIZARE
ROSU SINTIA IONELA

Înlocuitor 3 ex
ZAVOIAN DANIELA

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

Nr. contor 5339
Zona 11
Luna 02
Anul 2023
Cod verificare
70021850414

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76248 Hunedoara

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa de L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Laminatorului, Nr. 4, Jud. Hunedoara

Nr. Nr. cadastral		Suprafata* (mp)		Observatii / Referinta	
Ct	topografic				
A1	76248	3		Teren nelmprejmuit	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
5539 / 13/02/2023		
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 291, din 08/02/2023 emis de Rucu Constantin		
Se infinteaza cartea funciara 76248 a imobilului cu numarul cadastral B1 76248 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 1779 inscris in cartea funciara 76154.		A1
Adresa nr. 416-HCL 151/2007 emisa de Consiliul Local Hunedoara, din 11/05/2007 emis de Primaria Hunedoara.		
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76154/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 4584 din 17/05/2007.		

C. Partea III. SARCINI

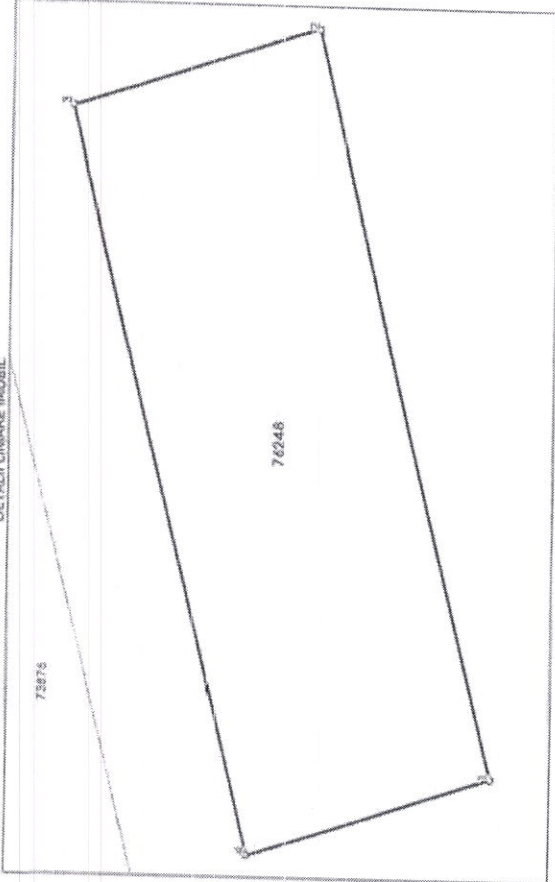
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinta
NU SUNT		

Carte Funciară Nr. 76248 Comuna/Oras/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observatii / Referinta	
Nr cadastral	Suprafata (mp)*		
76248	3		

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie teren	Suprafata (mp)	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curb constructii	DA	3		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	2.9
2	3	1.1
3	4	2.9
4	1	1.1

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

Carte Funciară Nr. 76248 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de Carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării, 14-02-2023	Asistent Registrator, VASILICA-SIMONA CRÎȘAN	Referent,
Data eliberării, 14-02-2023	(parafă și semnătură)	(parafă și semnătură)

ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
PRIMAR



OFICIUL DE REGISTRARILE

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr 255 din 20.05.2008.

Urmare cererii adresate de CRISTEA AURORA EMILIA cu domiciliul în jud. HUNEDOARA, mun. HUNEDOARA, b-dul RUSCA nr. 4, bl. 17, sc. G, et. II, ap. 10, telefon / fax "e-mail", înregistrată la nr. 23130 din 12.05.2008.

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

CERTIFICĂ:

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în jud. HUNEDOARA, mun. HUNEDOARA, str. "MÎNĂTORULUI" nr. 4, bl. 02, sc. B, parter, ap. 15 sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA Sc. 1:2000 și PLAN DE SITUAȚIE Sc. 1:200.
În tencuiel documentației de urbanism nr. 141 din 1998, faza P.U.G., aprobată cu hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999.

1. REGIMUL JURIDIC.

IMOBIL SITUAT ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, PARȚIAL PROPRIETATE PARTICULARĂ ÎN COTE PĂRȚI INDIVIZE, PARȚIAL PROPRIETATEA MUNICIPIULUI

2. REGIMUL ECONOMIC.

TEREN AFERENT BLOCULUI DE LOCUINȚE ȘI ZONEI VERZI ADIACENTE, CONFORM P.U.G. - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE P-4 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

3. REGIMUL TEHNIC.

SE POATE AUTORIZA CONVERSIA FUNCȚIONALĂ LA NIVELUL PARTERULUI LOCUINTELOR COLECTIVE, ACESTA PUTÂND PRIMĂ ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUIREA, DAR COMPLEMENTARĂ ACESTEIA: SERVICII, COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, ETC.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: ÎNȚOCMIRE DOCUMENTAȚIE FAZĂ P.A.C. - "TRANSFORMARE SPAȚIU DE LOCUIT ÎN CABINET MEDICAL (cu extindere sub amprenta batoanelor de la etajul superior) și ALEE DE ACCES".

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată)

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții
☒ PAC ☐ PAD ☐ POE

c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (doar cele bifate):
☒ alimentare cu apă
☒ alimentare cu energie electrică
☐ gaze naturale
☒ canalizare
☐ alimentare cu energie termică
☐ telefonizare

☒ salubritate

Altele

X Ordinul Arhitecților. Schimbare destinație

X Înștiințare asociație proprietari. Nu se vor afecta coloanele de aerisire/pluviale

☐ transport urban

c.2. Avize și acorduri privind (se solicită doar cele bifate):

☐ prevenirea și stingerea incendiilor

☐ protecția mediului

☒ aparatura civilă

☒ sănătatea populației

d) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant

d.1. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- INSPECTORATUL JUDEȚEAN ÎN CONSTRUCȚII HUNEDOARA - DEVA.

d.2. Alte avize / acorduri:

- ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT DIN CADRUL PRIMĂRIEI

- RCS&RDS - HD

d.3. Studii de specialitate:

- DOCUMENTAȚIA VA FI ÎNȚOCMITĂ ȘI SEMNATĂ CONFORM LEGII nr.50/1991, REPUBLICATĂ

- PROIECTANTUL ÎNȚALĂ CLĂDIRII SAU O DOCUMENTAȚIE ELABORATĂ DE EXPERT TEHNIC

- VERIFICATOR DE PROIECTE ATESTAT

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe:

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

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

PRIMAR, Nicolae Schiau

SECRETAR, Aurel Rață - Bugnariu

ARHITECT ȘEF, Lucian Bilei

LS.

Acuștat taxa de 4,0 lei, conform cîntăreii nr. 23320 din 12.05.2008.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 06.2008.

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

Dupa aceasta dată, o noua prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmînd să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

Nicolae Schiau

SECRETAR,

Aurel Rață - Bugnariu

ARHITECT ȘEF,

Lucian Bilei

LS.

Data prelungirii valabilității _____

ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
PRIMAR
Nr. 62672/943/19.12.2008



Certificat nr. 400 - 015.01.2007

ADEVERINȚĂ

Adeverim prin prezenta că imobilul situat în Hunedoara, str. Laminatorului nr. 4, bl. O2, ap. 15, înscris în C.F. Hunedoara nr. 5668/15, nr. topografic 206473/15, a fost transformat din apartament în cabinet medical în baza autorizației de construire nr. 364/30.09.2008, și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/62672/18.12.2008.

Eliberăm prezenta la cererea doamnei Cristea Aurora Emilia fiindu-i necesară la O.C.P.I. Hunedoara, Secția CF, în vederea notării situației actuale.

Prezenta s-a taxat cu suma de 1,0 lei conform cîștăniei nr. 5/18.12.2008.

PRIMAR
Ovidiu Marius Hada

SECRETAR,
Aurel Rață - Bugnaru

ȘEF SERVICIU,
14/09/2

ANEXA 1 la regulament

INVESTITOR

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRIILOR

Nr. 1/62672 din 18.12.2008

privind lucrarea Transf. spațiului în cabinet medical

executată în cadrul contractului nr. din, încheiat între

..... pentru lucrările de

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 364/30.09.2008, eliberată de Primăria Hunedoara la 30.09.2008.

cu valabilitate pînă la

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 18.12.2008

..... fiind formată din :

..... (nume și prenume)

.....

3. Au mai participat la recepție :

..... (calitatea)

4. Constatările comisiei de recepție :

4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată au lipsit :

sau sînt incomplete planșele cuprinse în lista anexa nr. 1.

4.2. Cantitățile de lucrări cuprinse în lista anexa nr. 2 nu au fost executate.

4.3. Lucrările cuprinse în lista anexa nr. 3 nu respecta prevederile proiectului.

5. Comisia de recepție, în urma constatarilor făcute, propune :

.....

6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin :

.....

7. Comisia de recepție recomandă următoarele :

.....

8. Prezentul proces-verbal, conținând fișe și anexa numerotate, cu un total de fișe, a fost încheiat astăzi 18.12.2008 la Hunedoara în 2 exemplare.

Comisia de recepție :

Președinte : Cristea Aurora Emilia

Membri : Bugnaru Aurel

.....

.....

.....

.....

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIULUI HUNEDOARA
PRIMAR



CERTIFICAT DE - CAS 01/2007

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 364 din 30.09.2008

Urmare cererii adresate de CRISTEA AURORA EMILIA, cu domiciliul în jud. HUNEDOARA, mun. HUNEDOARA, b-dul RUSCA nr. 4, bl. 17, sc. G, et. II, ap. 10, telefon / fax 0354-402077, e-mail -, înregistrată la nr. 46429 din 22.09.2008.

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

AUTORIZAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

"TRANSFORMARE SPAȚIU DE LOCUIT ÎN CABINET MEDICAL (cu extindere sub amprenta balconului de la etajul superior) ȘI ALEE DE ACCES" - de 120 m² înălțime.

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în jud. HUNEDOARA, mun. HUNEDOARA, str. LAMINATORULUI nr. 4, bl. O2, sc. B, parter, ap. 15, Carte funciara nr. 5668/15, Nr. topografic/cadastral 2064/73/15.

În valoare de: 27.200,0 lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. 26/2008, elaborat de B.I.A. Sergiu Zăvoianu, cu sediul în jud. Hunedoara, mun. Deva, p-fa Victoriei nr. 8, ap. 26.

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.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie contravenție 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 de 6 LUNI de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 1 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. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitoare a autorizației.

2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.18) la Inspectoratul Județean în Construcții Hunedoara, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.

3. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le 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, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, osăminte, inventar monetar, ceramic, etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitenții autorizației, precum și Direcția Județeană pentru Cultură, culte și patrimoniu cultural național.

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

6. Să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi Anexa 8 la normele metodologice)

9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "plăcuța de identificare a investiției".

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

11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitenților, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

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

PRIMAR,

Ovidiu Marius Hada

Ovidiu Hada

LS.

SECRETAR,

Aurel Rață - Bugnariu

Aurel Rață

ARHITECT SEF,

[Signature]

Taxa de autorizare în valoare de 272,0 + 13,6 lei a fost achitată conform chitanței nr. 3929689 din 24.04.2007.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 16.2008 însoțită de 1 (unu) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire.

PRIMAR,

Ovidiu Marius Hada

Ovidiu Hada

SECRETAR,

Aurel Rață - Bugnariu

Aurel Rață

ARHITECT SEF,

[Signature]

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

[illegible][illegible]



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60220-C1-1710 Hunedoara

Nr. ordine 07
Zile 07
Anul 2024
Căsuță verificată
10/07/2024

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 5668/15

Unitate Individuală
Adresă: Loc. Hunedoara, Str. Laminatorului, Nr. 4, Sc. B, Et. parter, Ap. 15, Jud. Hunedoara, BLO2

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	2064/73/XV	57,24			Apartment cu 3 camere, bucatarie, cămară, baie, hol

B. Partea II. Proprietarii și acți

Inscrisul privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2980 / 19/04/2006 Contract De Vanzare-Cumparare Nr. 1435, din 18/04/2006 emis de NP Rusu Constantin: B1 Imobiliar, drept de PROPRIETATE CU TITLU de drept cumparare, dobândit prin CONVENȘIE, cota acțiunii 1/1 1) CRISTEA DOREL 2) CRISTEA AURORA-EMILIA, bun comun OBSERVAȚIE: învențita din contractul CF 5668/15	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrisul privind documentele de drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

ANEXA NR. 4 LA PROIECT

Unitate Individuală, Adresă: Loc. Hunedoara, Str. Laminatorului, Nr. 4, Sc. B, Et. parter, Ap. 15, Jud. Hunedoara, BLO2

PĂRȚI COMUNE: nu se cunosc

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2064/73/XV	-	57,24	-	-	Apartment cu 3 camere, bucatarie, cămară, baie, hol

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ii 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 formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedurii al instituției publice ori entităților 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 ansamblu. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/11/2022, 11:08

ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

HOTARAREA Nr. 151/2007

privind aprobarea identificării unor terenuri situate în intravilanul municipiului Hunedoara, precum și aprobarea înregistrării acestora în Cartea Funciară, din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara

Consiliul Local al municipiului Hunedoara :

Analizând Nota de fundamentare a Primarului municipiului Hunedoara prin care se propune aprobarea identificării unor terenuri situate în intravilanul municipiului Hunedoara, precum și aprobarea înregistrării acestora în Cartea Funciară, din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara;

Având în vedere rapoartele Comisiei de studii, prognoze economice, sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Hunedoara, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, precum și al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În temeiul prevederilor art. 36, alin (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.119, art.121, alin (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată;

În baza dispozițiilor art. 36, alin.(9) și art. 45 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Aprobă identificarea terenurilor situate în intravilanul municipiului Hunedoara, conform planurilor topografice și extraselor de carte funciară prezentate, după cum urmează:

a) - teren în suprafață de 33,0 mp situat pe b-dul Republicii nr. 18, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 300/N, nr. top. 2064/55/25; nr. cadastral 1729;

b) - teren în suprafață de 8,0 mp situat pe str. Laminatorului nr. 4, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 338/N, nr. top. 2064/55/37, nr. cadastral 1779;

c) - teren în suprafață de 31,0 mp situat pe Aleea.. Cocsanilor nr. 8, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 350/N, nr. top. 2064/55/38, nr. cadastral 1793.

d) - teren în suprafață de 31,0 mp situat pe Aleea.. Cocsanilor nr. 6, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 327/N, nr. top. 2064/55/31, nr. cadastral 1757;

e) - teren în suprafață de 51,0 mp situat pe str. M. Viteazu nr. 11, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 344/N, nr. top. 2170/232/7/10, nr. cadastral 1787

f) - teren în suprafață de 23,10 mp situat pe str. G. Enescu nr. 13, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 345/N, nr. top.2064/55/35, nr. cadastral 1778

g) - teren în suprafață de 16,0 mp situat pe b-dul Republicii nr.8, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 281/N, nr. top. 2064/55/26; nr. cadastral 1714.;

h) - teren în suprafață de 192,00 mp situat pe str. G. Enescu f.n. înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 357/N, nr. top.2064/55/39, nr. cadastral 1797

i) - teren în suprafață de 675,0 mp situat pe str. Otetarilor f.n., înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 391/N, nr. top. 2064/55/44, nr. cadastral 1822;

j) - teren în suprafață de 19,0 mp situat pe str. A. Iancu nr. 7, înregistrat în C.F. Hunedoara nr. 386/N, nr. top 2032/27/9/19/2/a/4/13., nr. cadastral 1819

k) - teren în suprafață de 59.463,0 mp situat pe str. Rotarilor f.n., înregistrat în C.F. Hășdat nr. 1021, nr. cadastral 2041/1 și 2042.

Art. 2 - Aprobă înregistrarea în Cartea Funciară a terenurilor menționate la art. 1 din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara.

Art. 3 - În cazul vânzării terenurilor menționate mai sus, la prețul de vânzare stabilit de către Consiliul Local al Municipiului Hunedoara se vor adăuga sumele reprezentând cheltuieli efectuate cu operațiunile de înscriere în Cartea Funciară.

Art. 4 - Hotărârea se comunică Prefectului județului Hunedoara, Primarului, Secretarului, Serviciului administrație publică locală, Direcției economice, Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului, disciplina în construcții și cadastru.

Hunedoara, la 26.07.2007

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Șerban Ioan Daniel

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
Aurel Rață-Bugnariu

Anexa 5 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-360-mp-teren-intravilan-in-oras-hunedoara/01h6h63i9gg571dgd45ii7d5e3406d39.html?_gl=1*447ce3*_up*MQ..&gclid=EAlaIQo_bChMI1NrI4qfyhQMVAqWDBx3rXA2FEAAyAiAAEGJbzFD_BwE

publi24.ro

0792764789

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

Vând 360 mp teren intravilan în oraș Hunedoara **27 000 EUR negociabil**

 Hunedoara, Hunedoara  Vezi pe hartă

75 EUR/mp

Valabil din 22.10.2024

Descriere

Vând 360 mp teren intravilan în oraș Hunedoara cu toate utilitățile

Vezi detalii pe www.romimo.ro

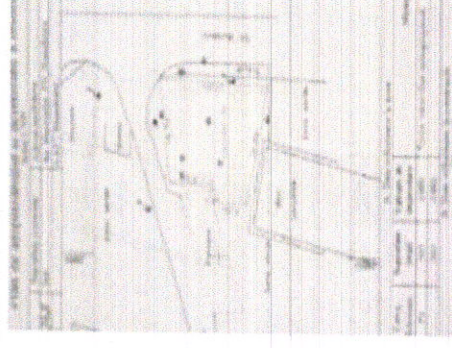
Alte informații obținute :

- amplasat adiacent la str. Mureșului
- forma poligonală
- FS = cca. 24 ml

Oferta validată telefonică.

Alte informații obținute :

- utilități : en / gaz / apa / canal – la limita proprietății, acces asfaltat, teren drept, neîmprejmuit.
- Formă : Relativ regulată, optim compactă , FS pe două laturi de cca. 16,7 și 23,6 ml
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 8%



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

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

publi24.ro

0766644359

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

Vand teren 200 mp intravilan in orasul hunedoara

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 [Vezi pe harta](#)

Specificatii

Descriere

200,0 m²

Suprafata terenului

60 EUR/mp

Valabil din 21.10.2024

0766644359

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



Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

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

Comparabila 3

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-132mp-hunedoara-strada-gradinilor-jud-hunedoara-IDrHbc.html>

storia

REMAX Property Center

Florin Chete

Agentie 0745 354 623

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Chizid > Strada Gradinilor > Teren 1,132mp Hunedoara / Strada Grad

Actualizat: 16.10.2024

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

101 880 €

90 € /mp

Descriere

Teren intravilan in suprafata de 1132 mp situat in centrul municipiului Hunedoara intr-o zona linistita, cu deschidere pe renumita strada Lippscani.

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

Teren unic ca si amplasare si marime.

Prezentare generala

Suprafata

1.132 m²

Imprejurimi

urban

Vizionare la distanta

video

Intravilan

agentie

Gard

Facilitati

Tip acces

da

electricitate, canalizare, apa curenta , gaz

asfaltat

Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- Amplasament : zonă centrală, zona Piața Obor – Lipscani, str. Grădinilor
- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietății, acces asfaltat, teren împrejmuit parțial.
- Teren plan drept, formă relativ regulată, FS = cca. 8 ml prin drum de acces din str. Grădinilor
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca.10%

Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I. | Page 50 of 59

Comparabila 4

OFERTE DE VANZARE TERENURI

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

Validabil din 05.09.2024

Teren intravilan Hunedoara, central

48 500 € 75,90 € / mp

Persoana fizică

Extravilan / intravilan, intravilan

Suprafata utila: 639 m²

VANZATOR



Nelu

074 914 6361

DESCRIERE

Vând teren vis a vis de parc, în spatele Primăriei, str. Ciocărliei de 639 m 2, front stradal 19,5 m, și 32,5 m lungime.



Oferta validată telefonică.

Alte informații obținute :

- utilități : en / gaz / apa / canal – la limita proprietății, acces asfaltat, teren drept, neîmprejmuit.
- Formă : Regulată dreptunghiulară, FS = 19,50 ml, dimensiuni 32,5 x 19,50 ml
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 5%

Comparabila 5

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-1290-mp-intravilan-hunedoara-IDiwHzN.html>

publi24.ro

0766644359

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

Postat 20 octombrie 2024

Vand teren 1290 mp. intravilan hunedoara

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

Descriere

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

60 €/mp

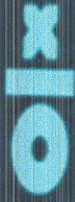
Postat 20 octombrie 2024



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-hunedoara-zona-vile-IDEaMOs.html>



Lucian
Pe OLX din aprilie 2013 Activ pe 28 iunie 2023

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

Publicat: 05.09.2024

Teren Hunedoara zona vile

70 €

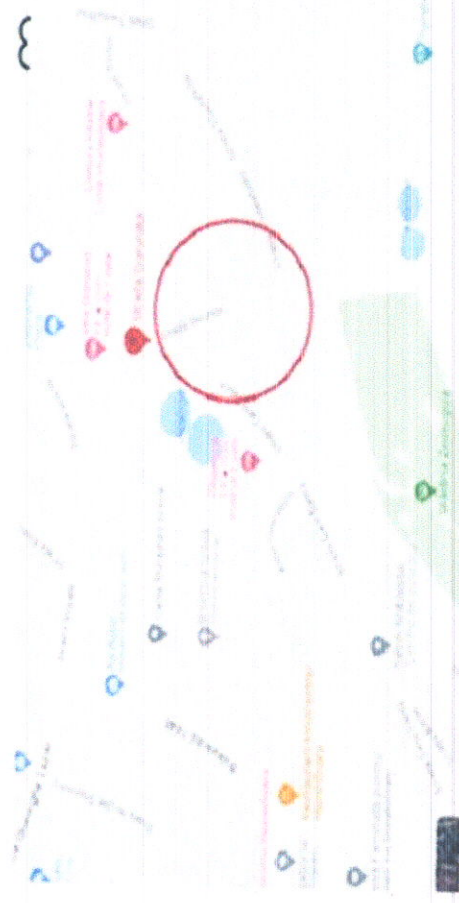
 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**

 **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Suprafata utila: 500m²



DESCRIERE

Loturi teren vanzare, zona Gorunilor, in Hunedoara, diverse marimi, intre 300-500 mp, zona de case vile, toate utilitatile. Pret pe mp 70 euro. Acte la zi. Zona superba de vile, padure aproape Sunati pentru detalii.

Comparabila 7

Sursa: https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-hunedoara-str-doctor-carol-davila-jud-hunedoara/41e129d6ii8h79g5d401918i8f78if15.html?_gl=1*vyffe5*_up*MQ..&gclid=EALalQobChMIITQ0PPeiAMVQ6hmAh2nOyWjEAAAYASAAAEgLB_fd_BwE

publi24.ro

0748874977

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

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

♀ Hunedoara, Hunedoara Periferie
Validabil din 09.03.2024

37 500 EUR
50 EUR/mp

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0748874977

Specificatii

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



Comparabila 8

OFERTE DE VANZARE TERENURI

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

storia

Agentia Imobiliara Unik

Tiberiu Feier
Agentie
0725 511 799

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

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

Hunedoara, Hunedoara

59 000 €

105 EUR/mp

Descriere

Vând teren intravilan 560mp Hunedoara, zona Ciuperca, front stradal 26m.
Terenul a fost terasat și beneficiază de zid de sprijin de 30 cm cu sistem de drenare a apei etc.
Proprietatea este racordată la curent, gaz iar apa și canalul se află la limita proprietății.
PREȚ: 59.000 EURO NEGOCIABIL!!
TEL: 0725.511.799

Prezentare generală

	Suprafață	560 m²		Tip teren	teren intravilan
	Inclinatie	plat		Tip vânzător	agentie

Particularitati

Infrastructură	acces nepavat, electricitate, canalizare, apa curenta
Comodități	conductă de gaze naturale
Caracteristici	apa curenta
Împrejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement farmacii, scoli, transport public, zone verzi



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-zona-castelul-corvinilor-hotel-werk-jud-hunedoara/eddd33229ef0e726fd07hdh273hee1847.html?_gl=1*s8wpje*_up*MQ..&gclid=EALaIQobChMI1NrI4qfyhQMVaQWDBx3rXA2FEAAYAiAAEGJbzfD_BWE

publi24.ro

0371789942

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

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

📍 Hunedoara, Hunedoara Central 📍 [Vezi pe harta](#)

49 500 EUR

78,20 EUR/mp

Specificații

Suprafata terenului	633,0 m ²	Front stradal	12
Numar fronturi	1	Latime drum acces	5
Amenajare strazi	Iluminat stradal,Pietruite		

Descriere

Știi cum arată casa visurilor tale, dar încă n-ai găsit terenul de vis pe care să o construiești? L-am găsit noi pentru tine. E un loc de poveste.

Are chiar și proiectul construcției și toate avizele necesare obținute încă din anul 2016.

Unde mai pui că este în imediata vecinătate a Castelului Corvinilor din Hunedoara! Nu îți vine să crezi?

Te așteptăm să te convingi. Sunt 633 mp care te vor face să te simți cel mai norocos vecin al huniazilor.

Și asta pentru că, odată devenit proprietar, prin ferestrele sufletului tău va patrunde lumina unor timpuri de legendă.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

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



**0736 130 375**

**Robert**
Activ pe 05 ianuarie 2024

PRIVAT 

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara

Teren intravilan

Postat 10 august 2024

ID 199074701

Vizualizări 6803

185 000 € **91,35 €/mp**

Extravilan / intravilan: Intravilan

Persoana fizica

Suprafata utila 2 025 m²

DESCRIERE

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



Comparabila 11

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-ciuperca-1100-mp-IDBN8L.html?_gl=1*r8g7ww*_gcl_aw*R0NMLjE3Mjk4MDEwODcuRUFiYUlrB2JDaE1dW96VmxdW5pUU1WU2FhREJ4MldWd1MxRUFBWUFTQUFFZ0xGLWZEX0J3RQ.*_gcl_au*MTYyMDU4NDMzLjE3Mjk4NDg4MTk.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMDA3MTg2NS44LjAuMTczMDA3MTg2NS44LjAuMA..

storia



imobiliare 2.0



imobiliare doipunctzero

0742 872 106

Teren, Zona Ciuperca, 1100 mp



Hunedoara, Hunedoara

65 €/mp

Teren de vânzare

1100m²

Tip teren:	intravilan	Gard:	neîmprejmuit
Locație:	zona Ciuperca	Tip acces:	din șosea asfaltată
Suprafață utilă:	1.100 m ²	Împrejurimi:	proprietăți rezidențiale
Dimensiuni:	55 x 20 ml	Utilități	în zona proprietății

Descriere

2.0 vinde teren, Zona Ciuperca, 1100 mp (rezultati din alipirea a doua parcele), PUZ 80%, utilitati in apropiere

Actualizat: 24.10.2024

Publicat: 24.10.2024

ID: 9007035



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 12

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

Publicat: 05.09.2024

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

