

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

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

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 019 / 29.11.2024

Teren intravilan în suprafață de 272 mp

Hunedoara, str. Stefan cel Mare nr. 13, jud. Hunedoara

CF nr. 76642 Hunedoara, nr. cadastral 76642

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA



24-95106-PMH Primaria Hunedoara 04.12.2024

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor:

Teren intravilan în suprafață de 272 mp

Adresa:

Hunedoara, str. Ștefan cel Mare nr. 13, jud. Hunedoara, cod postal RO-331071
C/F nr. 76642 Hunedoara, nr. cadastral 76642

Complete Valuation Services

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

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

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

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 noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 29.11.2024, este:

12.950 EUR

echivalent

64.440 LEI

Curs de schimb / 29.11.2024

4,9769 Lei/EUR

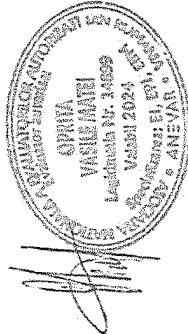
(47,60 euro/mp)

(236,90 lei/mp)

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a proprietății subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietății, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.
- ✓ Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru data de 29.11.2024 : 4,9769 Lei/EUR

Cu deosebită considerație,

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR
Legitimă 14899

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

Cuprins



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	4
DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA.....	7
TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	8
PREZENTAREA DATELOR	12
ANALIZA DATELOR.....	18
EVALUARE.....	25
ANEXE	27

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Data raportului de evaluare	29.11.2024
Data inspecției	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 29.11.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Noiembrie 2024. Data evaluării este 29.11.2024 .
Data evaluării	29.11.2024
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. Ștefan cel Mare nr. 13, jud. Hunedoara înscris în CF 76642 Hunedoara, nr. cadastral 76642
Cartier / amplasare	Zona de sud a municipiului Hunedoara, la limita nordică a cartierului CHIZID cu Spitalul Municipal Dr. Alexandru Simionescu.
Cod poștal	RO-331071
Utilități	La limita proprietății : energie electrică, apă, canalizare, gaz metan
Suprafață	272 mp
Proprietar	Domeniul Privat Municipiul Hunedoara , CIF 2127028
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății descrise mai sus 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 nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV-104).
Utilizare existentă	Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022. Teren liber utilizat ca și curte de fam. Vizitiu, respectiv teren construit – Anexa P, suprafață construita Sc = 61 mp, data PIF 1997.

Sarcini înregistrate	Din discuțiile cu reprezentanții primăriei și din documentele puse la dispoziție, nu rezulta ca ar exista 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 / parțial, 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 proprietății subiect a fost realizata pe baza documentelor puse la dispozitie de client și cu ajutorul adresei poștale. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: <table><tr><td>Str. Ștefan cel Mare</td><td>Drum asfaltat</td><td>Public</td></tr></table> *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.				Str. Ștefan cel Mare	Drum asfaltat	Public
Str. Ștefan cel Mare	Drum asfaltat	Public					
VALOAREA DE PIAȚĂ	12.950	EUR	echivalent a	64.440 LEI			
	(47,60 euro/mp)		(236,90 lei/mp)				
Curs de schimb valutar	4,9769 Lei/EUR						

Observații speciale	✓ La data inspecției : - terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 76642, era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară (teren cu St = 100 mp + construcție D+P+E, având Sc = 86 mp, Sd = 202 mp, data PIF 1997), ce are același identificator stradal – str. Ștefan cel Mare nr.13, aparținând fam. Vizitiu Emil și Vizitiu Cornelia. Această proprietate imobiliară nu face obiectul prezentului raport de evaluare. - pe imobilul subiect a fost identificată o construcție C2 – ANEXA P având Sc = 61 mp, data PIF 1997, regăsită și pe planul de amplasament și delimitare a imobilului prezentat în anexă, întocmit de topograf Czegu Cosmin Ioan – Autorizație RO-HD-F NR. 0214/2019. Această construcție nu face obiectul evaluării. Evaluatorul formulează ipoteza că terenul subiect cu nr. cadastral 76642 este liber de construcții, având categoria de folosință curți – construcții. ✓ Imobilul subiect , conform extras CF 76642, este integral împrejmuit, iar împrejmuirea constă în zid clădire , gard beton sau gard din panouri metalice fixate pe socluri și stâlpi de beton. Între terenul subiect și construcția pe care o înconjoară acesta, având nr. cadastral 4833 și 4833/1, este o limită convențională determinată de pereții exteriori ai construcției. Evaluatorul nu a investigat această proprietate imobiliară adică (construcția D+P+E) dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembremente ale acestuia legate în special de modul de acces, modul de acordare a serviciilor, deoarece nu face obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76642, aceasta având acces direct la str. Ștefan cel Mare prin latura sudică , prevăzută cu poartă de acces pietonală și poartă de acces dublă auto la garajul aflat la demisol. Se formulează ipoteza că, în alternativa vânzării către o terță persoană, nu va fi afectat accesul la construcția D+P+E și nici aceasta nu va afecta buna utilizare a imobilului subiect – teren cu nr. cadastral 76642. Dacă vânzarea se va face către proprietarul imobilului rezidențial adiacent (fam. Vizitiu), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie. ✓ Imobilul adiacent nu a fost expertizat detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe pentru construcția rezidențială – casă D+P+E. Se formulează ipoteza că : - imobilul în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. - nu există contaminări naturale sau chimice care ar putea afecta valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine . Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76642 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți – construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect 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.
-----------------------------------	--

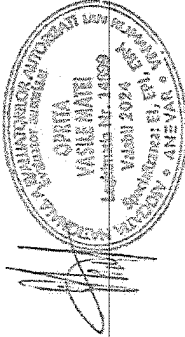
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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 ajuta la concluzii predefinite;
- ✓ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreunul 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 predefinite;
- ✓ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu orice 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 EFI, 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	Nu sunt.
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	Estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Ștefan cel Mare nr. 13, jud. Hunedoara , cod poștal 331071, înscris în CF 76642 Hunedoara, nr. cadastral 76642
Proprietar	Domeniul Privat Municipiul Hunedoara , CIF 2127028
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, detinut de catre proprietar în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 76642 a localitatii Hunedoara, nr. cadastral 76642. Conform extras CF nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului evaluat. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76642 este considerat liber, construitibil (categoria de folosință curți – construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. .
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 104 - Tipuri ale valorii. 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. Metodologia de calcul 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 (29.11.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4.9769 Lei/EUR.								
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 29.11.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Noiembrie 2024. Data evaluării este 29.11.2024.								
Data raportului	29.11.2024								
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecția proprietății	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: - documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; - inspecția proprietății; - stabilirea ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative care au stat la baza elaborării raportului; - selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; - analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; - aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului. Inspecția a fost efectuată în data de 29.11.2024, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. legitimație 14899, în baza documentelor furnizate de client și a reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP - Identificare conform nr. cadastral - 76642 - și în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată - teren intravilan considerat liber, a fost analizată concordanța dintre informațiile puse la dispoziție și situația efectivă din teren, s-au identificat limitele imobilului și vecinătățile, s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren, respectiv împrejmuirea acestuia. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului. Suprafața utilizată în raportul de evaluare este cea din extrasul CF, formulându-se ipoteza că este conformă cu suprafața reală. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale amplasamentului sau amplasamentelor învecinate, nu au fost colectate date cu privire la construcția existentă în amplasamentul adiacent împrejmuit.								
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: <table><tbody><tr><td>✓ SEV 100 – Cadrul general</td><td>, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării</td></tr><tr><td>✓ SEV 102 - Documentare și conformare</td><td>, SEV 103 – Raportare</td></tr><tr><td>✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii</td><td>, SEV 105 – Abordări și metode de evaluare</td></tr><tr><td>✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare</td><td>, SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</td></tr></tbody></table>	✓ 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	, SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
✓ 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	, SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile								

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect, respectiv: ✓ Extras CF 76642 Hunedoara , Plan de amplasament si delimitare a imobilului ✓ HCL 543 / 22.12.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a terenului în suprafață de 272 mp, înscris în CFnr. 76642 Hunedoara, nr. cadastral 76642 situat în intravilanul municipiului Hunedoara ✓ Contract de vânzare-cumpărare cu plata în rate nr. 41 / 17.07.1997 (achiziție teren+ casa D+P+E – fam Vizitiu) ✓ Extras CF 4833 Hunedoara, Extras CF 4833/1 Hunedoara pentru construcție adiacentă ✓ Adresa primăriei mun. Hunedora nr. 3604/28.03.2001 , Încheierea nr. 1185/22.09.210 emisă de OCPI Hunedoara. Alte informații, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
	✓ 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 reprezentanții proprietarului imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se formulează ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietatii evaluate este deplin și marketabil;
Ipoteze semnificative	✓ 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 sa influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se formulează ipoteza că imobilul adiacent – casă rezidențială D+P+E respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață poate fi afectată. ✓ Imobilul evaluat nu a fost expertizat detaliat. Evaluatorul a utilizat suprafața înscrisă în documentele puse la dispoziție. În cazul în care există alte documente relevante de care evaluatorul nu are cunoștință (măsurători de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate. ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător. Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

	Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate; ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării; ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile; ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință; ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment; ✓ 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.
	✓ La data inspecției: - terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76642, era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară (teren cu St = 100 mp + construcție D+P+E, având Sc = 86 mp, Sd = 202 mp, data PIF 1997), ce are același identificator stradal – str. Ștefan cel Mare nr.13, aparținând fam. Vizitiu Emil și Vizitiu Cornelia. Această proprietate imobiliară nu face obiectul prezentului raport de evaluare. - pe imobilul subiect a fost identificată o construcție C2 – ANEXA P având Sc = 61 mp, data PIF 1997, regăsită și pe planul de amplasament și delimitare a imobilului prezentat în anexă, întocmit de topograf Czegu Cosmin Ioan – Autorizație RO-HD-F NR. 0214/2019. Această construcție nu face obiectul evaluării. Evaluatorul formulează ipoteza că terenul subiect cu nr. cadastral 76642 este liber de construcții, având categoria de folosință curți – construcții. ✓ Imobilul subiect, conform extras CF 76642, este integral împrejmuit, iar împrejmuirea constă în zid clădire, gard beton sau gard din panouri metalice fixate pe socluri și stâlpi de beton. Între terenul subiect și construcția pe care o înconjoară acesta, având nr. cadastral 4833 și 4833/1, este o limită convențională determinată de pereții exteriori ai construcției. Evaluatorul nu a investigat această proprietate imobiliară adică (construcția D+P+E) dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrașmintele ale acestuia legate în special de modul de acces, 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 76642, aceasta având acces direct la str. Ștefan cel Mare prin latura sudică, prevăzută cu poartă de acces pietonală și poartă de acces dublă auto la garajul aflat la demisol.
Ipoteze speciale semnificative	

	Se formulează ipoteza că, în alternativa vânzării către o terță persoană, nu va fi afectat accesul la construcția D+P+E și nici aceasta nu va afecta buna utilizare a imobilului subiect – teren cu nr. cadastral 76642. Dacă vânzarea se va face către proprietarul imobilului rezidențial adiacent (fam. Vizitiu), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie. ✓ Imobilul adiacent nu a fost expertizat detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe pentru construcția rezidențială – casă D+P+E. Se formulează ipoteza că : - imobilul în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. - nu există contaminări naturale sau chimice care ar putea afecta valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine . Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76642 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți – construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.
	✓ 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport; ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	
	✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. ✓ Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.
Descrierea raportului	

4. PREZENTAREA DATELOR

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

- **teren intravilan, împrejmuit** cu zid clădire între pct. 8-13, 16-17 și 24-25-1-17, gard beton între pct. 13-15 și 7-8, gard metal între pct. 17-20, 21-22 și 23-24, poarta între pct. 20-21 și 22-23. Terenul este amplasat în Hunedoara, str. Ștefan cel Mare nr. 13, jud. Hunedoara, fiind identificat cu Carte Funciara 76642, nr. cad. 76642. Terenul are categoria de folosință curți-construcții având o suprafață de 272 mp..
- Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPJ – nr. cadastral 76642 și în prezența reprezentantului proprietarului. La data inspecției, terenul intravilan evaluat era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară (teren + construcție D+P+E), ce are același identificator stradal – str. Ștefan cel Mare nr. 13, proprietatea fam. Vizitiu.

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara NR 76642 Hunedoara

Nr. cerere 7263
Zona 04
Luna 03
Anul 2024
Cod verificare
10016491437

TEREN Intravilan			
A. Partea I. Descrierea imobilului			
Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Ștefan cel Mare, Nr. 13, Jud. Hunedoara			
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	76642	272	Teren împrejmuit; Teren intravilan împrejmuit cu zid clădire între pct. 8-13, 16-17 și 24-25-1-7; gard beton între pct. 13-15 și 7-8; gard metal între pct. 17-20, 21-22 și 23-24; poarta între pct. 20-21 și 22-23

Date referitoare la teren				
Nr. Crt	Categorie teren folosință (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo
1	curți DA	272	-	-

- ✓ Parcela de teren cu nr. cadastral 76642 s-a întăbulat în baza Hotărârii nr. 543/22.12.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a terenului în suprafață de 272 mp, înscris în CFnr. 76642 Hunedoara, nr. cadastral 76642 situat în intravilanul municipiului Hunedoara.

- ✓ Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara (CIF 2127028). Dreptul de proprietate a fost dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 1/1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36051 / 19/10/2023 Act Administrativ nr. Adeverința nr. 88174/17.10.2023, din 17/10/2023 emis de Municipiul Hunedoara, Direcția Patrimoniu, Compartiment Inventar; Act Administrativ nr. Certificat de înregistrare fiscală Municipiul Hunedoara din 19/10/2007 emis de Ministerul Finanțelor Publice; Hunedoara, nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciara aprobat prin anexa la O.D.G al ANCPJ nr.600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 76642/ UAT Hunedoara descris în partea I, adus din CF nr. 4980/1, cu nr. top. 2064/55/135 de sub A+277		AI
593 / 10/01/2024 Act Administrativ nr. HOTARAREA nr. 543/2023 din 22/12/2023 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Adresa nr. 95 din 08/01/2024 emisă de PRIMĂRIA HUNEDOARA; B3 Actuale 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF 2127028, -DOMENIUL PRIVAT		AI
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Din discuțiile cu reprezentanții primăriei și din extrasul CF pus la dispoziție, nu rezulta ca ar exista sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76642 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți – construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei:
Zona de sud a municipiului Hunedoara, la limita nordică a cartierului CHIZID cu Spitalul Municipal Dr. Alexandru Simionescu.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale, cât și pietonal pe străzi asfaltate prevăzute cu trotuare.
- Compoziția zonei

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

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

Proprietatea este amplasată la limita nordică a cartierului CHIZID cu Spitalul Municipal Dr. Alexandru Simionescu, pe strada Ștefan cel Mare ce face legătura între str. Nicolae Bălcescu și str. Chizid, cele două străzi asigurând accesul la una din arterele principale ale orașului str. Victoriei – Bld. 1848. Prin str. Nicolae Bălcescu se asigură accesul la hala comercială – Piața OBOR. Strada Ștefan cel Mare face legătura și între str. Chizid și bld. Decebal (care se identifică cu DJ 687 Santuhalm - Hunedoara – Hasdat – Calan). Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 76642 și în prezența reprezentantului proprietarului. La data inspecției:

Informații despre amplasament.

- terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76642, era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară (teren cu St = 100 mp + construcție D+P+E, având Sc = 86 mp, Sd = 202 mp, data PIF 1997), ce are același identificator stradal – str. Ștefan cel Mare nr.13, aparținând fam. Vizitiu Emil și Vizitiu Cornelia. Această proprietate imobiliară nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

- pe imobilul subiect a fost identificată o construcție C2 – ANEXA P având Sc = 61 mp, data PIF 1997, regăsită și pe planul de amplasament și delimitare a imobilului prezentat în anexă, întocmit de topograf Czegu Cosmin Ioan – Autorizație RO-HD-F NR. 0214/2019. Această construcție nu face obiectul evaluării.

Construcțiile identificate nu au fost expertizate detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe pentru aceste construcții. Se formulează ipoteza că:

- imobilele în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat.
 - nu există contaminări naturale sau chimice care ar putea afecta valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine .
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată.

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76642 este considerat liber, construitibil (categoria de folosință curți – construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect 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.

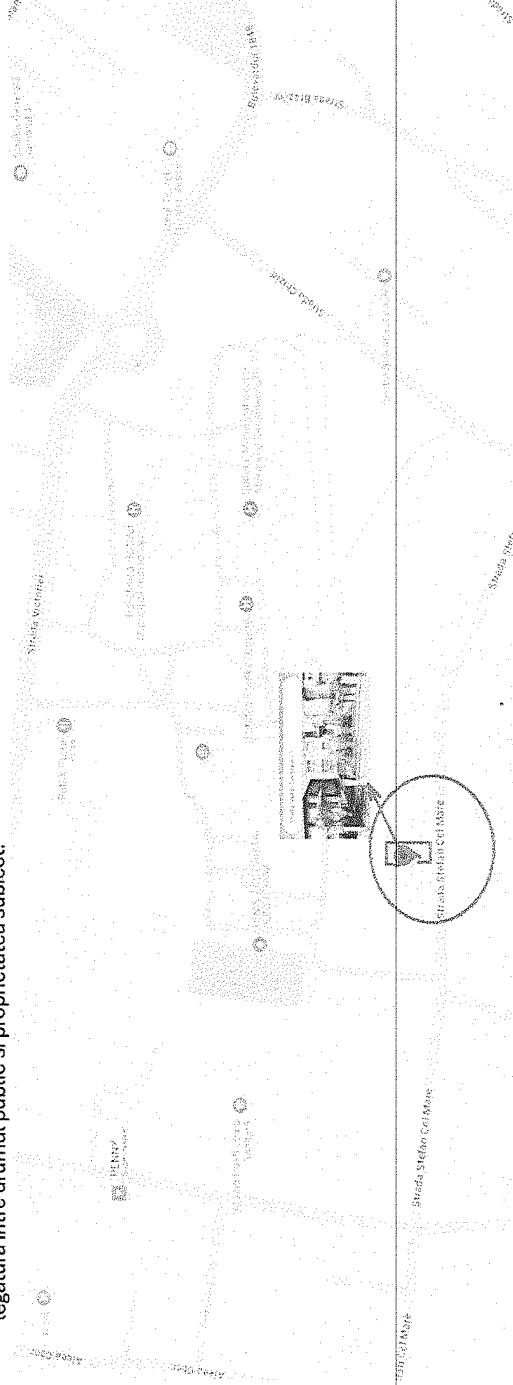
Accesul la proprietate se face direct din str. Ștefan cel Mare, prin variantele prezentate.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Ștefan cel Mare	Drum asfaltat	Public
----------------------	---------------	--------

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

Descrierea terenului subiect



Zona studiata este una mixta, preponderent rezidențială , dar și comerciala sau mici afaceri , amplasate în zona Pieței Obor.

Zona rezidențiala este reprezentată în principal de proprietati cu destinație rezidențiala tip case vechi/modernizate, respectiv case noi P+2.

Zona comerciala este reprezentată de spații comerciale amplasate pe platforma Pieței OBOR , dar și spații comerciale de cartier.

Descrierea terenului

Conform extras CF 76642, categoria de folosință actuală a terenului este curți - construcții.

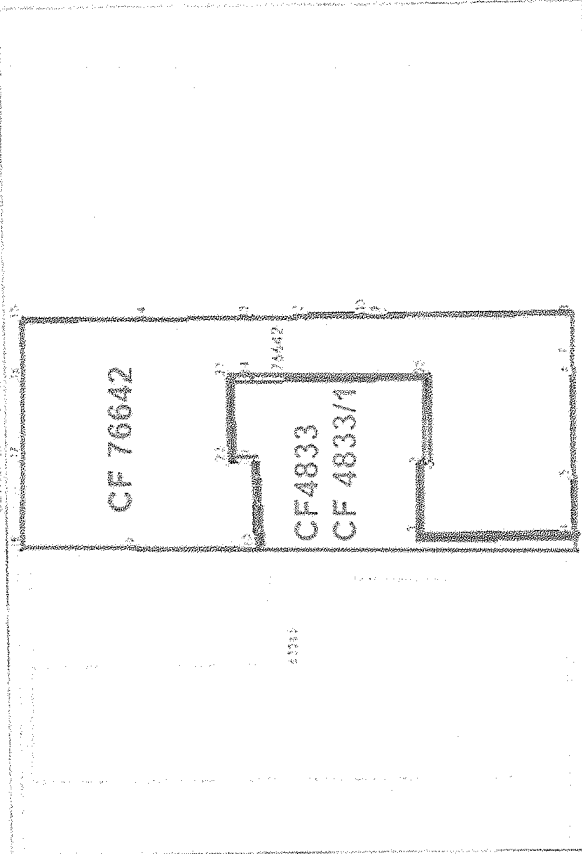
Suprafața totală : 272 mp. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului subiect. Suprafața utilizată în raportul de evaluare este cea din extrasul CF 76642 pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că este conform cu suprafața reală.

Forma terenului : poligonală, neregulată.

Tip teren : plan .

Deschidere la str. Ștefan cel Mare pe latura sudică : 11,60 ml .

DETALIU LINIARE MOBIL



Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	0.467
2	4	8.376
3	6	5.497
4	8	2.217
5	10	6.885

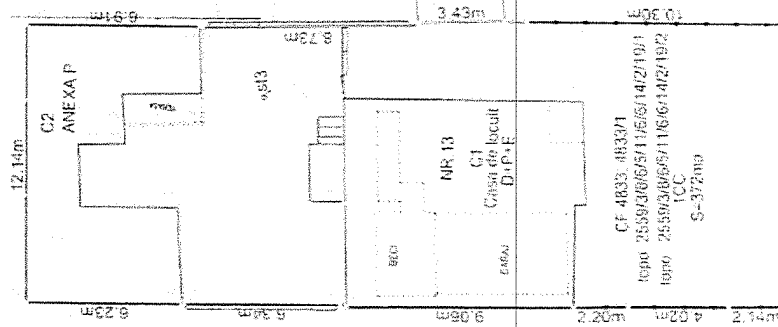
Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	3.526
4	5	2.894
6	7	0.98
8	9	10.303
10	11	3.429

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
11	12	0.152
13	14	5.715
15	16	3.215
17	18	4.736
19	20	6.491
21	22	1.381
23	24	1.397
25	1	4.739

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
12	13	3.011
14	15	6.906
16	17	4.171
18	19	6.372
20	21	4.532
22	23	4.58
24	25	9.651

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în plan 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

Id 69904
Vecin MUNICIPIUL HUNEDOARA



Id 63066
nr cad 63066
nr top
2559/306/5/116/6/14/2/20
2559/306/5/116/6/14/2/20

Vecin BARATIGLEU ANNA
LEUMIHAI

NR 11

CF 73878

Nr topo 2559/306/5/116/6/14/2/18

Vecin PETREANU CRISTINEL
PETREANU EMIL-LUCIAN
PETREANU PAUL-FIORIN

NR 15

CF 4833 4833/1
topo 2559/306/5/116/6/14/2/19/1
topo 2559/306/5/116/6/14/2/19/2
LOC
S-37209

Id 75513
STRADA STEFAN CHERMARE
Vecin MUNICIPIUL HUNEDOARA

Imobilul subiect, conform extras CF 76642, este integral împrejmuit, iar împrejmuirea constă în zid clădire, gard beton sau gard din panouri metalice fixate pe socluri și stâlpi de beton. Între terenul subiect și construcția pe care o înconjoară aceasta, având nr. cadastral 4833 și 4833/1, este o limită convențională determinată de pereții exteriori ai construcției.

Evaluatorul nu a investigat această proprietate imobiliară adică (construcția D+P+E) dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrașinte ale acestuia legate în special de modul de acces, 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 76642, aceasta având acces direct la str. Ștefan cel Mare prin latura sudică, prevăzută cu poartă de acces pietonală și poartă de acces dublă auto la garajul aflat la demisol.

Se formulează ipoteza că, în alternativa vânzării către o terță persoană, nu va fi afectat accesul la construcția D+P+E și nici aceasta nu va afecta buna utilizare a imobilului subiect – teren cu nr. cadastral 76642. Dacă vânzarea se va face către proprietarul imobilului rezidențial adiacent (fam. Vizitiu), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie.

Evaluatorul precizează că pe imobilul subiect a fost identificată o construcție C2 – ANEXA P având Sc = 61 mp, data PIF 1997, regăsită și pe planul de amplasament și delimitare a imobilului prezentat în anexă, întocmit de topograf Czegu Cosmin Ioan – Autorizație RO-HD-F NR. 0214/2019. Această construcție nu face obiectul evaluării.

Construcțiile identificate nu au fost expertizate detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe pentru aceste construcții.

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că :

- imobilele în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat.
- terenul cu nr. cadastral 76642 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți – construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect 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.

Utilități : existente pe limita proprietate

- ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă la nivelul municipiului

- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă
- ✓ Rețea urbană de iluminat public: existentă
- ✓ Rețea telefonie, internet : existentă

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: rezidențială / funcțiuni complementare
- ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

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

Nu este cazul.

Descrierea amenajărilor și
construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

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

5. ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot ținde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății.

Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare, acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip rezidențial – **teren intravilan** împrejmuit, amplasat la limita nordică a cartierului CHIZID cu Spitalul Municipal Dr. Alexandru Simionescu , pe strada Ștefan cel Mare ce face legătura între bld. Decebal și str. Chizid .

Utilizările potențiale ale imobilului subiect sunt:

- Rezidențial
- Funcțiuni complementare funcțiunii rezidențiale (baterie de garaje, zonă de relaxare, construcții anexe, birouri).

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru un teren cu o formă regulată, cu acces la drum public și o utilizare mixtă rezidențială / funcțiuni complementare. Luând în considerare și forma neregulată a terenului, funcțiunea rezidențială are o pondere mai redusă. Practic, terenul evaluat are o importanță mai mare pentru proprietarul construcției încorporate decât pentru terți.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare a proprietății de evaluat.

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.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietății imobiliare** : teren intravilan liber;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare**:
 - **Modul de ocupare/utilizare**: în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori)**: persoanele fizice, în general familii cu venituri medii;
 - **Calitatea construcției**: nu este cazul;
 - **Caracteristicile dotarilor**: teren intravilan împrejmuit, împrejmuit cu zid clădire, gard beton sau gard din panouri metalice fixate pe socluri și stâlpi de beton. Între terenul subiect și construcția pe care o înconjoară acesta, având nr. cadastral 4833 și 4833/1, este o limită convențională determinată de pereții exteriori ai construcției. Toate utilitățile se regăsesc pe proprietate (energie electrică, gaz metan, apă curentă, canalizare).
 - **Design-ul și funcționalitatea**: adecvate utilizării rezidențiale;
- **Aria pieței**: locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substituit, oferite spre vanzare în zona Chizid și zonele mediane / periferice ale municipiului
- **Proprietăți substituit disponibile**: au fost identificate un număr suficient de proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Majoritatea terenurilor sunt terenuri intravilane libere, cu acces direct la strada, cu utilități la limita proprietății;
- **Proprietăți complementare** (facilități suport al funcției rezidențiale): sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma că piața specifică a proprietății subiect este cea a terenurilor intravilane libere, situate în zona mediană / periferică a municipiului Hunedoara .

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar.

Concluzii privind Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată de o parte din costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut, iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă.
Acești factori ar putea conduce la o tendință de scădere a puterii de cumpărare și implică la cea a cererii solvabile, dar nivelul acesteia rămâne încă peste cel al ofertei.
- **Cererea pentru închiriere** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; evaluatorul a identificat un interes scăzut pentru închirierea acestui tip de proprietate.
- **Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori:** cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor tinere, cu venituri mici/medii, angajați în sectorul privat/stat și pentru care contractarea unui credit imobiliar poate reprezenta o dificultate, iar nevoia unei proprietăți rezidențiale nu este imediată, fiind preferată achiziția unui teren în prima etapă, urmând ca dezvoltarea imobiliară să se realizeze într-o etapă următoare.
- **Interesul investițional:** Clientul investițional este interesat de imobile ușor achiziționabile, localizate în apropierea centrelor comerciale, cu acces facil către zonele de interes ale localității;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate terenuri construite, cu acces direct la stradă, cu utilități la limita proprietății, cu o formă regulată.
- **Standarde de calitate:** în principal sunt cautate terenuri amplasate în cartiere rezidențiale tip case, care să asigure un anumit nivel de intimitate, liniște și mai puțin cele amplasate în zone cu blocuri;
- **Dimensiunea proprietății:** în general sunt solicitate terenuri cu suprafețe mai reduse cuprinse în intervalul de 300 - 500 mp, cu prețuri accesibile prin contractare unor credite.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Condițiile actuale ale pieței imobiliare ar putea duce la o ofertă insuficientă pe termen mediu deoarece dezvoltatorii, care e posibil să devină mai precauți, atenuează ritmul de dezvoltare.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – număr mediu de unități similare, în stagnare;
- **oferta de închiriere** – scăzută, nu sunt semne ale creșterii;
- **stocul total disponibil** – suficient, aflat în ușoară scădere;
- **volumul de livrări așteptate:** poziționat sub nivelul cererii;
- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între **30 - 70 Euro/mp**
- **mărja de negociere la vânzare** *(oferte mature): 5 - 15%
 - reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – nu este cazul
 - * *variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje și dotari;*

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ceea ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o usoară creștere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend ușor descrescător, astfel cererea fiind superioară ofertei. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzărilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” pretul).
 - În ce privește **inchirierea** putem spune ca numărul solicitărilor înregistrează o stagnare la un nivel redus, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat.
- Astfel putem remarca o fragila piata a proprietarilor.

Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Preturile rezidențiale au înregistrat o ușoară creștere comparativ cu semestrul precedent. Această creștere este un semn că piața rezidențială trece printr-o etapă de reajustare.

Evoluția pieței este direct afectată de condițiile de finanțare.

Având în vedere condițiile actuale de piață, anumiți potențialii cumpărători își pot urgenta planurile de achiziție, mizând pe o achiziție care își va crește valoarea, atât ca urmare a trecerii timpului, cât și ca urmare a unei dezvoltări urbanistice.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate impotriva Rusiei au consecințe semnificative. Preturile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar

Analiza productivității proprietății

- În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății și bier care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren potrivit pentru dezvoltări imobiliare, în zona mediană / periferică a mun. Hunedoara în suprafața de 2/2 mp.
- În cazul parcului evaluate – utilizarea actuală / funcțiuni complementare proprietății rezidențiale / curte
- Dotări funcționale, de calitate specifică, specifice utilizării efective

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice

(aria pieței și aria competitivă)

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății și subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pieței competitive: zona mediană / periferică a municipiului Hunedoara, centrată pe cartierul Chirid
- Proprietăți substituiți disponibile, suficiente
- Proprietăți complementare, facilitări pentru proprietățile rezidențiale

PASUL 3

Analiza cererii

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

PASUL 4

Analiza ofertei

(investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – suficientă
- oferta de închiriere – limitată / redusă
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vânzare: între 5% și 15%
- Oferte vânzare: 30 – 70 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

PASUL 6

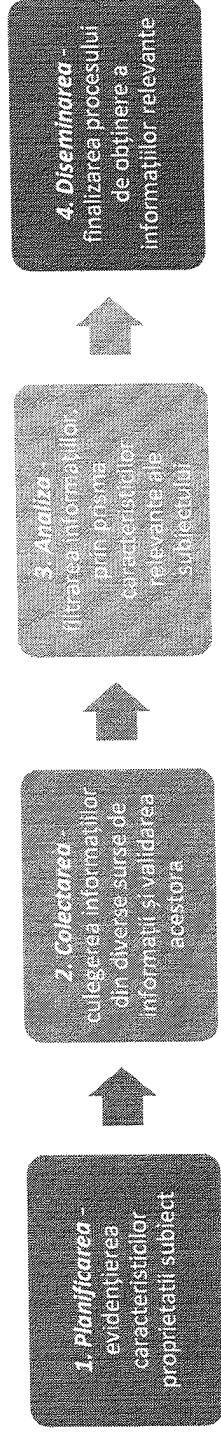
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

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

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

Procesul de colectare a
informațiilor relevante pentru
evaluarea proprietății

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber*
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită*

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

- Fizic posibilă
- Permisă legal
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare

- ✓ Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber sau considerat liber;
 - ✓ Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită - nu este cazul.
- Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Utilizare analizată	Criterii CMBU				Maximum productivă
	Permisă legal	Posibilitate fizică	Fezabilitate financiară		
Rezidențial / funcțiuni complementare	da	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	da	nu
Prestări servicii	da	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de tip rezidențial/funcțiuni complementare, având în vedere și dezvoltarea actuală a terenului subiect sau a terenurilor din zonă. 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

Metode de evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

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

Comparatia 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.

Metoda comparatiei

În **anexa nr. 2** este prezentată Grila comparațiilor de piață.

V teren = 12.950 EURO echivalent **V teren = 64.440 LEI**

(**47,60 EUR / mp** echivalent **236,90 Lei / mp**)

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii de piața, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

In piata specifica proprietatii subiect, in marea majoritate a cazurilor, acest tip de imobil este subiectul unor tranzactii - sunt cumparate de catre utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai putine cazurile in care acesta sunt inchiriate. Tinand cont de toate aceste aspecte, luand in calcul criteriul adecvarii, putem trage concluzia ca metoda comparatiei relative poate fi considerata cea mai adecvata.

Prin prisma criteriului preciziei si al cantitatii de informatii, increderea cea mai mare o avem in valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiei relative. Atunci cand datele sunt analizate prin prisma increderii asupra informatiilor colectate, dpdv al criteriul preciziei si al cantitatii de informatii, increderea cea mai ridicata o au datele utilizate in cadrul metodei comparatiei relative.

Concluzia asupra valorii

In conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este sustinuta de metoda comparatiei relative, aceasta fiind cea mai relevanta, in functie de calitatea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate. In aceste conditii, rezultatul evaluarii, valabil la data de referinta a evaluarii este:

12.950 EUR

echivalent

64.440 LEI

(47,60 euro/mp)

(236,90 lei/mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 29.11.2024 : 4,9769 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:

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

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

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

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

Dupa 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.

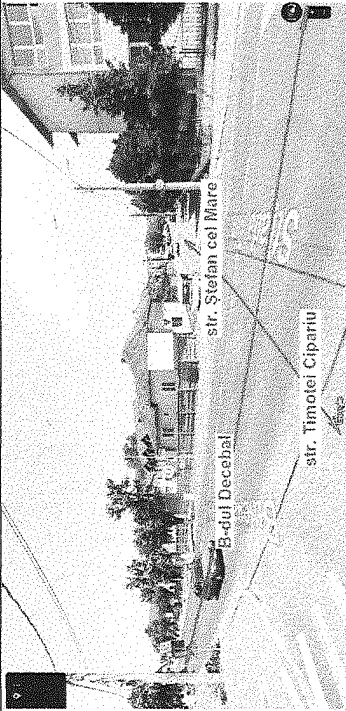
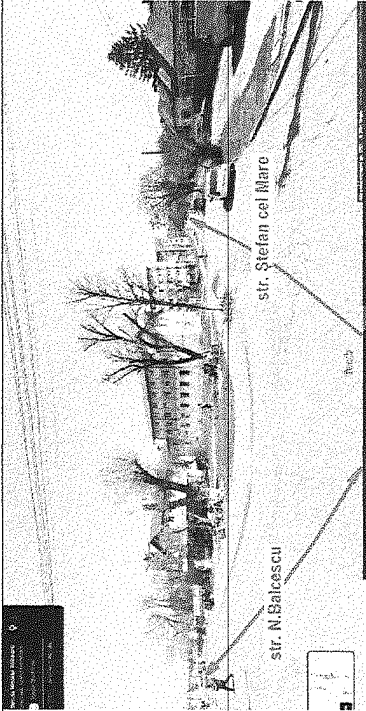
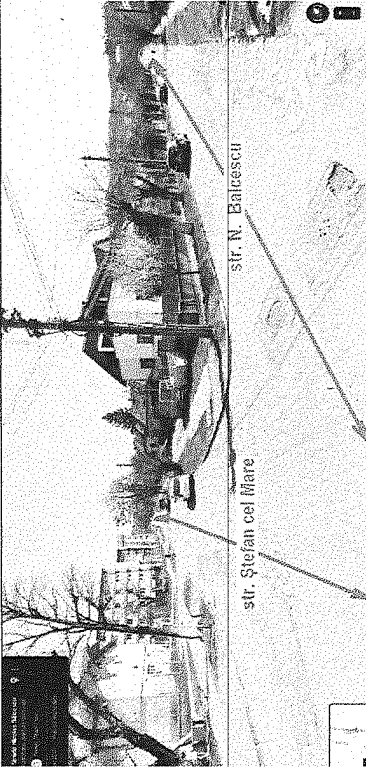
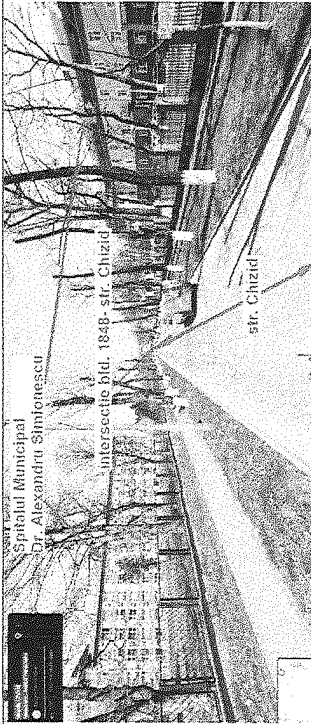
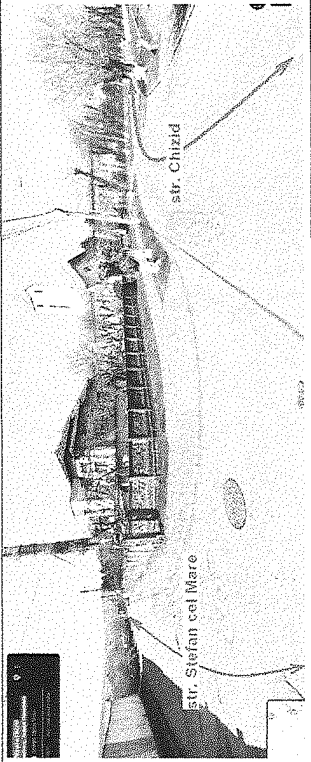
Anexa nr. 2 - Grila comparațiilor de piață

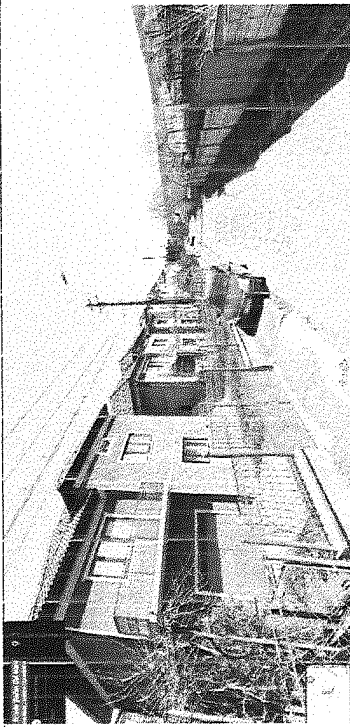
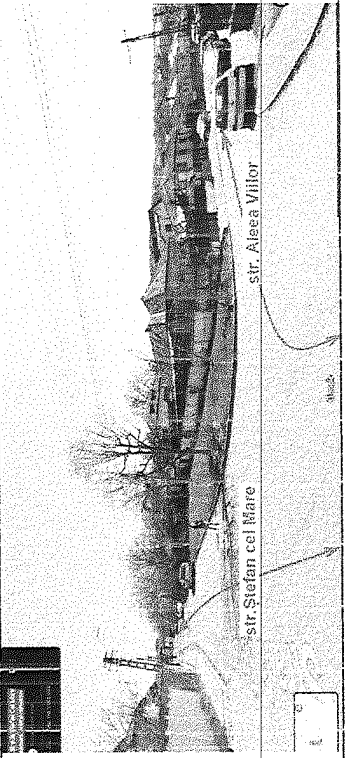
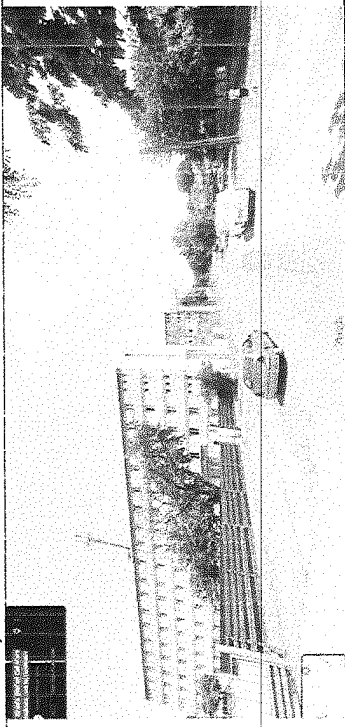
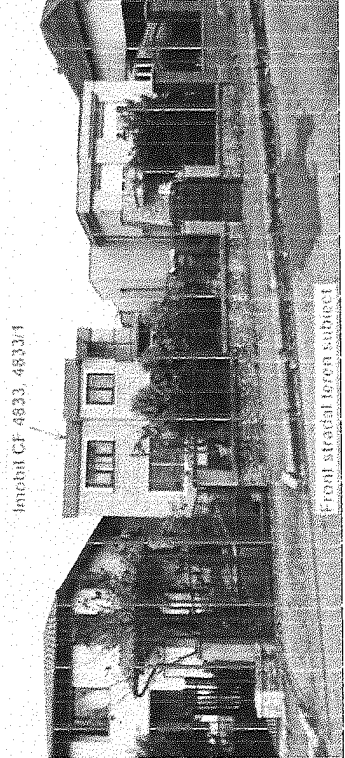
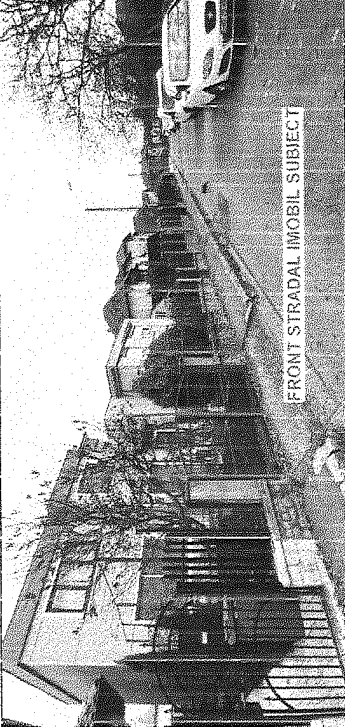
PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:				
1. Planificarea – In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren.				
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.				
2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificari incrucisate.				
3. Analiza – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.				
4. Diseminarea – Presupunem finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.				
● In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.				
● Prop. imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).				
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	50 €	57 €	44 €
SUPRAFATA (mp)	272 mp	750 mp	467 mp	500 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	Da, Scd = 61 mp	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	considerat deplin implica acces servitute pentru constructia Casa de locuit D+P+E	deplin	deplin	deplin
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistica)	nu sunt	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - median/periferic - Zona Chizid - str. Stefan cel Mare 13	Hunedoara - periferic - zona Chizid - Ciuperca - str. Tineretului	Hunedoara - Periferic - Zona Butuni - str. Latureni	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Gorunului
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, imprejurire)	Asfaltat, acces direct din str. Stefan cel Mare, imprejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Carol Davila si str. Aleea Padurii, neimprejmuit	Partial asfaltat, acces direct - str. Tineretului , neimprejmuit	Partial asfaltat, acces direct - str. Gorunului, neimprejmuit
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren plan	Plan, in panta usoara continua, cca. 15º	Plan, drept	Plan / in panta usoara
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - in zona proprietatii	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - in zona proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata - poligonala FS = cca. 11,60 ml	Neregulata - triunghiulara, 2 FS = cca. 47 ml	Regulata, optim compacta , FS cca. 20 ml	Regulata dreptunghiulara, FS = cca. 12 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidentiala / functiuni complementare	rezidentiala / functiuni complementare	rezidentiala / functiuni complementare	rezidentiala / functiuni complementare

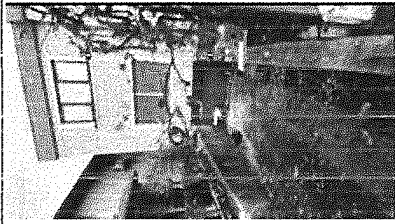
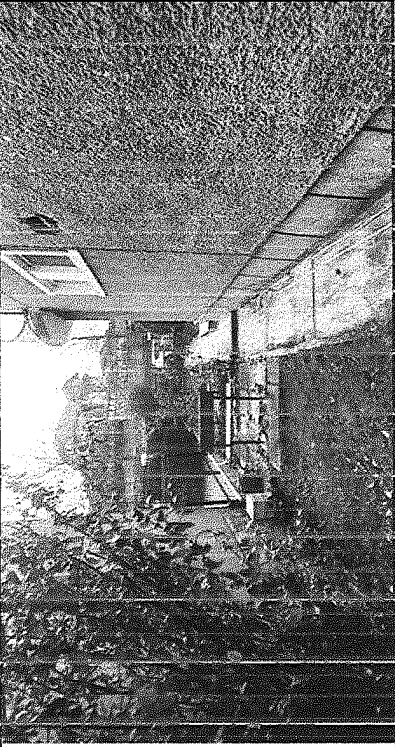
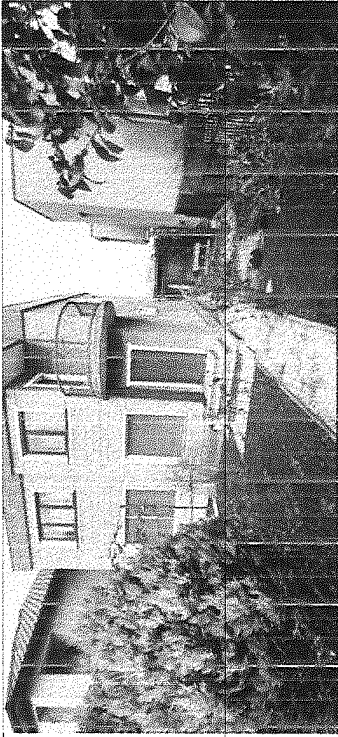
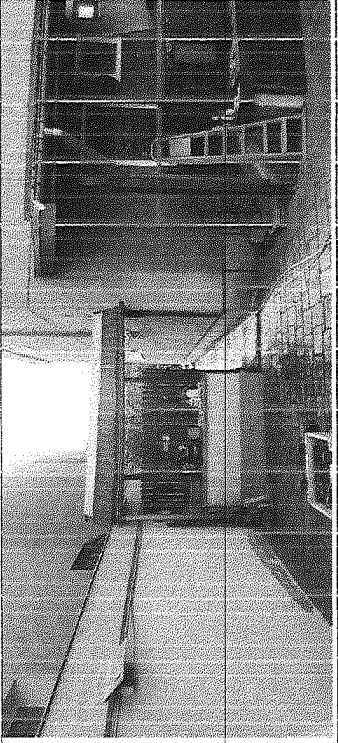
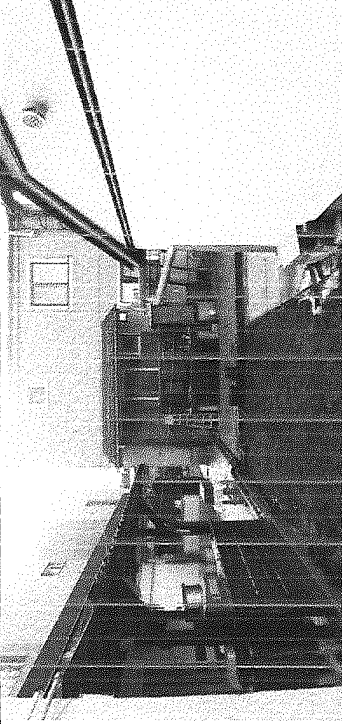
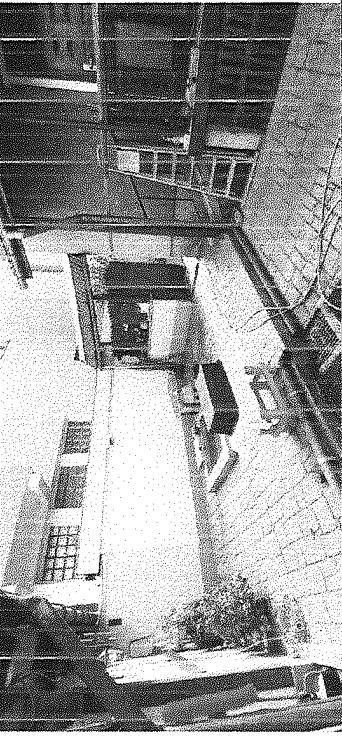
GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	272 mp	750 mp	467 mp	500 mp	322 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	50 €/mp	56.8 €/mp	44.0 €/mp	60.0 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-10%	-15%	-5%	-15%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	Da, Scd = 61 mp	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		50 €	750 €	750 €	750 €
Preț unitar (€/mp)		45.1 €/mp	49.6 €/mp	43.2 €/mp	53.0 €/mp
Elemente specifice tranzactiei:					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	considerat deplin implică acces servitute pentru construcția Casa de locuit D+P+E	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii:					
LOCALIZARE	Hunedoara - median/periferic - Zona Chizid - str. Stefan cel Mare 13	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Carol Davila	Hunedoara - periferic - zona Chizid - Ciuperca - str. Tineretului	Hunedoara - Periferic - Zona Buituri - str. Latureni	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Gorunului
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
Caracteristici fizici:					
SUPRAFATA	272 mp	750 mp	467 mp	500 mp	322 mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire)	Asfaltat, acces direct din str. Stefan cel Mare, împrejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Carol Davila si str. Alesea Pădurii, neîmprejmuit	Partial asfaltat, acces direct - str. Tineretului, neîmprejmuit	Acces asfaltat, acces direct - str. Latureni, neîmprejmuit	Partial asfaltat, acces direct - str. Gorunului, neîmprejmuit
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren plan	Plan, în pantă usoară continuă, cca. 15°	Plan, drept	Plan / pantă usoară	Plan / în pantă ușoară
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - în zona proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona proprietății
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata - poligonala FS = cca. 11,60 ml	Neregulata - triunghiulara, 2 FS = cca. 47 ml	Regulata, optim compactă, FS cca. 20 ml	Regulata - dreptunghiulara, FS = cca. 14 ml	Regulata dreptunghiulara, FS = cca. 12 ml
Comparabilitate		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / comercială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		2	3	2	3
SIMILARĂ		5	5	5	5
INFERIOARĂ		3	2	3	2
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila D	53.0 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila B	49.6 €/mp	SUPERIOARĂ			
Proprietatea subiect	47.60 €/mp	236.90 lei/mp	12,950 €	echivalent a	64,440 lei
Comparabila A	45.1 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila C	43.2 €/mp	INFERIOARĂ			
				4.9759 lei/€ (curs BNR)	

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE	
• Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate. • Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piața), 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 45 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 750 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, 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 (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE,). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFATA , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), UTILITATI 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 45 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILA B	Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 50 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 467 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială /comercială/ funcțiuni complementare, 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 (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA , TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), UTILITATI DISPONIBILE,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 50 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILA C	Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 43 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 500 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială /funcțiuni complementare, 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 (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA , TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), UTILITATI DISPONIBILE,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 43 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILA D	Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 53 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 322 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, 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 (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA , TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), UTILITATI DISPONIBILE,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 53 €/mp.

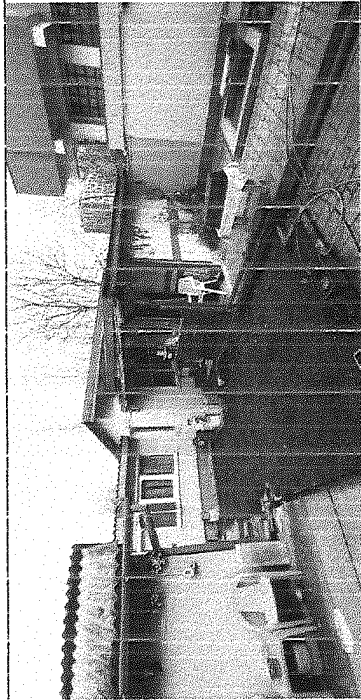
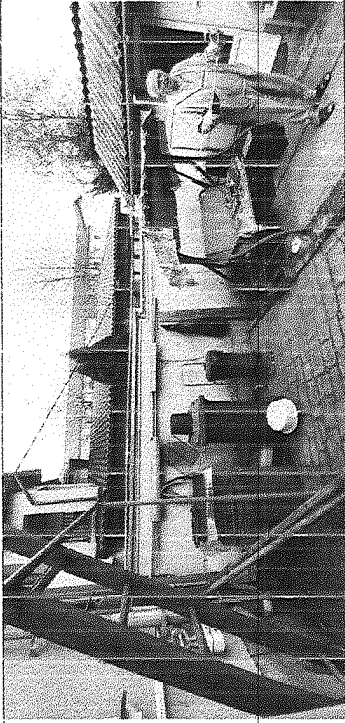
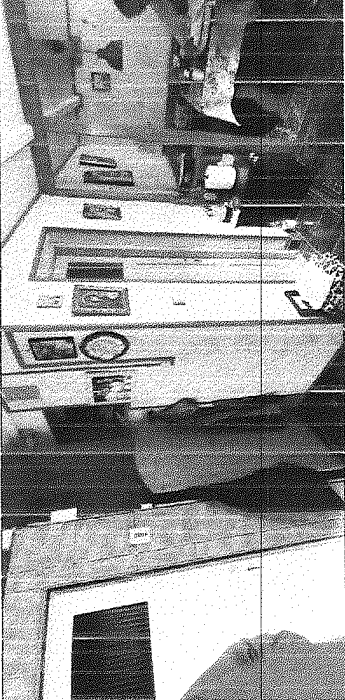
ANEXA 3 - FOTOGRAFII

Perspectiva – acces pe str. Stefan cel Mare din bld. Decebal	Acces pe str Stefan cel Mare
	
Perspectiva – intersectie str. Stefan cel Mare - str. N. Bălcescu	
	
Perspectivă str. Chizid spre bld. 1848	Perspectivă intersectie str. Chizid – str. Ștefan cel Mare
	
Vederi str. Ștefan cel Mare	

	
Perspectivă intersecție str. Ștefan cel Mare – str. Alea Viilor	Vederi str. Ștefan cel Mare
	
Perspectivă intersecție str. Ștefan cel Mare – str. Alea Viilor	Vederi str. Ștefan cel Mare
	
Perspectivă intersecție str. Ștefan cel Mare – str. Alea Viilor	Vederi str. Ștefan cel Mare

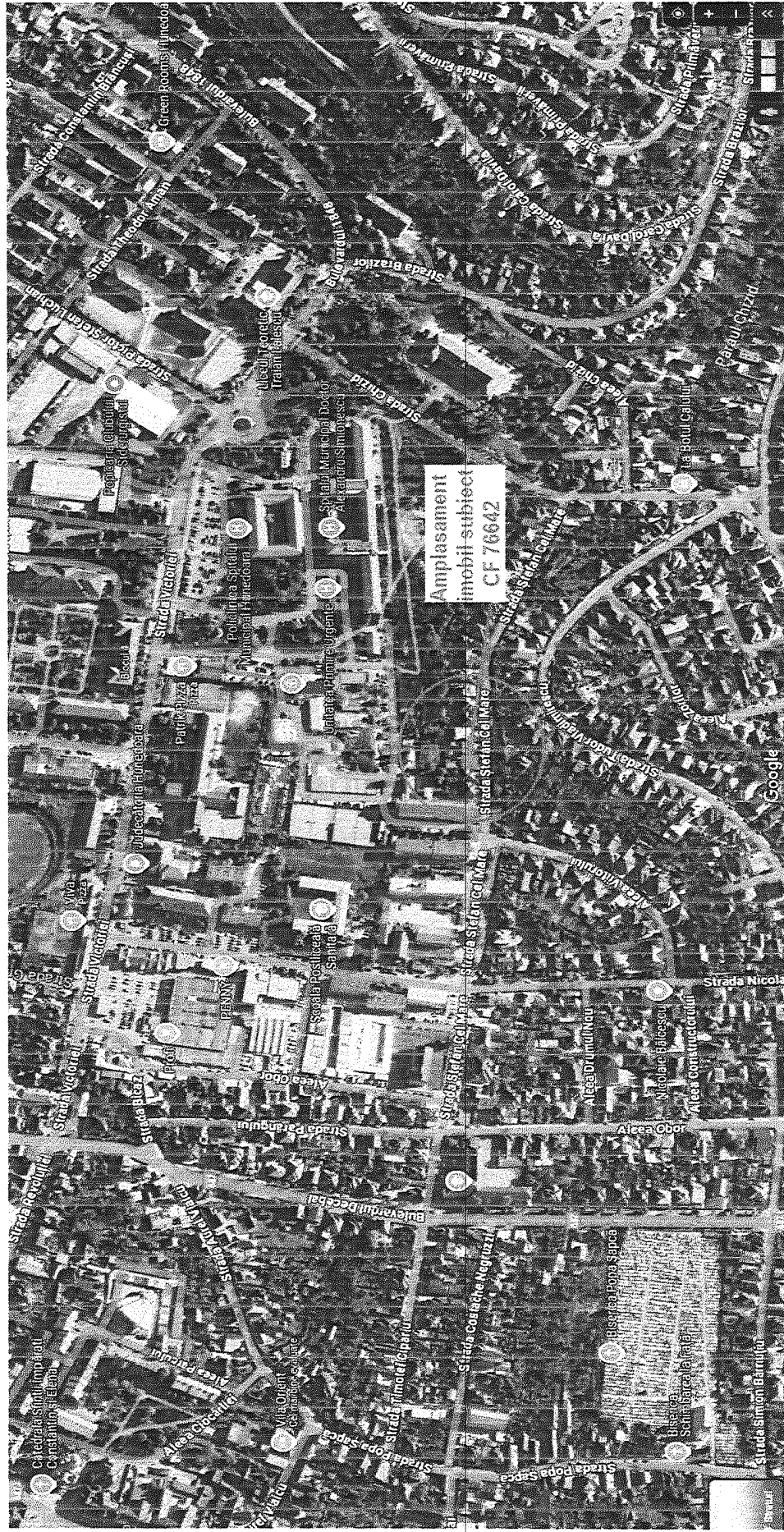
			
			
			

Aspecte limite teren evaluat / latura nordică ocupată de construcția Anexa P

	
Vederi interioare Anexa P	
	
Vederi interioare Anexa Ip	
	

Anexa nr. 4 - Poziția proprietății în cadrul localității:







Anexa 5 - Documente:

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

COMANDA

Către furnizor: Oprită F Vasile Matel Evaluator Autorizat ANEVAR PFI
Str. Iacobu de Hunedoara, Nr. 18, Jud HD, Loc Hunedoara
CUI 33233509

Conform referat nr. 80860 / 17.10.2024
DA 36766957

Cod operații	Cod beneficiar	Nr comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		632	24	10	2024

COD CPV	DENUMIRE / CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE LEI	Valoare cu TVA		Termen de livrare		
							TVA	TVA	Zi	Lună	An
71324000-5	Raport de evaluare în vederea vânzării unui teren în suprafață de 272 mp, situat în mun. Hunedoara, str. Ștefan cel Mare, nr. 13, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 76642 Hunedoara nr. cad 76642, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara ; - Valorificare patrimoniu prin vânzare	BUC		1	800.00	800.00	0.00	800.00			
	Total					800.00	0.00	800.00			

• Plata în maxim 20 zile calendaristice de la primirea facturii, cu respectarea Legii nr. 72/2013.

PRIMAR BOSUTANU DAN PRIN ADMINISTRATOR PUBLIC RAMONA ELENA TODOR
VIZA CFP
DIRECTOR ECONOMIC POPA AURELIA ANISOARA
CONSILIER JURIDIC DERVIDINA
SEF SERVICIU ACHIZITIIL PUBLICE PUSCIRU CLAUDIA MILOAHA
DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIULUI ALBI MARINELA MARGARETA
COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE PARAU CRISTINA MARCELA
Inscrisul 3 ex
ZAVOIAN DANIELA

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

Nr. carte
7283
Zona
04
Luna
2024
An
2024
Cauzator
004501437

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte funciarsă Nr. 76642 Hunedoara

ANCIPI

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Stefan Gel Mare, Nr. 13, Jud. Hunedoara

Nr. cad.		Suprafata (mp)		Observatii / Referinte	
Crt.	topografic	76642	272	Teren intravilan	
				Teren intravilan impozitat cu aid cladire intru pct. 8-13, 18-17 si 24-25-1-7, gard beton intru pct. 13-15 si 17-18; aid metal intru pct. 17-20, 21-22 si 23-24; poarta intru pct. 20-21 si 22-23	

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe	
36051 / 19/10/2023 Act Administrativ nr. 881/19.10.2023, din 17/10/2023, emis de Municipiul Hunedoara, Directia Patrimoniu, Compartiment Inventar, Act Administrativ nr. Certificat de înregistrare fiscală Municipiul Hunedoara, din 19/10/2007 emis de Ministerul Finanțelor Publice. Se descrie C.F. nr. 76642 UAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciarsă aprobat prin anexa la O.D.G. al ANCIPI nr. 600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 76642/ UAT Hunedoara descris în partea I, adus din CF nr. 4980/1, cv. nr. top. 2064/55/13, de sub A-277		AI	
593 / 10/01/2024 Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 343/2023, din 22/12/2023 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA, Act Administrativ nr. 957, din 09/01/2024 emis de PRIMARIA HUNEDOARA. Act Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, cota actuală 1/1		AI	
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, (CIF-2127028, DOMENIUL PRIVAT			

C. Partea III. SARCINI

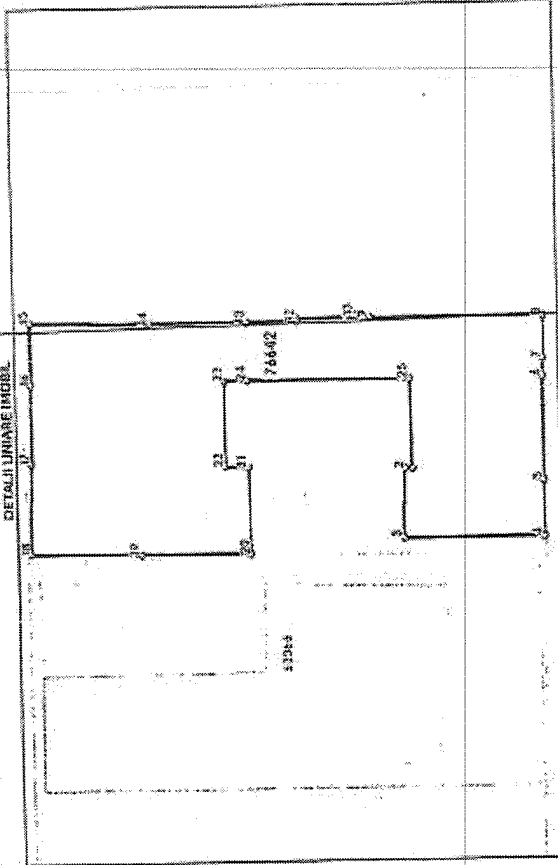
Inscrieri privind dezmembăritate (dreptul de proprietate, dreptul real de garanție și sarcini)		Referințe	
NU SUNT			

Carte Funciarsă Nr. 76642 Comuna/Oraș/Municipiul Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observatii / Referințe	
Nr. cad.	76642	Suprafata (mp)* 272	Teren intravilan impozitat cu aid cladire intru pct. 8-13, 18-17 si 24-25-1-7, gard beton intru pct. 13-15 si 17-18; aid metal intru pct. 17-20, 21-22 si 23-24; poarta intru pct. 20-21 si 22-23

* Suprafata este determinata în planul de proiectare SIERO 70.

DETALIUL LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Categorie	Intr. teren	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	1	272				

Lungime Segmente

Punct		Lungime segment		Punct		Lungime segment	
Inceput	sfarsit	m	m	Inceput	sfarsit	m	m
1	2	0.452		2	3	3.820	
3	4	8.375		4	5	2.894	
5	6	5.481		6	7	0.899	
7	8	2.217		8	9	10.303	
9	10	0.885		10	11	3.429	

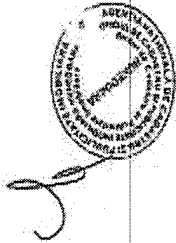
Carte Funciara Nr. 76642 Comuna/Craias/Municipiu: Hunedoara			
Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)	Lungime segment m (m)
11	12	0.152	3.011
13	14	5.715	8.908
15	16	3.215	4.171
17	18	4.758	6.312
19	20	6.491	4.532
21	22	1.381	4.58
23	24	1.397	9.651
25	1	4.739	

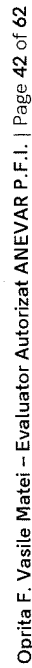
*** Lungimea segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI contine informatiile din cartea funciara activa la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 4/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poara fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiilor publice ori entitatii care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in aneb. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii,
04/03/2024, 10:01





ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 543 /2023¹

privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a terenului în suprafață de 272 mp, înscris în CF nr. 76642 Hunedoara, număr cadastral 76642 situat în intravilanul municipiului Hunedoara Consiliul Local al Municipiului Hunedoara;

Analizând Proiectul de Hotărâre nr.633/11.12.2023, Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Hunedoara nr.104166/11.12.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a terenului în suprafață de 272 mp, înscris în CF nr. 76642 Hunedoara, număr cadastral 76642 situat în intravilanul municipiului Hunedoara, precum și raportul de specialitate al compartimentului de resort nr. 104171/11.12.2023 ;

Având în vedere avizele Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Hunedoara nr. 108053/21.12.2023, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor nr. 106545/18.12.2023, al Comisiei pentru servicii publice și comerț nr. 108052/21.12.2023, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 107737/20.12.2023;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1) din Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (14), art. 139, și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Aprobă trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a terenului în suprafață de 272 mp, înscris în CF nr. 76642 Hunedoara, număr cadastral 76642 situat în intravilanul municipiului Hunedoara.

Art.2. - Prezenta hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța competentă, în termenul prevăzut de lege.

Art.3. - Hotărârea se comunică Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Municipiului Hunedoara, Direcției Economice, Direcției Patrimoniu, Serviciului Juridic, Administrație Publică Locală și Autoritate Tutelară, Compartimentului inventar, Biroului concesiuni, închirieri, vânzări, privatizare, Direcției Amenajarea Teritoriului și Urbanism Arhitect șef, Compartimentului Audit Intern, Biroului Informatică și tehnică de calcul, Biroului Comunicare, promovare, relații cu investitorii, Serviciului Informații pentru Cetățeni și Relații Publice, Monitorul Oficial Local, Relația cu mediul asociativ.

**Hunedoara, la 22.12.2023
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LAURA-VALENTINA BORCA LUCAN**

CONTRASEMNEAZĂ

**SECRETAR GENERAL,
MILITON DĂNUȚ LASLĂU**

¹ Hotărârea a fost adoptată cu vot liber exprimat 19 voturi „pentru”
Hotărârea se adoptă cu majoritatea calificată.

CAP.III.- PREȚUL APARTAMENTULUI (LOCUINȚEI)

Prețul apartamentului (locuinței) conform fișei de calcul din
este de 50.002.000 lei, din care al apartamentului de 46.124.222 lei, al
garajului este de 3.143.206 lei, al anexelor gospodărești este de
44.578 lei și al împrejurimilor este de 250.598 lei.

CAP.IV.- CLAUZE CONTRACTUALE.

1. Cumpărătorul declară că el și familia sa (soțul/soția, copiii minori) nu
au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 Ianuarie
1990, în localitatea de domiciliu, conform titlului notarial nr. 3612 / 13.09.1996
încheiat la Notarul public.

2. Cumpărătorul declară că este căsătorit(ă)/necăsătorit(ă) soțul/soția
este/nu este angajat(ă) și realizează/nu realizează venituri.

3. Cumpărătorul declară că este tânăr(ă) căsătorit(ă) în vârstă de până
la 30 ani/persoană trecută de 60 de ani.

4. Prețul apartamentului (locuinței) se va achita în rate lunare după
cum urmează: 20.002.000 lei, achitat cu chitanța nr. 102/089602/17.07.1997

Avans: 20.002.000 lei, achitat cu chitanța nr. 102/089602/17.07.1997

Restul de 30.000.000 lei se obligă să achite VÂNZĂTORULUI în
15 ani, cu o rată lunară de 166.667 lei, și cu o dobândă reprezentând 50 %

din dobândă de referință stabilită anual de Banca Națională a României.

Plata se va face lunar în numerar la caseria R.A.L. HUNEDOARA.

Ultima rată este de 166.667 lei.

Calcularea dobânzii se face la data achitării, în funcție de numărul de
zile ale lunii și dobândă S.N.R.

CAP.V.- CLAUZE SPECIALE.

1. Neplata la scadență a 6 rate sau a contravalorii a 6 rate, atrage
executarea silită asupra apartamentului (locuinței) și evacuarea cumpărătorului.
Executarea silită se va face pe baza prezentului contract care are
valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu.
2. Instruirea apartamentului (locuinței) se va putea face numai în
condițiile Legii nr. 112/1995, după 10 ani de la data încheierii contractului de vân-
zare-cumpărare.
3. Plata chirlei încetează cu a doua lună de la virarea primei rate în
contul vânzătorului.
4. Locuința cumpărată cu plata în rate devine proprietate cumpără-
torului după înscirarea ipotecii asupra acesteia, pentru garantarea achitării rate-
lor.

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

CU PLATA ÎN RATE

Nr. 41 din 17 Iulie 1997

CAP. I. - PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între Regia Autonomă de Interes Local Hunedoara, cu sediul în bd.
Republicii, nr. 5, reprezentată prin ing. Christian Lavinu, în calitate de
director, și cu. Năgălaș, Anel Virgil, director economic, pe de o
parte, în calitate de vânzător și VÂNZĂTORUL, nr. 13, bl. "sc.",
Hunedoara, str. Ștefan cel Mare, nr. 13, bl. "sc.",
et. ap. "sc.", Județul Hunedoara, posesor(oare) al(a) buletinului de identitate
seria S; nr. 640014; eliberat de p.p.l. Hunedoara; p.p.l. Hunedoara, sub
numărul "sc." din 13.02.1990 și 20.002.000 lei de altă parte, în calitate de
cumpărător în baza Legii nr. 112/1995, ca urmare a cererii nr. 42
din 17.07.1997, 1997, a intervenit următorul contract:

CAP. II. - OBIECTUL CONTRACTULUI.

Vânzătorul vinde iar Cumpărătorul cumpără apartamentul (locuința)
situată în Hunedoara, str. Ștefan cel Mare
nr. 13, bl. "sc.", et. ap. "sc.", conform fișei de calcul și a schiței de plan
ce fac parte integrantă din prezentul contract.

Locuința (apartamentul) ce se vinde este ocupată de Cumpărător în
baza contractului de închiriere nr. 10023 din 28.12.1994 și este compusă din
5 camere de locuit, cu o suprafață utilă de 129.13 mp, precum și cota
indiviză de "sc." % din suprafața de folosință comună a imobilului.

Odată cu locuința se vând și următoarele (dependențe, anexe gospo-
dărești, garaje și instalații aferente, împrejurimi) care au o suprafață de
2.96 mp; p.p.l. = 19.08 mp; p.p.l. = 1.96 mp; suprafața = 2.15 al.

Dreptul de proprietate asupra terenului aferent locuinței în suprafața
de "sc." mp, respectiv cota indiviză de "sc." % din teren se dobândește în
condițiile articolului 35 alin.2 din Legea nr. 18/1991.

Imobilul este înscris în CP 4642/1 cu av. 00001
229/27/06/11/6/10/2/19/2.

5. Cumpărătorul este obligat să anunțe în scris vânzătorului în 5 zile modificările privind schimbarea domiciliului, schimbarea locului de muncă, desfacerea contractului de muncă.

6. Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din actele normative în vigoare și prevederile Legii nr. 112/1996.

Giranti:

Subsemnații:

- 1) TOMA ILIARĂ SIOMKA domiciliat(a) în Hunedoara
str. Ed. Libertății nr. 3 bl. 11 sc. A et. 4 ap. 8
Jud. Hunedoara, posesor(oare) al(a) buletinului de identitate, seria CA
nr. 984617, eliberat de pol. Hunedoara la data de
28.11.1991
- 2) HERBAN LIVIU domiciliat(a) în Hunedoara
str. Ed. 1848 nr. - bl. 10, sc. A, et. part. ap. 1
Jud. Hunedoara, posesor(oare) al(a) buletinului de identitate, seria BD
nr. 125388 eliberat de pol. Hunedoara la data de
15.02.1991
- 3) BARTEA SIGISMUND domiciliat(a) în Hunedoara
str. Ed. Traian nr. 2, bl. 2 bis sc. B et. 1 ap. 25
Jud. Hunedoara posesor(oare) al(a) buletinului de identitate, seria DS
nr. 289997 eliberat de pol. Hunedoara la data de
05.10.1989
- 4) PĂDURAS LUCICA domiciliat(a) în Hunedoara
str. Ed. Republicii nr. 18 bl. 133 sc. A et. 1 ap. 24
Jud. Hunedoara, posesor(oare) al(a) buletinului de identitate, seria GT
nr. 565661, eliberat de pol. Hunedoara la data de
14.02.1996
- garantăm în solidar rambursarea ratelor stabilite în baza prezentului contract până la achitarea în integrală astfel că în caz de neplată de către cumpărător, să se rețină ratele și dobânzile lunare din veniturile noastre, în care scop anexăm adeverințele de venit nr. 320, din 19.07.1997, nr. 1045/321 din 18.07.1997, nr. 782, din 16.07.1997, nr. -, din 21.07.1997.

Vânzător

Cumpărător

Director ec.
so. Bogdan Anca
12.11.2024 Maria

VIZITIU CORNELIA
VIZITIU MIIL

Giranti
TOMA ILIARĂ SIOMKA
HERBAN LIVIU
BARTEA SIGISMUND
PĂDURAS LUCICA

SECR. V. LUCASO
tel. 0364 70124
SECR. I. LUCASO

Nr. cerere	38556
Ziua	20
Luna	11
Anul	2024

ANCP

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA HUNEDOARA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA HUNEDOARA
EXTRAS DE CARTE FUNCIIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara nr. 4833 /1
Comuna/Oras /Municipiu HUNEDOARA
Str.Stefan cel Mare,Nr.13

Nr. crt.	Nr. topo.	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	2559/3/8/6/5/11/1/5/6/14/2/1/9/2	Etaj compus din 3 camere, baie, hol, garaj, curte intravilan	50	

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Observatii
4	VIZITIU EMIL si
5	VIZITIU CORNELIA, cumparare, inch. 4032/1997

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Observatii
	Inscrieri privitoare la sarcini
	nu sunt

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou. Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat conform cererii. INFORMARE si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notari publici. S-a achitat tariful de 25... lei prin chitanta nr. 38216/28.09.2024, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272

Asistent - registator,



Nr. cerere	38554
Ziua	20
Luna	11
Anul	2024

ANCP

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

ANCIPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA HUNEDOARA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA HUNEDOARA
EXTRAS DE CARTE FUNCIIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara nr. 4833
Comuna/Oras /Municipiu HUNEDOARA
Str.Stefan cel Mare,Nr.13

Nr. crt.	Nr. topo.	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
2	2559/3/8/6/5/11/1/5/6/14/2/1/9/1	Parter format din 2 camere, bucatarie, hol, pivnita si punct termic	50	

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Observatii
8	VIZITIU EMIL si
9	VIZITIU CORNELIA, cumparare, rectificare, inch. 11805/2010

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Observatii
	Inscrieri privitoare la sarcini
	nu sunt

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou. Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat conform cererii. INFORMARE si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notari publici. S-a achitat tariful de 25... lei prin chitanta nr. HDN/2021/11/03/2024, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272

Asistent - registator,



Raport de evaluare
019/29.11.2024

ROMANIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
PRIMĂRIA
Nr. 3604...28/03/2001

Către, VIZITIU CORNELIA

Sr. STEFAN CEL MARE NR. 13
2750 Hunedoara

Având în vedere cererea dvs. înregistrată de Primăria Municipiului Hunedoara, sub nr. de mai sus, vă comunicăm următoarele:

1. Terenul aferent construcțiilor (terenul ocupat efectiv de construcții) cumpărat de dvs. de la R.A.I.L. Hunedoara, într-una, prin efectul dispozițiilor normative cuprinse în art. 37 din Normele Metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 (aprobate prin Hotărârea Consiliului nr. 20/1996 și republicate), în proprietatea dvs.

2. Suprafața de teren care excede suprafața pe care se află construcțiile menționate și pe care o folosiți în prezent cu destinația de curte sau/și grădina, fiind parte integrantă din domeniul privat al municipiului Hunedoara, urmează a vi se închiria sau vând, în funcție de opțiunea dvs.

În cazul în care veți opta pentru închiriere, măsurarea terenului va fi făcută de către persoane împuternicite în acest sens de Primăria Municipiului Hunedoara.

În cazul în care optați pentru cumpărare, aceasta se va face în baza unei expertize care urmează a fi însoțită de către Consiliul Local al Municipiului Hunedoara.

Raportul de expertiză va fi însoțit de un expert autorizat, iar costurile vor fi suportate de dvs. Prin raportul de expertiză se va răspunde următoarelor obiective:

- identificarea terenului folosit, cu precizarea suprafețelor reale și a celor cuprinse în C.F.;

- situația juridică a terenului și a construcțiilor existente;

- stabilirea valorii terenului (suprafața care excede terenului aferent de sub construcțiile cumpărate de dvs. de la R.A.I.L. Hunedoara) având ca bază de calcul Criteriile nr. 2665/28.02.1992 stabilite de Ministerul Economiei și Finanțelor și publicate în Monitorul Oficial nr. 54/1992.

Închirierea sau cumpărarea se va face în baza unei cereri, adresată de către dvs. Consiliului Local al Municipiului Hunedoara, la care se vor anexa înscrisurile care dovedesc proprietatea asupra construcțiilor (în cazul cumpărării, se anexează și raportul de expertiză).

Pentru relații suplimentare, Primăria Municipiului Hunedoara vă acordă sprijinul necesar în vederea îndeplinirii procedurilor legale.

PRIMĂRIA,
Renata Mariș

SECRETAR,

Annel Roșu-Rușan



2024
DMS & LEVI



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ HUNEDOARA
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ HUNEDOARA

Dosar nr. 11805/2010

ÎNCHETARE Nr. 11805722.09.2010

Registrator SOFAN RODICA
Asistent-registrator CRISAN VASILICA SIMONA

Asupra cererii introduse de VIZITIU EMIL cu sediul în Hunedoara privind înțelburarea dreptului de proprietate în cartea funciară, în baza contractului de v-c NR. 41/17.07.1997 a PRIMĂRIEI HUNEDOARA, Act adițional de rectificare nr. 40239/09.09.2010 și Adeverința nr. 28890/2010 a Primăriei Hunedoara, văzând referatul asistentului-registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 republicată, tariful achitat în sumă de 225 lei cu chitanța nr. 0309558/2010 pentru serviciul având codul nr. 2.3.2

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul apartament înscris în cartea funciară nr. 4833, a (localității) unități administrativ teritoriale Hunedoara cu numărul topo. 2559/3/8/6/5/11/6/6/14/2/19/1, proprietatea lui STATUL ROMÂN, de sub B. 7. și să se înscrie: dreptul de proprietate, cu titlu de cumpărare, în cotă de 1/1, în favoarea VIZITIU EMIL și VIZITIU CORNELIA.

Prezenta se va comunica Vizitui Emil și Cornelia, Primăria Hunedoara Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de Judecătoria în circumscripția căreia se află imobilul.

Soluționată la data de 05.10.2010.....

Registrator,

Asistent-registrator,



OFFERTE DE VANZARE

2014-2015

0748874077

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

[illegible]

50 Years of R/m

Species

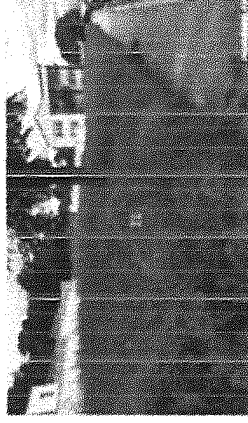
Subratata teremulu

THE

Number of

Latime drum acces





Oprita F. Vasile Matel -- Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I. Page 48 of 62

Comparabila 2

OFERTE DE VANZARE

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

Teren intravilan de vanzare in zona Ciuperca **26.500 EUR**
56,75 EUR / mp

Hunedoara, Hunedoara Vest
019/29.11.2024

Specificatii

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

Descriere

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

Pretul terenului este de 26.500 euro

Pentru mai multe detalii sau pentru stabilirea unei vizionari nu ezitati sa ne contactati la
numarul de telefon 0736.671.829 Raul Serafinclanu

Vezi detalii pe www.fonimo.ro



Oferta validata telefonic.

Alte informatii obtinute : amplasament , zona Ciuperca, pe str. Tineretului. Teren plan. Utilitati la limita proprietății. Forma relativ regulata, compacta – optima dpdv al dezvoltării imobiliare.

Comparabila 3

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-central-500-mp-strada-latureni-IDBdsW>

storia



Munteanasi
Anunturi imobiliare
0755 296 641

Vand teren intravilan central 500 mp strada Latureni



Hunedoara, Hunedoara

22 000 €

44 €/mp

Teren de vânzare

500m²

Tip teren:

Locație:

zona Bulturi, str. Lătureni

Suprafață utilă:

500 mp

Dimensiune:

35,70 x 14 m

Gard:

împrejmuit parțial

Tip acces:

asfaltat, direct din strada

Împrejurimi:

proprietăți rezidențiale

Utilități:

in zona proprietății - energie electrică, gaz metan, apă curentă, canalizare, iluminat stradal

Tip vânzător:

agentie

Descriere

Vand teren intravilan in Hunedoara, strada Latureni nr. 1a cu toate facilitatile: gaz, apa, curent, canalizare, 500 mp 22000 EUR usor negociabil.

0755 296 641

ID: 8861907

Oferta validata telefonic.

OFERTE DE VANZARE

o|x PRIVAT ⓘ vladcezar1900 [Přidat komentář](#) 14. listopadu 2024

Extravian / intravian / intravarian

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

Oprita F. Vasile Matel -- Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I. | Page 51 of 62.

Comparabila 5

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/082i1f23hif07307e76ee7g736f4372g.html>

publi24.ro

0774482254

Figura 2 : Anunturi imobiliare de vanzare / terenuri de vanzare / teren intravilan

Teren intravilan

9 Hunedoara, Hunedoara

Valabil din 06.12.2024

30 €/mp **23 130 €** Preturi negociabil

Descriere

Vand teren intravilan in Hunedoara strada Tomis. Chizid. Terenul are suprafata de 771 m

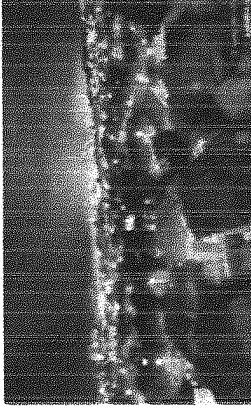
si deschidere la strada de 14 m

Gaz, curent, apa - la limita de proprietate

Pentru mai multe detalii, sunati la numarul

Pretul este negociabil

Vezi detalii pe www.tomis.ro



Comparabila 6

OFERTE DE VANZARE

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-zona-ciuperca-IDCa4R.html?_gl=1*2vap4*_gcl_au*MTMxOTIwMDI3MS4xNzMzNjk2NDA4*_ga*OTAYNDISNTczLjE3MzM2OTY0MDY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMzY5NjQwOC4xLjAuMTczMzY5NjQwOC4wLjAuMA..

storia

Regal imobiliare >



Raul Serafincianu

Agent agentie

☎ 0736 671 829

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

Teren de vânzare

450m²

Descriere

Tip teren: Intravilan
Locație: Zona Ciuperca
Suprafață utilă: 450 m²

Dimensiuni: cca. 30.0 x 15.0 m

Gard: neînălțat

Tip acces: asfaltat

Împrejurimi: munte

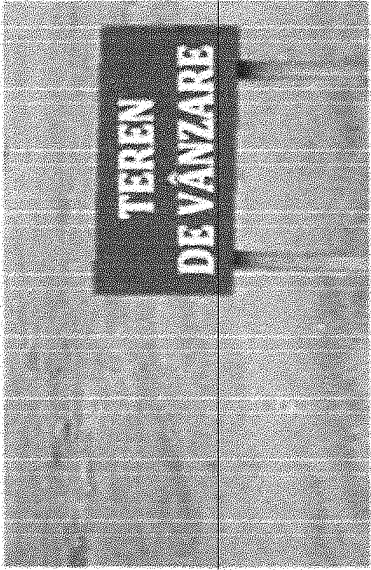
Medii: apă curentă

☉ gaz

☉ electricitate

☉ canalizare

Tip vânzare: agentie



Teren de vânzare, zona Ciuperca

26 000 €

cca. 58 €/mp

Actualizat: 29.11.2024

Publicat: 29.11.2024

ID: 9095205

OFERTE DE VANZARE

Oprita F. Vasile Matel -- Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I. | Page 54 of 62

Comparabila 8

OFERTE DE VANZARE

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

VANZATOR



Teodora

074 560 9379

Teren zona Ciuperca

21 000 € 44,80 € / mp

Persoana fizica

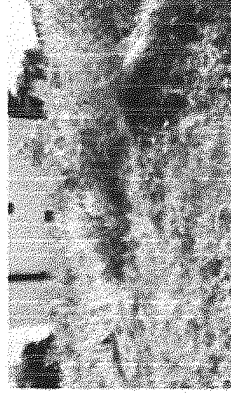
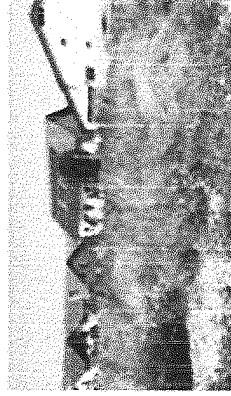
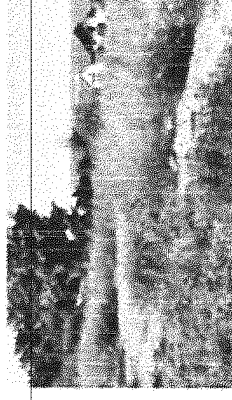
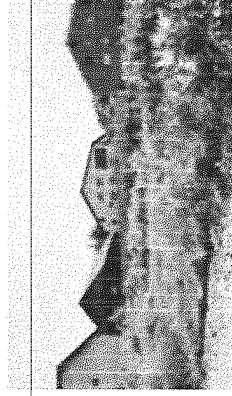
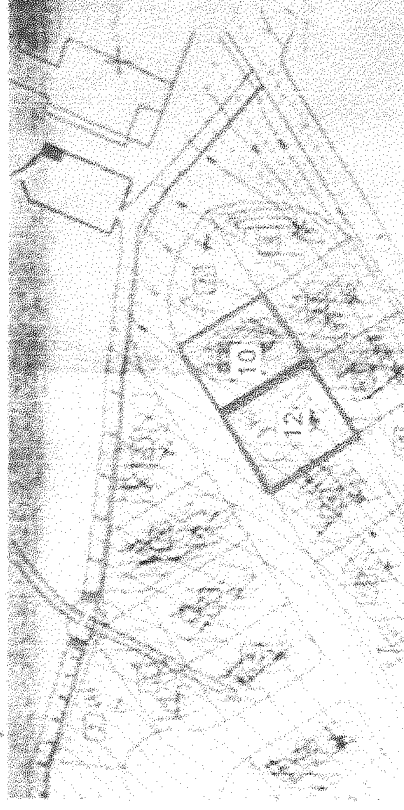
Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 500 m²

DESCRIERE

Vand 2 loturi teren intravilan in municipiul Hunedoara, zona Ciuperca. (Lot 10 și Lot 12)
Suprafata lotului 10 este de 469mp și suprafata lotului 12 este de 470mp
Ambele loturi cu front stradal

Pret lot 21000 euro



Comparabila 9

OFERTE DE VANZARE

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



Lucian
membru din aprilie 2013, activ pe OLX din 2013

Procedura de vânzare / înlocuire : Persoană / Terenuri, Hunedoara / Terenuri, Hunedoara

Publicat pe 17.11.2024

Teren Hunedoara zona vile

70 €

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Poziția pe fizică

Suprafața utilă 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 10

OFERTE DE VANZARE

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-hunedoara-zona-ciuperca-1850-mp-IDq5pc.html?_gl=1*15jta0p*_ga*NjJ3NC4xOC4xLjE3MDc5MDMzMDEuMC4wLjA.wMjg4NC4xOC4xLjE3MDc5MDMzMDEuMC4wLjA

storia



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

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

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp

Hunedoara, Hunedoara

50 €/mp

Prezentare generală

Particularități

Suprafață utilă	1.850 m²	Tip teren	intravilan	Gard	da
Tip acces	asfaltat, pavat				

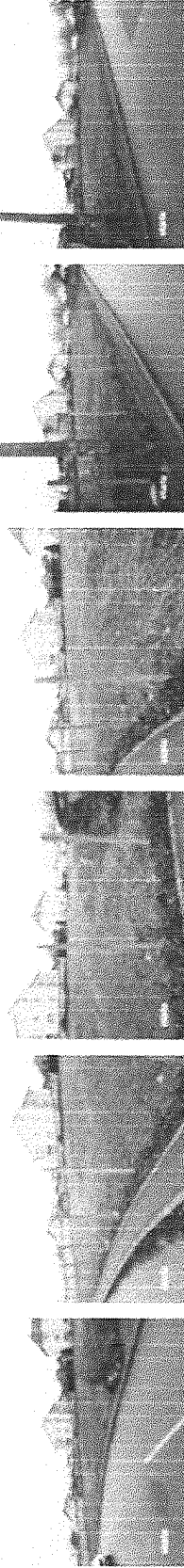
Locație urbana Dimensiuni 53,60 x 34,50 m

Padurea Chizid, Gradina Zoologică

Descriere

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp, deschidere 34,5 m, ideal pentru construcție, acces ușor, zona premium, împrejmuit cu gard, asfalt, iluminat stradal. Posibilitate de parcelare în 2 parcele!!
Terenul dispune de toate utilitățile!!

Acte la zi!!
PREȚ: 50 euro/mp!!
TEL: 0725.511.799



Comparabila 12

OFERTE DE VANZARE

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

publi24.ro

0741106957

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

2 Central

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

Hunedoara, Hunedoara

38 €/mp

Prezentare generală

Suprafață 1.020 m² Tip teren intravilan

Locație urbana Dimensiuni 1.020 mp

Descriere

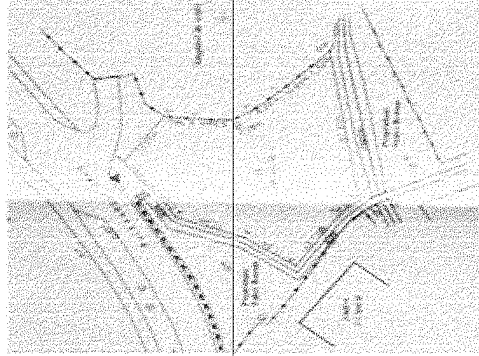
0741106957

Preț 38 euro mp, ușor negociabil.

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

Particularități

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



Comparabila 13

OFERTE DE VANZARE

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-zona-castel-IDIWncc.html>



cristi

PRIVAT





074 279 0731

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

Postat 08 decembrie 2024

Vand teren intravilan,zona castel

130 000 € Pretul e negociabil **44,11 €/mp**

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 947 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

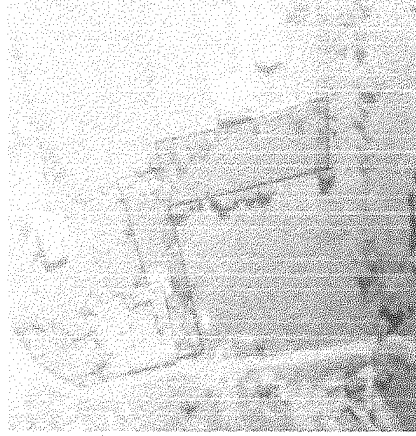
DESCRIERE

Vand teren intravilan situat in Hunedoara zona castel,deasupra hotelului Werk.str.Urcusului Nr.113.

Suprafata totala 2947 mp.

Pret 44 euro/mp. negociabil.

ID: 279647912



Comparabila 14

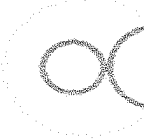
OFERTE DE VANZARE

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-ciuperca-1100-mp-IDBN8L.html?_gl=1*r8g7vv*_gcl_aw*R0NMLjE3Mjk4MDEwODcuRUFIYUIRb2JDaE1JdW96VmxldW5pUU1WU2FhREJ4MldWd1MxRUFBWUFTQUFFZ0xGLWZEX0J3RQ._*_gcl_au*MTYyMDU4NDMzLjE3Mjk4NDg4MjA._*_ga*MjY1NDg0MTk4LjE3Mjk4NDg4MTk._*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMDA3MTg2NS44LjAuMTczMDA3MTg2NS4wLjAuMA..

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

Q