

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

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



24-84341-PMH Primaria Hunedoara 29.10.2024

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 016 / 21.10.2024

Teren intravilan în suprafață de 1.150 mp

Hunedoara, str. Urcușului F.N., jud. Hunedoara

CF nr. 68289 Hunedoara, nr. cadastral 68289

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 1.150 mp

Adresa: Hunedoara, str. Urcușului FN, jud. Hunedoara, cod postal RO-331131
CF nr. 68289 Hunedoara, nr. cadastral 68289

Complete Valuation Services

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

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

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății 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., 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 21.10.2024, este:

29.900 EUR

echivalent

148.700 LEI

Curs de schimb / 21.10.2024

4,9724 Lei/EUR

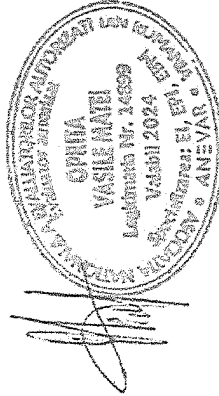
(26,00 euro/mp)

(129,30 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 proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.
- ✓ Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru data de 21.10.2024 : 4,9724 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.....	6
TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	7
PREZENTAREA DATELOR	11
ANALIZA DATELOR.....	17
EVALUARE.....	25
ANEXE	27

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Data raportului de evaluare	21.10.2024
Data inspecției	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.10.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2024. Data evaluării este 21.10.2024 .
Data evaluării	21.10.2024
Evaluator autorizat	Oprita Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899
Compania de evaluare	Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.
Tip proprietate	TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Urcușului FN, jud. Hunedoara înscris în CF 68289 Hunedoara, nr. cadastral 68289
Cartier / amplasare	Zona de sud-vest a municipiului Hunedoara, zona Bănie, în apropiere de Castelul Corvinilor
Cod poștal	RO-331131
Utilități	La limita proprietății : energie electrică, apă, canalizare. În zonă nu este rețea de gaz metan, care se află la cca. 500 - 600 m.
Suprafață	1.150 mp
Proprietar	Domeniul Privat Municipiul Hunedoara , CIF 2127028
Dreptul de proprietate	Considerat deplin. La data evaluării terenul este închiriat d-lui Toma Ioan Daniel în baza Contractului de închiriere nr. 391/262/14.06.2018, prelungit până la data de 19.06.2026 prin Actul Adițional nr. 2.
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). Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.
Utilizare existentă	Teren liber utilizat ca și curte / grădină de dl. Toma Ioan Daniel în baza contractului de închiriere 391/262/14.06.2018.

Sarcini înregistrate	Din extrasul CF 68289 Hunedoara, rezultă că nu sunt înscrise sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății . Totuși, din discuțiile cu reprezentanții proprietarului si documentele puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că terenul subiect este închiriat d-lui Toma Ioan Daniel din 20.06.2018 în baza Contractului de închiriere nr. 391/262/14.06.2018. Durata contractului a fost prelungită până la data de 19.06.2026 prin Actul Adițional nr. 2 Se formuleaza ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.									
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea proprietății subiect a fost realizata pe baza documentelor puse la dispozitie de client și cu ajutorul adresei poștale. <table><tr><td colspan="3">ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:</td></tr><tr><td>Str. Urcușului</td><td>Drum neasfaltat</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/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.				ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:			Str. Urcușului	Drum neasfaltat	Public
ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:										
Str. Urcușului	Drum neasfaltat	Public								
VALOAREA DE PIAȚĂ	29.900	EUR	echivalent a	148.700 LEI (129,30 lei/mp)						
Curs de schimb valutar	4,9724 Lei/EUR									
Observații speciale	✓ Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Urcușului. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată in baza portalului E-TERRA ANCPPI -- nr. cadastral 68289 și în prezența reprezentantului proprietarului. ✓ Conform informațiilor primite de la proprietar, o porțiune din str. Urcușului este proprietate privată, urmând ca la solicitarea de aviz domeniu public (fază DTAC/ DTAD) să fie necesar acord servitute. ✓ Categoria de folosință a imobilului subiect, conform CF 68289 Hunedoara : curți – construcții Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism, conform Certificatului de Urbanism nr. 211/12.08.2024 : zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare. Indici maxim admisibili : POT 40% și CUT 1,2.									

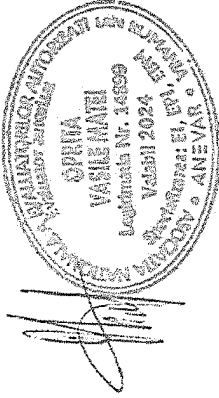
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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:

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului	Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I. Oprita Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnati	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. Urcușului FN, jud. Hunedoara , cod poștal 331131, înscris în CF 68289 Hunedoara, nr. cadastral 68289
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 in Cartea Funciara nr. 68289 a localitatii Hunedoara, nr. cadastral 68289. Conform extras CF nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului evaluat. Din discuțiile cu reprezentanții proprietarului și documentele puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că terenul subiect este închiriat d-lui Toma Ioan Daniel din 20.06.2018 în baza Contractului de închiriere nr. 391/262/14.06.2018. Durata contractului a fost prelungită până la data de 19.06.2026 prin Actul Adițional nr. 2. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 68289 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 legatura 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 (21.10.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9724 Lei/EUR .
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.10.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2024. Data evaluării este 21.10.2024 .
Data raportului	21.10.2024
Natura și amploarea activităților 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 21.10.2024, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. legitimație 14899, în baza documentelor furnizate de client și a reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral 68289 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. 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.

Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general , SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102 - Documentare și conformare , SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii , SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare , 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 68289 Hunedoara + Extras de Plan Cadastral ✓ Certificat de Urbanism nr. 211 / 12.08.2024 ✓ HCL 326 / 30.09.2015 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Hunedoara a unor terenuri situate în municipiului Hunedoara ✓ Contract de închiriere nr. 391/262/14.06.2018 cu actele adiționale 1 și 2. Alte informații, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții proprietarului imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se formulează ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate este deplin și marketabil; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

✓ Imobilul evaluat nu a fost expertizat detaliat. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului. Evaluatorul a utilizat suprafața înscrisă în documentele puse la dispoziție – 1.150 mp, formulându-se ipoteza că este conformă cu suprafața reală. 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.	
---	--

Ipoteze speciale semnificative	✓ Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Urcușului. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 68289 și în prezența reprezentantului proprietarului. ✓ Conform informațiilor primite de la proprietar, o porțiune din str. Urcușului este proprietate privată, urmând ca la solicitarea de aviz domeniului public (fază DTAC/DTAD) să fie necesar acord servitute. ✓ Conform extras CF 68289 nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului evaluat. Din discuțiile cu reprezentanții proprietarului și documentele puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că terenul subiect este închiriat d-lui Toma Ioan Daniel din 20.06.2018 în baza Contractului de închiriere nr. 391/262/14.06.2018. Durata contractului a fost prelungită până la data de 19.06.2026 prin Actul Adițional nr. 2. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 68289 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.
	✓ 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;

✓

✓

✓

4. PREZENTAREA DATELOR

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

- teren intravilan, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 1.150 mp, amplasat în Hunedoara, str. Urcușului FN, jud. Hunedoara, Carte Funciara 68289, nr. cad. 68289.

Conform Certificat de urbanism nr. 211/12.08.2024, destinația stabilită prin P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism este de : zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare.

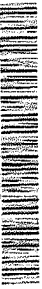
Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Urcușului. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 68289 și în prezența reprezentantului proprietarului. La data inspecției, terenul intravilan evaluat era neîmprejmuit.



ANCPI

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

Nr. cerere 25960
Ziua 31
Luna 07
Anul 2024
Ced. verificare
100172028579



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 68289 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Nr. cadastral Nr. topografic		Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1 68289		1.150	

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie teren cu folosință curți DA	Suprafața (mp)	Tarlată	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	DA	1.150				

- ✓ Parcela de teren cu nr. cadastral 68289 s-a întăbulat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr. 326/30.09.2015 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Hunedoara a unor terenuri situate în municipiului Hunedoara.
- ✓ Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara (CIF 2127028). Dreptul de proprietate a fost dobândit prin CONVENȚIE, cota actuală 1/1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37662 / 14/10/2015 Act Administrativ nr. Hotararea nr.326/2015, din 30/09/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Hunedoara.		
B4 actuala 1/1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

✓ Conform extras CF 68289 nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului evaluat. Din discuțiile cu reprezentanții proprietarului și documentele puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că terenul subiect este închiriat d-lui Toma Ioan Daniel din 20.06.2018 în baza Contractului de închiriere nr. 391/262/14.06.2018. Durata contractului a fost prelungită până la data de 19.06.2026 prin Actul Adițional nr. 2. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 68289 este considerat liber, construitul (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.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona periferică rezidențială, amplasată în SV municipiului Hunedoara – zona Bănie
- Accesul în zona se realizează cu autovehiculele personale, dar și pietonal. Există și posibilitatea ajungerii parțiale cu ajutorul mijloacelor de transport în comun care asigură legătura cu satul Răcăștie, până în zona Hotelului WERK.
- Compoziția zonei

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

Unități comerciale în apropiere	Unități de învățământ	Unități medicale	Instituiții de cult	Sedii de banci	Instituiții de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	NU	NU	DA	NU	DA	DA	DA

Proprietatea este amplasată în zona periferică sud-vestică a municipiului Hunedoara, cartierul Bănie, pe strada Urcușului ce deviază din DC 114 Hunedoara - Răcăștie. Imobilul subiect se află în zona în care str. Urcușului se ramifică în 2 brațe: un braț spre str. Furnale și un braț (stradă închisă) spre str. Voinei (ce face legătura cu satul Zlaști).

Informații despre amplasament.

Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 68289 și în prezența reprezentantului proprietarului. Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Urcușului.

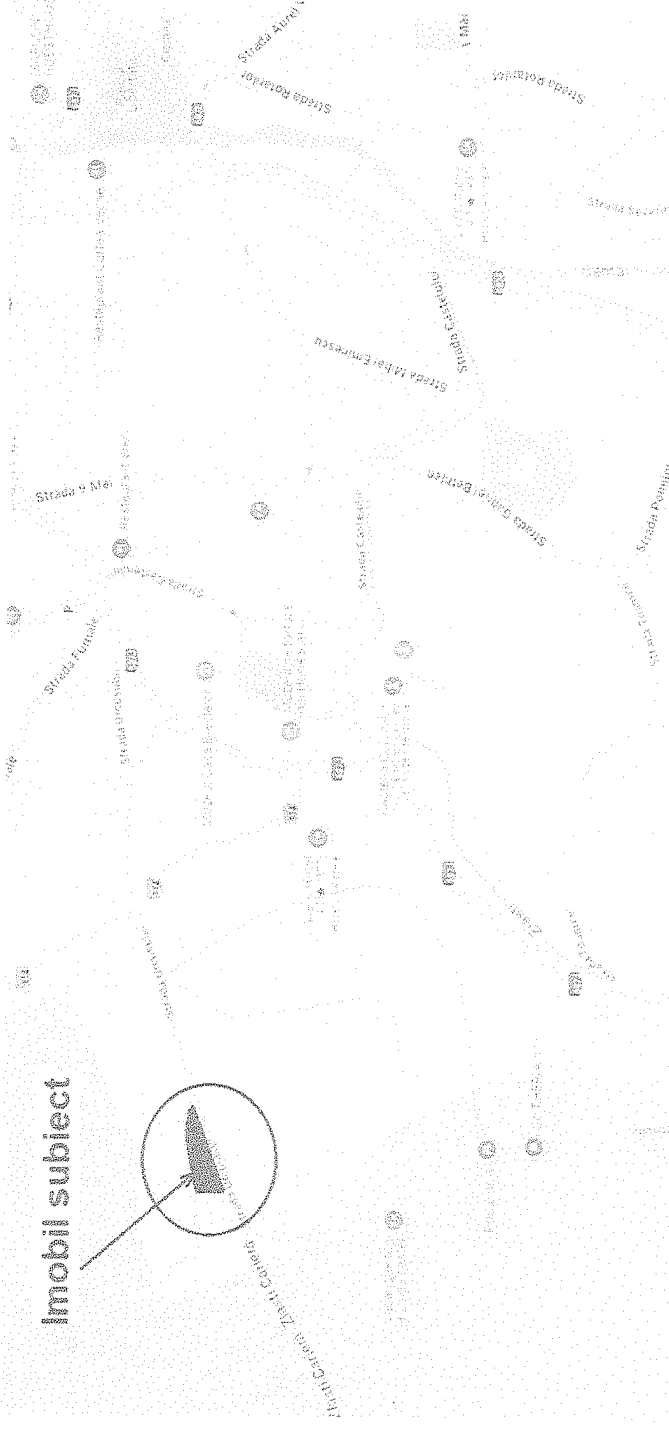
La data inspecției, pentru terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 68289:

- am identificat că acesta era neîmprejmuit, fiind delimitat pe latura sudică de drumul de acces cu stâlpi de beton aliniați – suport pentru un eventual gard
- accesul la proprietate se face direct din str. Urcușului pe două laturi, sudică și nordică
- terenul nu este amenajat, fiind utilizat ca și grădină/curte de către dl. Toma Ioan Daniel din 20.06.2018 în baza Contractului de închiriere nr. 391/262/14.06.2018. Durata contractului a fost prelungită până la data de 19.06.2026 prin Actul Adițional nr. 2.
- accesul se face pe drum neasfaltat
- zona dispune de următoarele utilități: energie electrică, rețea de apă și canalizare. La data evaluării nu există o rețea de gaz metan, acest lucru fiind prevăzut într-un proiect viitor. Cea mai apropiată magistrală de gaz metan este la cca. 500 – 600 m.

Imobilul subiect se află în vecinătatea unor obiective turistice importante din municipiu : Castelul Corvinilor, Muzeul Fierului, Centrul istoric aflat în renovare, dar și zone cu potențial de dezvoltare – Centrul de Afaceri, vechea platformă defaectată a Combinatului Siderurgic.

Zona studiata este una mixta, preponderent rezidențială , dar și comerciala sau mici afaceri (prestări servicii, depozite, etc.).

Zona rezidențiala este reprezentată în principal de proprietati cu destinatie rezidentiala tip casă P – P+2.



Descrierea terenului subiect

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Urcuşului Drum neasfaltat Public

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

✓ Conform informatiilor primite de la proprietar, o porțiune din str. Urcuşului este proprietate privată, urmând ca la solicitarea de aviz domeniul public (fază DTAC/DTAD) să fie necesar acord servitute.

Descrierea terenului

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

Conform Certificat de urbanism nr. 211 / 12.08.2024 :

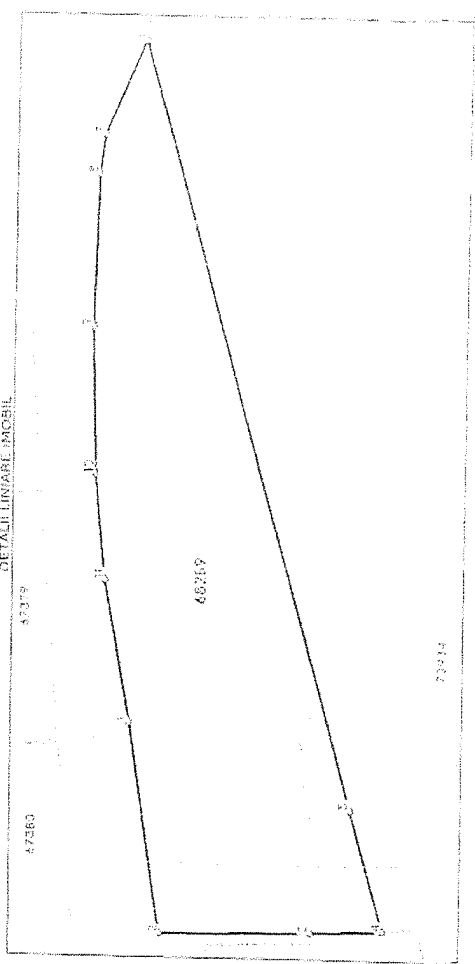
- destinația stabilită prin P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism este de zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare
- imobilul este situat în UTR 3
- pentru imobil se pot autoriza construcții noi de locuințe în regim P ÷ P+1, lucrări de întreținere , renovare și modernizare la nivelul fondului construit: utilizări permise : locuințe individuale P-P+1, locuințe individuale P+2 cu parter liber, construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile, modernizări, supraetajări, întreținere
- Indici maxim admisibili : POT – 40% , CUT – 1,2.

Suprafața totală : 1.150 mp. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului subiect. Suprafața utilizată în raportul de evaluare este cea din extrasul CF 68289 pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că este conform cu suprafața reală.

Carte Funciară Nr. 68289 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr. cadastral	Suprafața (mp)	
68289	1.150	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.



Lungime Segmente

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

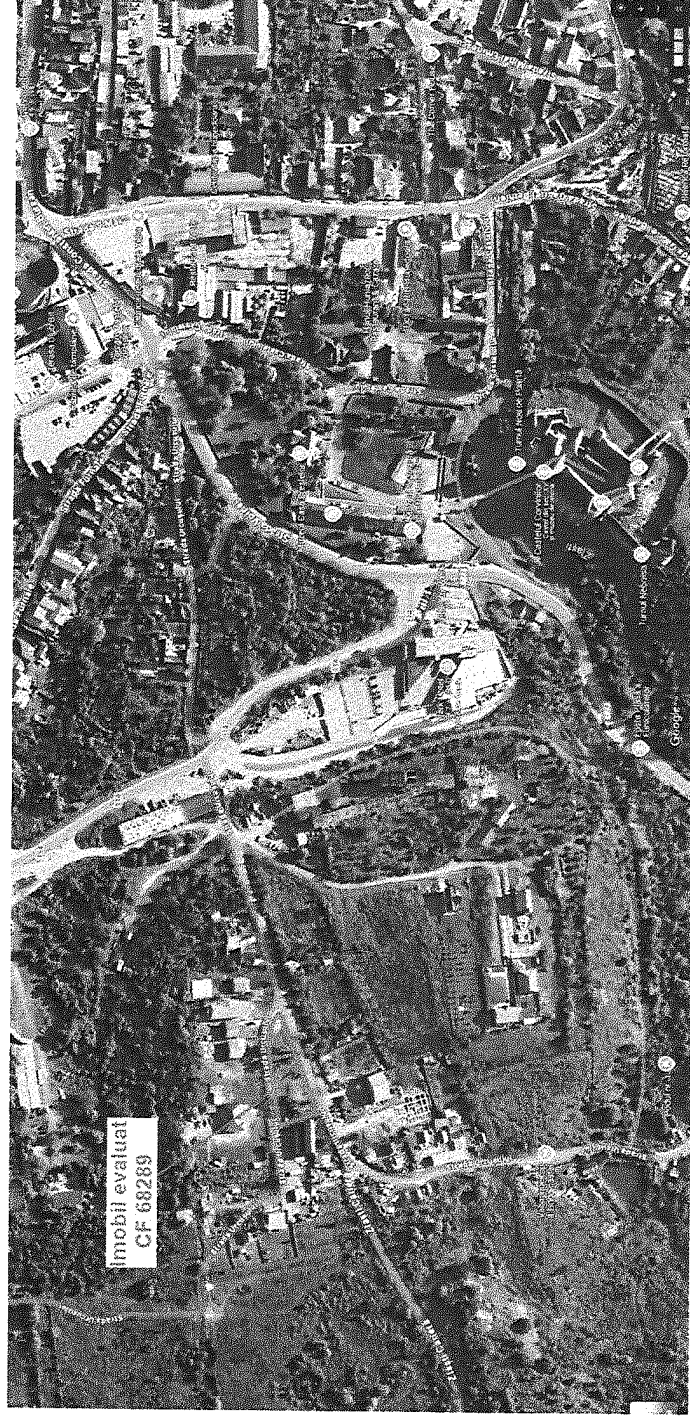
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.731	7	8	3.379
2	3	15.728	8	9	12.287
3	4	7.467	9	10	11.983
4	5	10.622	10	11	9.068
5	6	86.808	11	1	11.831
6	7	8.963			

Forma terenului : neregulată, forma relativ triunghiulară cu o latură segmentată curbă.

Tip teren : relativ plan. Terenul este liber de construcții, utilizat ca si curte / grădină .

La data inspecției, pentru terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 68289 :

- am identificat că acesta era neîmprejmuit, fiind delimitat pe latura sudică de drumul de acces cu stâlpi de beton aliniați – suport pentru un eventual gard
- accesul la proprietate se face direct din str. Urcușului pe doua laturi, sudică și nordică.
- Deschiderea la str. Urcușului pe latura sudică : 77,43 ml , iar pe latura nordică : 75,24 ml. Latura vestică : 23,20 ml.
- terenul nu este amenajat, fiind utilizat ca și grădină/curte de către dl. Toma Ioan Daniel din 20.06.2018 în baza Contractului de închiriere nr. 391/262/14.06.2018. Durata contractului a fost prelungită până la data de 19.06.2026 prin Actul Adițional nr. 2.
- accesul se face de pe drum neasfaltat
- zona dispune de următoarele utilități : energie electrică, rețea de apa și canalizare. La data evaluării nu există o rețea de gaz metan, acest lucru fiind prevăzut într-un proiect viitor. Cea mai apropiată magistrală de gaz metan este la cca. 500 – 600 m.



Utilități : existente la limita proprietății

- ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă la nivelul municipiului
- ✓ Rețea urbană de gaze: inexistentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă
- ✓ Rețea urbană de iluminat public: existentă
- ✓ Rețea telefonie, internet : existentă

Caracteristici juridice:

- ✓ Folosința actuală : curți - construcții
- ✓ Utilizare legală: zonă locuințe individuale și 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.

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Nu este cazul.

Date privind impozitele și taxele

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

5. ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare

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 tinde 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 PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE 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 aceasta prima 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 urmand 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** neîmprejmuit, funcțiunea actuală – curți construcții, amplasat în zona periferică sud-vestică a municipiului Hunedoara, cartierul Bănie, în vecinătatea unor obiective turistice importante din municipiu : Castelul Corvinilor, Muzeul Fierului, Centrul istoric aflat în renovare, dar și zone cu potențial de dezvoltare – Centrul de Afaceri, vechea platformă dezafectată a Combinatului Siderurgic .

Utilizările potențiale ale imobilului subiect sunt:

- Rezidențial
- Funcțiuni complementare (baterie de garaje, loc de agrement , after – school, etc.).

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă preponderent este pentru utilizare rezidențială / funcțiuni complementare. În această zonă, pentru terenuri, practic nu există cerere pentru utilizarea alternativă permisă sau aceasta este redusă (prestări servicii, întreprinderi mici).

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 proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare** : teren intravilan liber, neîmprejmuit;
 - **Caracteristicile proprietatii 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**: nu este cazul. *Toate utilitățile se regăsesc la limita proprietății, mai puțin rețeaua de gaz metan.*
 - **Design-ul și funcționalitatea**: adecvate utilizării rezidențiale / funcțiuni complementare acesteia;
 - **Aria pieței**: locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substituit, oferite spre vanzare în zonele periferice și zonele mediane ale municipiului
 - **Proprietăți substituit disponibile**: au fost identificate un numar suficient de proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piața definită. Majoritatea terenurilor sunt terenuri intravilane libere, cu acces direct la strada, cu utilități la limita proprietății sau în zona 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 si de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma ca piata specifica a proprietatii subiect este cea a terenurilor intravilane libere, situate în zona periferică / mediană 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; această incertitudine este provocată de o parte de 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 conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile.
- **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 400 - 500 mp, cu preturi 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 alternativă 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 usoară scădere;
- **volumul de livrări așteptate:** poziționat sub nivelul cererii;
- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între **20 - 50 Euro/mp**
- **marja 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, facilități, suprafață, finisaje și dotări;*

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 **piață a vânzătorilor**, intrucat vânzătorii pot obține preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „împune” pretul).
- În ce privește **închirierea** 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 piața a proprietarilor.

Pasul 6. Previzunea 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.

În prezent în apropierea României se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate împotriva Rusiei au consecințe semnificative. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza 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 prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare, în zona mediană / periferică a mun. Hunedoara în suprafață de 1.150 mp.
- În cazul parcelei evaluate – utilizarea actuală : curte / teren neutilizat
- Dotari functionale, de calitate specifica, specifice utilizării efective

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

PASUL 3

Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – în creștere
- Cererea pentru închiriere - N/A
- Potențialii cumpărători: persoane fizice și juridice
- Interesul 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 vanzare – suficienta
- oferta de inchiriere – limitata / redusă
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vanzare: între 5% și 15%
- Oferte vanzare: 20 – 50 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 vanzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în creștere.

PASUL 6

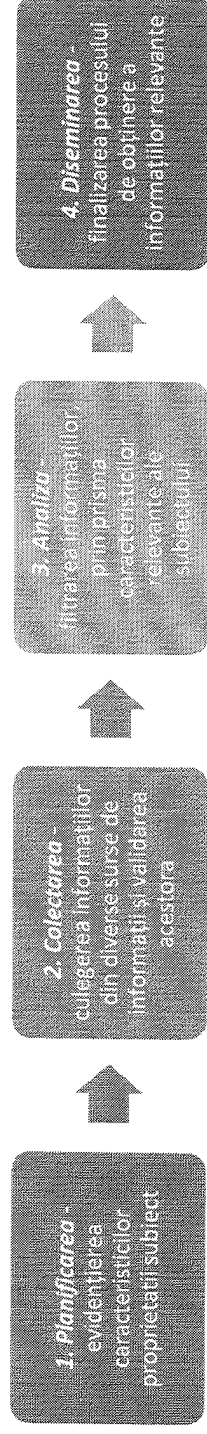
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- 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 criza 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 aceasta etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

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

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

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

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

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - 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
- Maximum productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

- ✓ Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind 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	Possibilă fizic	Fezabilă financiar	
Rezidențial / funcțiuni complementare	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Prestări servicii	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare de tip rezidențial/funcțiuni complementare , având în vedere și regimul tehnic stabilit de Certificatul de Urbanism.

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).

Cea mai bună utilizare

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, prevăzute în **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparației.

Comparația este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții / oferte comparabile.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

Metoda comparației

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

$V_{\text{teren}} = 29.900 \text{ EURO}$

echivalent

$V_{\text{teren}} = 148.700 \text{ LEI}$

$(26,00 \text{ EUR / mp}$

echivalent

$129,30 \text{ Lei / mp}$

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.

Analiza rezultatelor

În piața specifică a proprietății subiect, în marea majoritate a cazurilor, acest tip de imobil este subiectul unor tranzacții - sunt cumpărate de către utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai puține cazurile în care acestea sunt închiriate. Ținând cont de toate aceste aspecte, luând în calcul criteriul adecvării, putem trage concluzia că metoda comparației relative poate fi considerată cea mai adecvată.

Prin prisma criteriului preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai mare o avem în valoarea rezultată în urma aplicării metodei comparației relative. Atunci când datele sunt analizate prin prisma încrederii asupra informațiilor colectate, după al criteriul preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai ridicată o au datele utilizate în cadrul metodei comparației relative.

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

Concluzia asupra valorii

29.900 EUR

echivalent

148.700 LEI

(26,00 euro/mp)

(129,30 lei/mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 21.10.2024 : 4,9724 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 piete similare cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

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

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

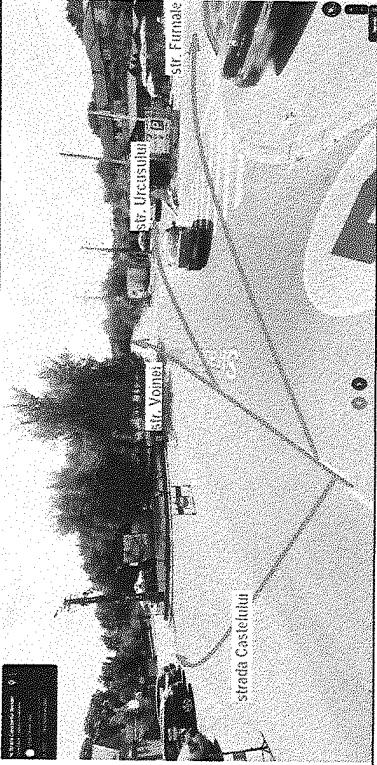
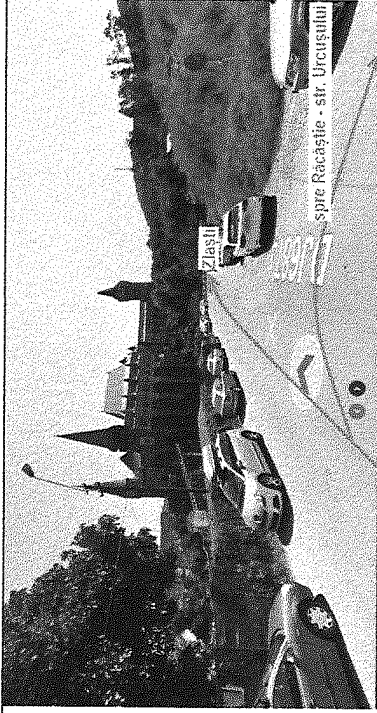
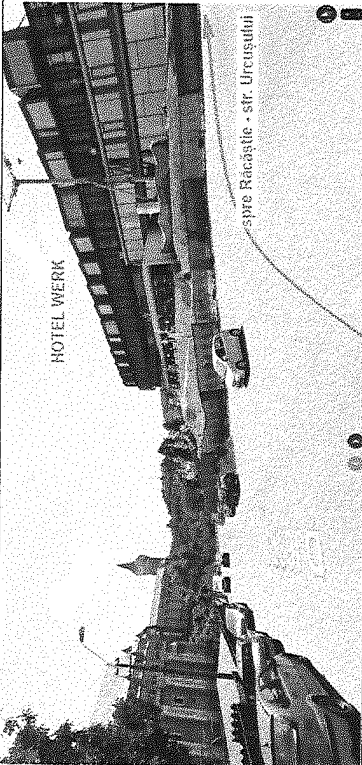
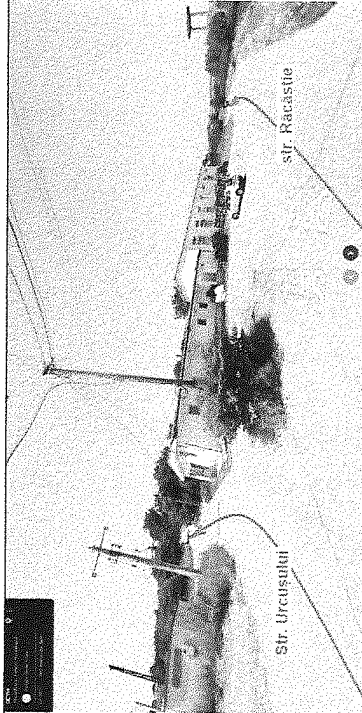
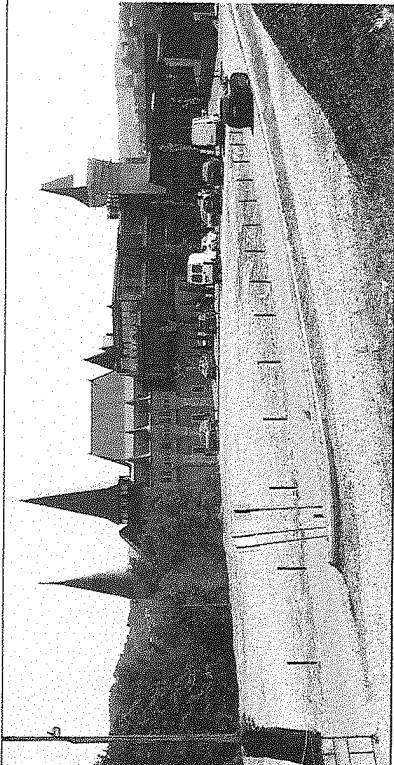
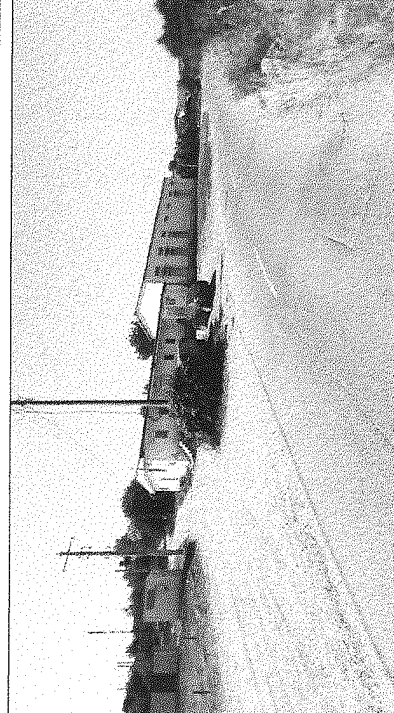
Anexa nr. 2 - Grila comparațiilor de piață

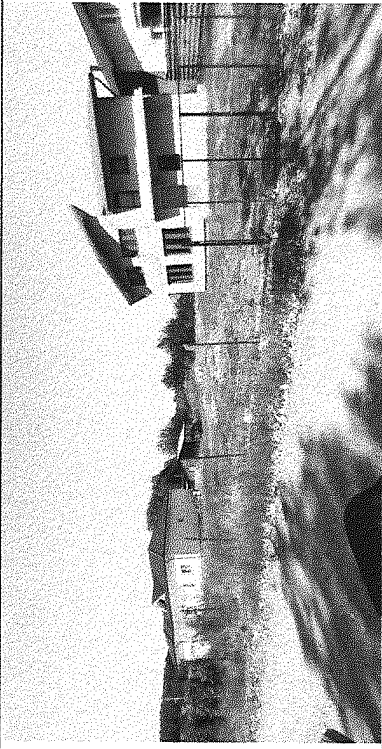
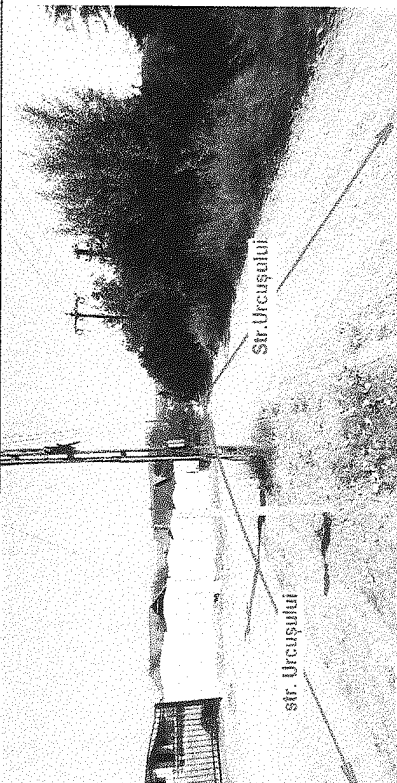
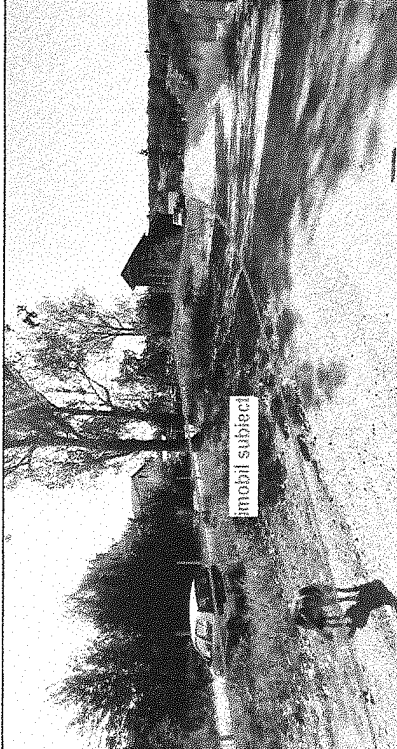
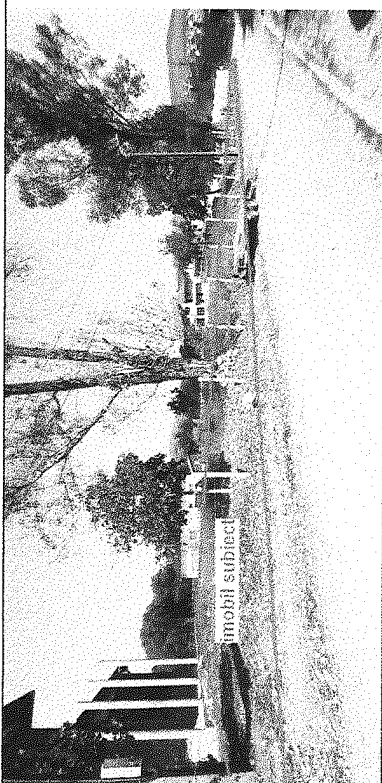
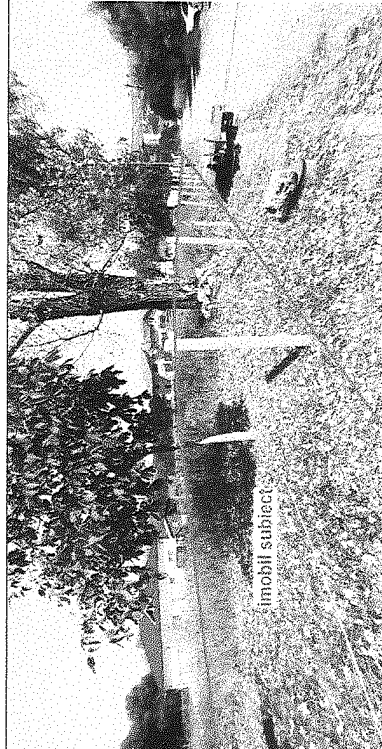
PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. Planificarea – In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii și informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finantare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informatiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea – Presupunem finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informatiilor relevante identificate. ● In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informatiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării. ● Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).				
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	30 €	25 €	28 €
SUPRAFATA (mp)	1150 mp	771 mp	600 mp	500 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	considerat deplin încheiat la data evaluării până în 2026)	deplin	deplin	deplin
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - periferic - Zona Bănie - str. Urcusului FN	Hunedoara - periferic - zona Apostol - str. Plesului	Hunedoara - Periferic - Zona Lătureni - str. Buituri	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Tomis
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire)	Drum neasfaltat, acces direct din str. Urcusului, neîmprejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Tomis, neîmprejmuit	Drum pietruit , acces direct / drum servitute - str. Plesului, neîmprejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Aleea Padurii, împrejmuit
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren plan	în panta , cca. 30º	în panta usoara	Plan + pantă ușoară
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/canal - la limita proprietății gaz metal - la cca 600 m	en/apa/gaz - la limita proprietății canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată, forma relativ triunghiulară cu o latură segmentată curbă, are 2 fronturi stradale : 77.43 m și 75.24 m	Neregulată, FS = 14 ml	Regulată , FS = cca 15 ml	Regulată dreptunghiulara, FS = cca. 19,50 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare stradale sau pe proprietate	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale sau pe proprietate
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare

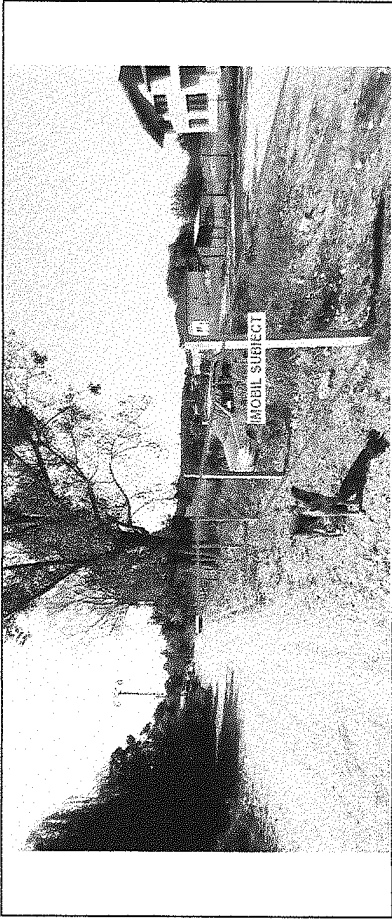
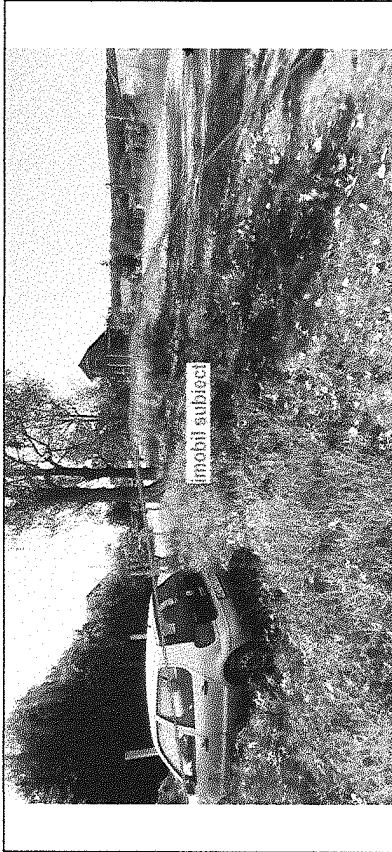
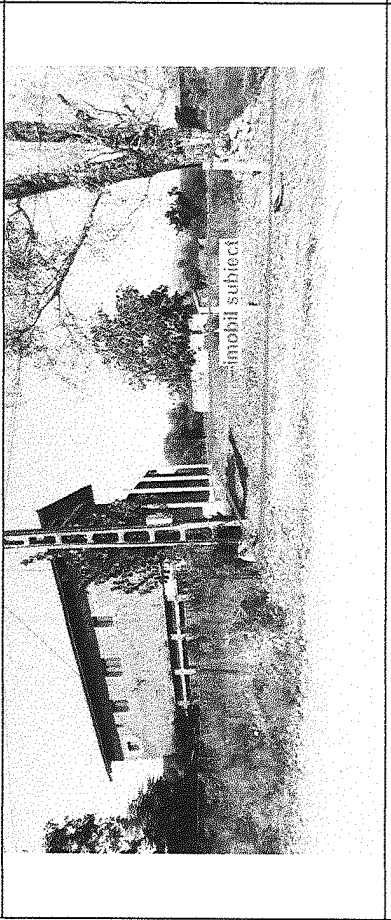
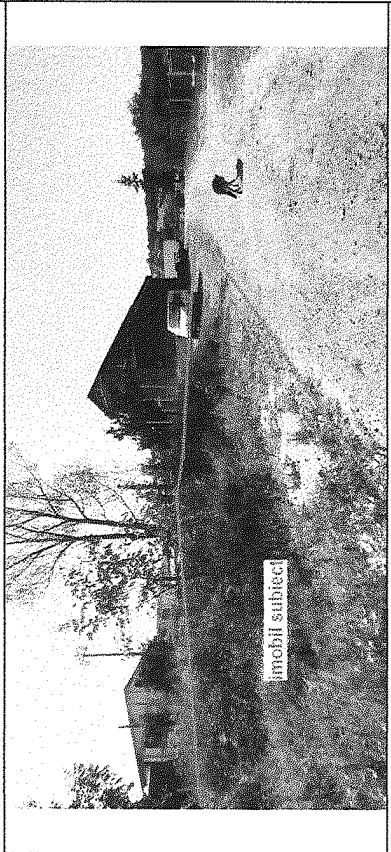
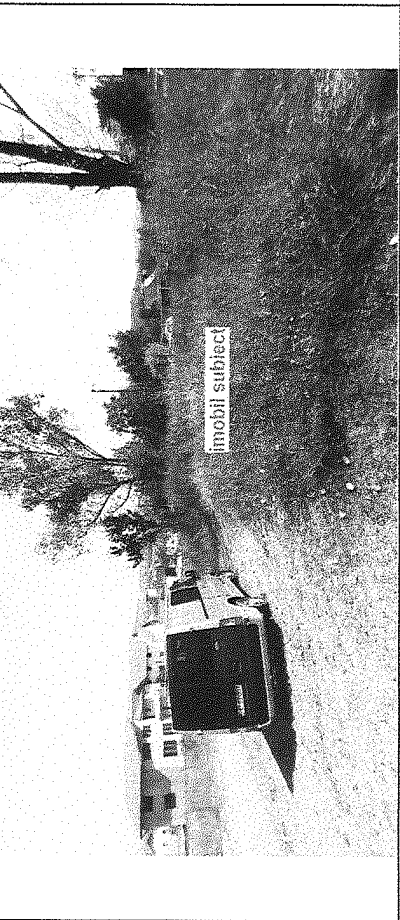
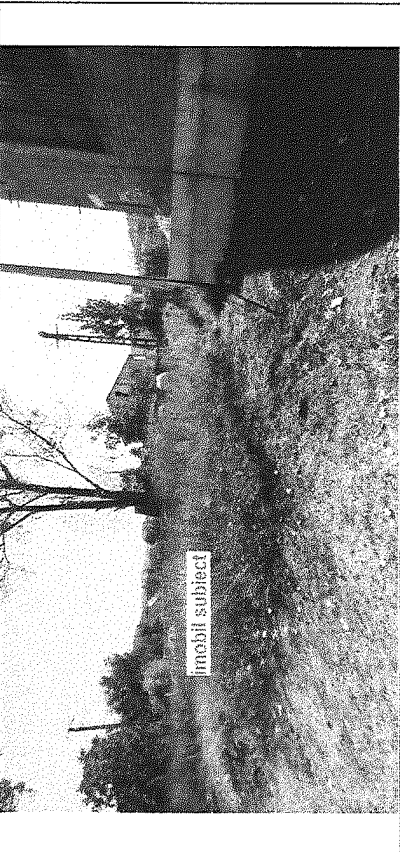
GRILA DATELOR DE PIATA			
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE			
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B
SUPRAFATA (mp)	1150 mp	771 mp	500 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)		30 €/mp	25.0 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta
Marija de negociere (%)		-5%	-10%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT		nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €
Pret unitar (€/mp)		28.5 €/mp	25.3 €/mp
Elemente specifice tranzactiei			
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	considerat deplin (închiriat la data evaluării până în 2026)	deplin	deplin
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii			
LOCALIZARE	Hunedoara - periferic - zona Bănie - str. Urcusului FN	Hunedoara - periferic - zona Gh. Apostol - str. Plesului	Hunedoara - Periferic - Zona Lătureni - str. Buturi
Caracteristici fizici			
SUPRAFATA	1150 mp	771 mp	500 mp
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi)	Drum neasfaltat, acces direct din str. Urcusului, neîmprejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Tomis, neîmprejmuit	Acces neasfaltat, acces direct - str. Buturi, neîmprejmuit
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren plan	în panta, cca. 30°	în panta usoara
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/canal - la limita proprietății gaz metal - la cca 600 m	en/apa/gaz - la limita proprietății canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă proprietății
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata, forma relativ triunghiulară cu o latură segmentată curbă, are 2 fronturi stradale - 77.43 ml și 75.24 ml	Neregulata, FS = 14 ml	Neregulata, FS = cca. 20 ml, FS = cca. 19,50 ml
Comparabilitate		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare stradale sau pe proprietate	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale sau pe proprietate
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	4	3	2
SIMILARĂ	5	3	5
INFERIOARĂ	1	4	4
COMPARABILITATE GLOBALA			
ANALIZA CLASAMENTULUI			
Comparabila D	31.5 €/mp	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
Comparabila A	28.5 €/mp	SUPERIOARĂ	
Proprietatea subiect	26.00 €/mp	VALOARE DE PIATA	
Comparabila C	25.2 €/mp	29,900 €	148,700 lei
Comparabila B	23.8 €/mp	echivalent a	
			4.9724 lei/€ (curs BNR)

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE	
- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate. - Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.	
PROPRIETATEA COMPARABILA A	Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 29 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 771 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz - la limita proprietății canal - în zonă), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor - în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). - în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi),). 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 SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 29 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILA B	Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 600 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: - în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), 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, SUPRAFATA, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). - în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 24 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILA C	Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 25 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 500 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: - în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), 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, SUPRAFATA,). - în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). 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 25 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILA D	Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 31 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 1000 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: - în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). - în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). - în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF,). 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 31 €/mp.

ANEXA 3 - FOTOGRAFII

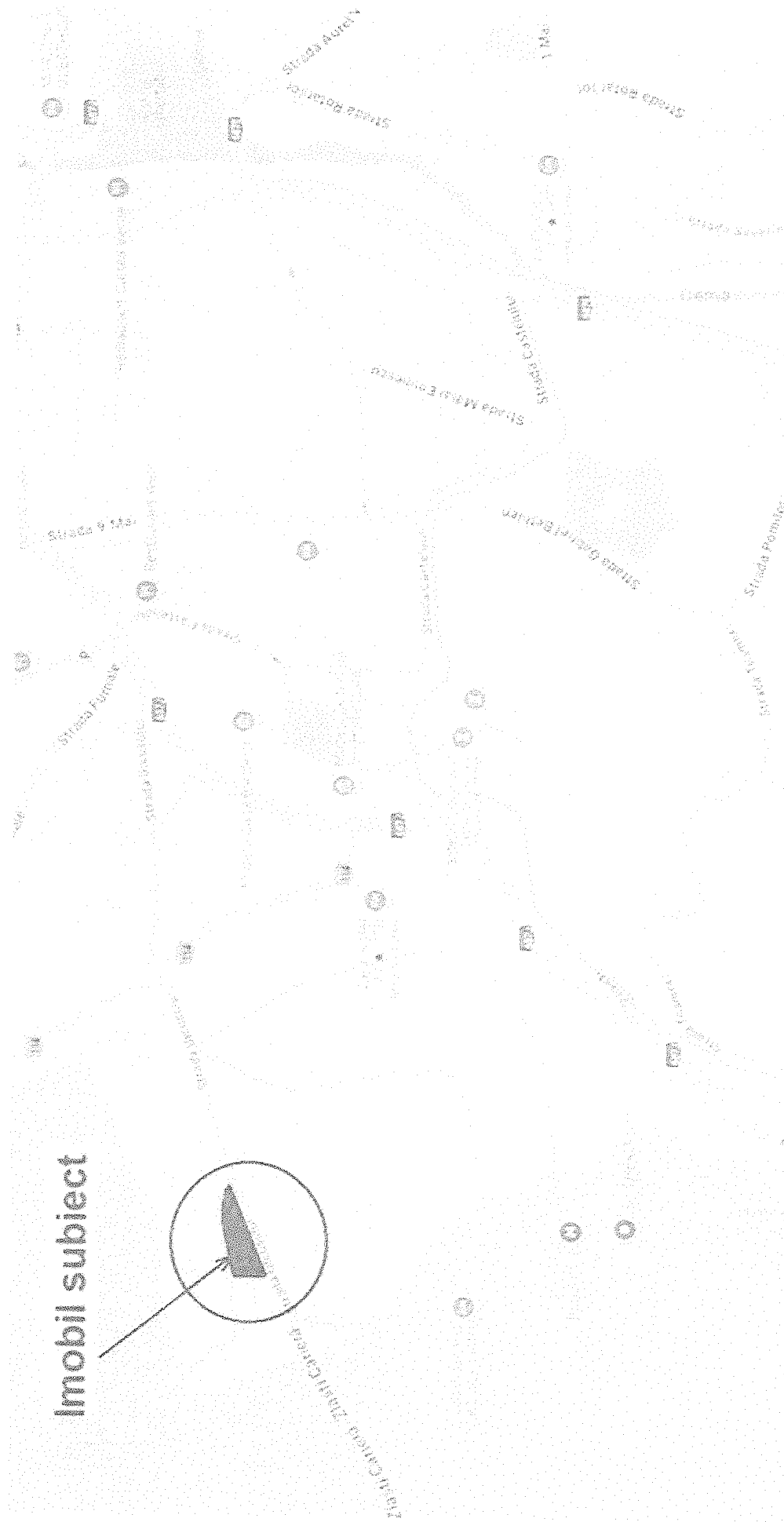
Perspectiva – acces catre str. Urcusului din str. C-tin Bursan	
	
	
	

Str. Urcuşului	Construcţii rezidenţiale limitrofe
	
Vederi imobil subiect	
	
	

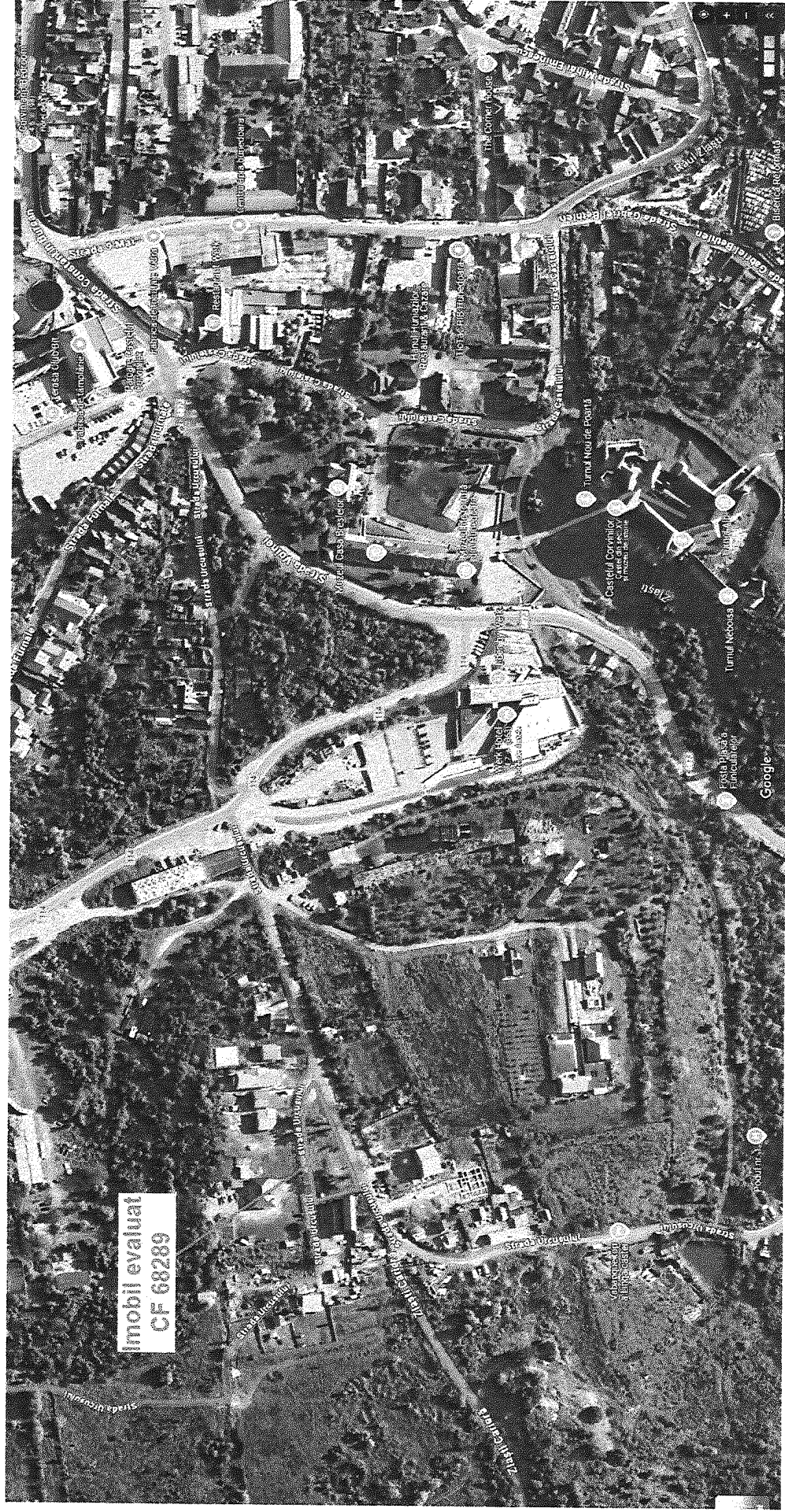
	
	
	

Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:





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



Anexa 5 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		424	8	8	2024

COMANDA

Către furnizor

Oprita F Vasile Matei Evaluator
Autorizat ANEVAR PFI

Str. Iar cu de Hunedoara, Nr. 1B, Loc. Hunedoara
CIF: 332333509

Conform referat nr. 58205/30.07.2024

DA36259798

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE		VALOARE		Termen de livrare		
						LEI.	TVA	TVA	TVA	Zi	Lună	An
79311100-8	RAPORT DE EVALUARE - in vederea vanzarii unui teren in suprafata de 1.150 mp, situat in municipiul Hunedoara, Str. Ursului, Judetul Hunedoara, inscris in CF nr. 68289, nr. cadastral CF 68289, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara.	buc		1	800,00	800,00	0,00	0,00	800,00			
	-valorificare patrimoniului prin concesionare.											
	Total					800,00	0,00	0,00	800,00			

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

PRIMAR
HOROIȚIANU DAN
PRIN
ADMINISTRATOR PUBLIC
RAMONA ELENA TODOR

VIZA CFP
DIRECTOR ECONOMIC
POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC
DERYADINA

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE
PUSORU MIHARA

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIULUI
ALBU MARIELA MARGARETA

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
ROȘU SINTIA IONELA

Inlocuim 3 ex.
Iova Iacob Damian

AL. 80333 / 15.08.2024

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 68289 Hunedoara



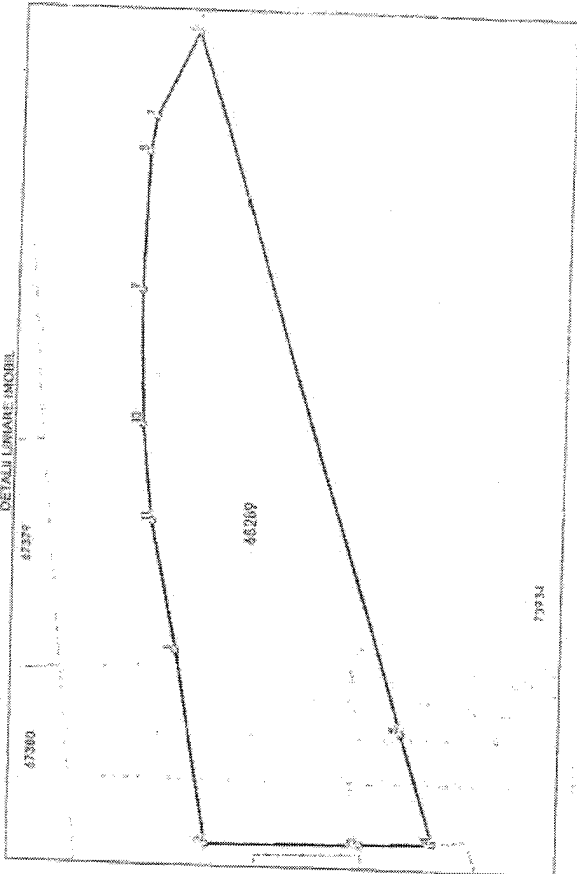
A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Introvilăș		
Adresă: Loc. Hunedoara, Str. URCLUSULUI nr. 1, Jud. Hunedoara		
Nr. Nr. cadastru	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
68289	1.150	

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37662 / 24.10/2015		
Act Administrativ nr. 3089/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Hunedoara.		
84 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1		A3
11 MUNICIPIUL HUNEDOARA, CF.2127028, DOMENIUL PRIVAT		

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



Data referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie în funcție de folosință	Suprafața (mp)	Tarife	Percepsă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt DA	1.150				

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din plan.

Lungime Segmente		Longime segment	
Punct început	Punct sfârșit	m	(m)
1	2	17.731	
2	3	15.728	
3	4	7.457	
4	5	10.822	
5	6	66.808	
6	7	8.563	

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anule. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Figure 1. The effect of the concentration of the *Ag* on the *Ag* adsorption capacity of the *Ag*-*Ag*2S-*Ag*2S2O3-*Ag*2S2O6-*Ag*2S2O8-*Ag*2S2O10-*Ag*2S2O12-*Ag*2S2O14-*Ag*2S2O16-*Ag*2S2O18-*Ag*2S2O20-*Ag*2S2O22-*Ag*2S2O24-*Ag*2S2O26-*Ag*2S2O28-*Ag*2S2O30-*Ag*2S2O32-*Ag*2S2O34-*Ag*2S2O36-*Ag*2S2O38-*Ag*2S2O40-*Ag*2S2O42-*Ag*2S2O44-*Ag*2S2O46-*Ag*2S2O48-*Ag*2S2O50-*Ag*2S2O52-*Ag*2S2O54-*Ag*2S2O56-*Ag*2S2O58-*Ag*2S2O60-*Ag*2S2O62-*Ag*2S2O64-*Ag*2S2O66-*Ag*2S2O68-*Ag*2S2O70-*Ag*2S2O72-*Ag*2S2O74-*Ag*2S2O76-*Ag*2S2O78-*Ag*2S2O80-*Ag*2S2O82-*Ag*2S2O84-*Ag*2S2O86-*Ag*2S2O88-*Ag*2S2O90-*Ag*2S2O92-*Ag*2S2O94-*Ag*2S2O96-*Ag*2S2O98-*Ag*2S2O100-*Ag*2S2O102-*Ag*2S2O104-*Ag*2S2O106-*Ag*2S2O108-*Ag*2S2O110-*Ag*2S2O112-*Ag*2S2O114-*Ag*2S2O116-*Ag*2S2O118-*Ag*2S2O120-*Ag*2S2O122-*Ag*2S2O124-*Ag*2S2O126-*Ag*2S2O128-*Ag*2S2O130-*Ag*2S2O132-*Ag*2S2O134-*Ag*2S2O136-*Ag*2S2O138-*Ag*2S2O140-*Ag*2S2O142-*Ag*2S2O144-*Ag*2S2O146-*Ag*2S2O148-*Ag*2S2O150-*Ag*2S2O152-*Ag*2S2O154-*Ag*2S2O156-*Ag*2S2O158-*Ag*2S2O160-*Ag*2S2O162-*Ag*2S2O164-*Ag*2S2O166-*Ag*2S2O168-*Ag*2S2O170-*Ag*2S2O172-*Ag*2S2O174-*Ag*2S2O176-*Ag*2S2O178-*Ag*2S2O180-*Ag*2S2O182-*Ag*2S2O184-*Ag*2S2O186-*Ag*2S2O188-*Ag*2S2O190-*Ag*2S2O192-*Ag*2S2O194-*Ag*2S2O196-*Ag*2S2O198-*Ag*2S2O200-*Ag*2S2O202-*Ag*2S2O204-*Ag*2S2O206-*Ag*2S2O208-*Ag*2S2O210-*Ag*2S2O212-*Ag*2S2O214-*Ag*2S2O216-*Ag*2S2O218-*Ag*2S2O220-*Ag*2S2O222-*Ag*2S2O224-*Ag*2S2O226-*Ag*2S2O228-*Ag*2S2O230-*Ag*2S2O232-*Ag*2S2O234-*Ag*2S2O236-*Ag*2S2O238-*Ag*2S2O240-*Ag*2S2O242-*Ag*2S2O244-*Ag*2S2O246-*Ag*2S2O248-*Ag*2S2O250-*Ag*2S2O252-*Ag*2S2O254-*Ag*2S2O256-*Ag*2S2O258-*Ag*2S2O260-*Ag*2S2O262-*Ag*2S2O264-*Ag*2S2O266-*Ag*2S2O268-*Ag*2S2O270-*Ag*2S2O272-*Ag*2S2O274-*Ag*2S2O276-*Ag*2S2O278-*Ag*2S2O280-*Ag*2S2O282-*Ag*2S2O284-*Ag*2S2O286-*Ag*2S2O288-*Ag*2S2O290-*Ag*2S2O292-*Ag*2S2O294-*Ag*2S2O296-*Ag*2S2O298-*Ag*2S2O300-*Ag*2S2O302-*Ag*2S2O304-*Ag*2S2O306-*Ag*2S2O308-*Ag*2S2O310-*Ag*2S2O312-*Ag*2S2O314-*Ag*2S2O316-*Ag*2S2O318-*Ag*2S2O320-*Ag*2S2O322-*Ag*2S2O324-*Ag*2S2O326-*Ag*2S2O328-*Ag*2S2O330-*Ag*2S2O332-*Ag*2S2O334-*Ag*2S2O336-*Ag*2S2O338-*Ag*2S2O340-*Ag*2S2O342-*Ag*2S2O344-*Ag*2S2O346-*Ag*2S2O348-*Ag*2S2O350-*Ag*2S2O352-*Ag*2S2O354-*Ag*2S2O356-*Ag*2S2O358-*Ag*2S2O360-*Ag*2S2O362-*Ag*2S2O364-*Ag*2S2O366-*Ag*2S2O368-*Ag*2S2O370-*Ag*2S2O372-*Ag*2S2O374-*Ag*2S2O376-*Ag*2S2O378-*Ag*2S2O380-*Ag*2S2O382-*Ag*2S2O384-*Ag*2S2O386-*Ag*2S2O388-*Ag*2S2O390-*Ag*2S2O392-*Ag*2S2O394-*Ag*2S2O396-*Ag*2S2O398-*Ag*2S2O400-*Ag*2S2O402-*Ag*2S2O404-*Ag*2S2O406-*Ag*2S2O408-*Ag*2S2O410-*Ag*2S2O412-*Ag*2S2O414-*Ag*2S2O416-*Ag*2S2O418-*Ag*2S2O420-*Ag*2S2O422-*Ag*2S2O424-*Ag*2S2O426-*Ag*2S2O428-*Ag*2S2O430-*Ag*2S2O432-*Ag*2S2O434-*Ag*2S2O436-*Ag*2S2O438-*Ag*2S2O440-*Ag*2S2O442-*Ag*2S2O444-*Ag*2S2O446-*Ag*2S2O448-*Ag*2S2O450-*Ag*2S2O452-*Ag*2S2O454-*Ag*2S2O456-*Ag*2S2O458-*Ag*2S2O460-*Ag*2S2O462-*Ag*2S2O464-*Ag*2S2O466-*Ag*2S2O468-*Ag*2S2O470-*Ag*2S2O472-*Ag*2S2O474-*Ag*2S2O476-*Ag*2S2O478-*Ag*2S2O480-*Ag*2S2O482-*Ag*2S2O484-*Ag*2S2O486-*Ag*2S2O488-*Ag*2S2O490-*Ag*2S2O492-*Ag*2S2O494-*Ag*2S2O496-*Ag*2S2O498-*Ag*2S2O500-*Ag*2S2O502-*Ag*2S2O504-*Ag*2S2O506-*Ag*2S2O508-*Ag*2S2O510-*Ag*2S2O512-*Ag*2S2O514-*Ag*2S2O516-*Ag*2S2O518-*Ag*2S2O520-*Ag*2S2O522-*Ag*2S2O524-*Ag*2S2O526-*Ag*2S2O528-*Ag*2S2O530-*Ag*2S2O532-*Ag*2S2O534-*Ag*2S2O536-*Ag*2S2O538-*Ag*2S2O540-*Ag*2S2O542-*Ag*2S2O544-*Ag*2S2O546-*Ag*2S2O548-<

[illegible]

ANCPH

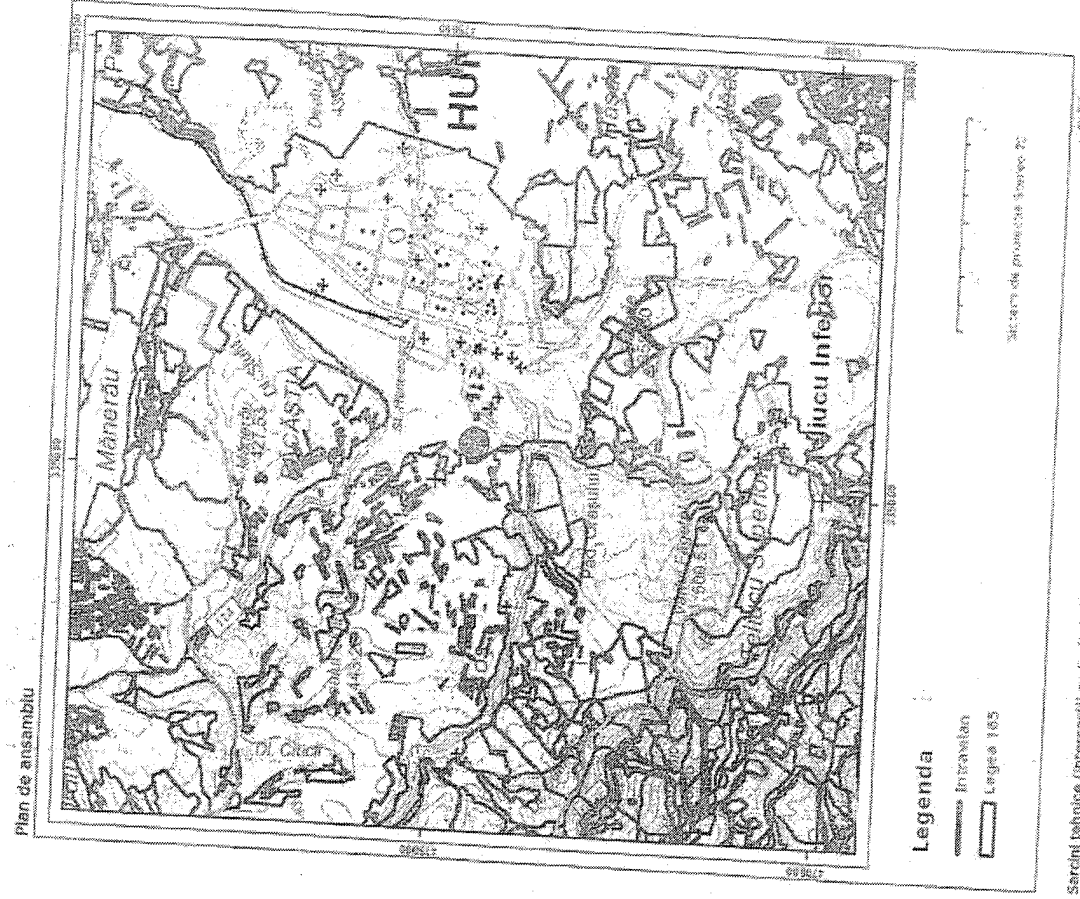
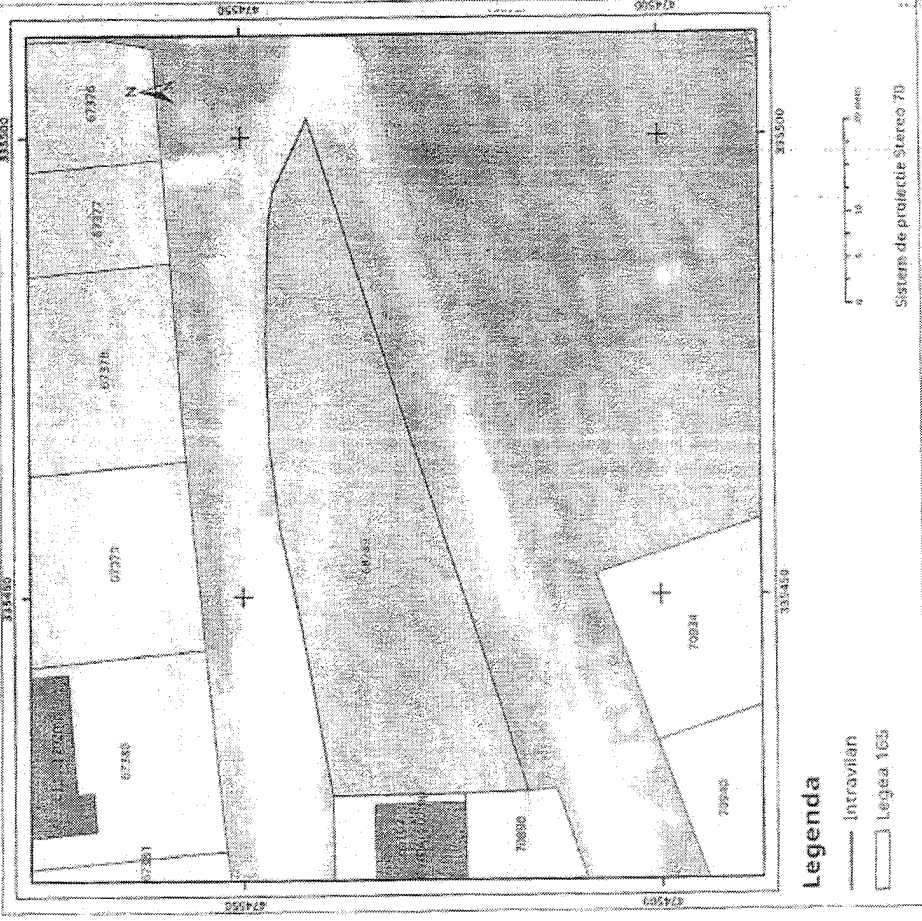
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

9217 2504326

Extras de plan cadastral
pentru imobilul cu IE 68289, UAT Hunedoara /
Hunedoara, Loc. Hunedoara, Str. Urzului

Numar	35356
Zona	31
Lot	67
An	2024

Teren: 1.150 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosinta(mp): Curti Constructii 1150mp
Plan detaliu



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

Ultima actualizare a geometriei: 24-06-2015
Data și ora generării: 31-07-2024 09:58

Semnătură electronică

Oprița F. Vasile Matei - Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I. | Page 40 of 57

ISO 37001
THE CERTIFICATION
FOR INTEGRITY

21 din 12.08 2024

11

6. CERERE DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE SA SI ÎNȘOȚIA DE URMAȘOARE

a) Certificatul de urbanism;
b) Planul de urbanism;
c) Planul de urbanism;
d) Planul de urbanism;
e) Planul de urbanism;
f) Planul de urbanism;
g) Planul de urbanism;
h) Planul de urbanism;
i) Planul de urbanism;
j) Planul de urbanism;
k) Planul de urbanism;
l) Planul de urbanism;
m) Planul de urbanism;
n) Planul de urbanism;
o) Planul de urbanism;
p) Planul de urbanism;
q) Planul de urbanism;
r) Planul de urbanism;
s) Planul de urbanism;
t) Planul de urbanism;
u) Planul de urbanism;
v) Planul de urbanism;
w) Planul de urbanism;
x) Planul de urbanism;
y) Planul de urbanism;
z) Planul de urbanism;

D.L.A.C. D.L.A.D. D.L.O.E.

d) avizul și acordul stabilite prin certificatul de urbanism;
d.1) aviz și acord privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă gaze naturale
canalizare telefonizare
alimentare cu energie electrică salubritate
alimentare cu energie termică transport urban
Alte avize/acorduri.

d.2) aviz și acord privind:

securitatea la incendiu protecția civilă

d.3) aviz/acordul specific al administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
f) avizul privind schitarea taselor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copii):

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

PRIMAR

Dan Bobouțu

L.S.

SECRETAR GENERAL

Danuș Milton Lășiu

ARCHITECT-ȘEF

Mircea Radu Hanga

INTOCMIT

Paula Lorena Bera

ACUMULAREA DE - (a) CONȚINUTULUI DE TAXA SCURTĂ DE L.A. (L.A. 11/2015) DIN -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct după data de 2024.

În confirmare a prevederilor Legii nr. 50/1997 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să solicite, la cererile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

Dan Bobouțu

SECRETAR GENERAL

Danuș Milton Lășiu

L.S.

ARCHITECT-ȘEF

Data prelungirii valabilității:

Actiunilor de lei, conform Căminului nr. din

Yuanis solicitându-l la data de direct.



Nr. înreg. 773/14.06.2018

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. 391/262/14.06.2018

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr. 166/2018 și a Procesului verbal de adjudicare încheiat în data de 08.06.2018 s-a încheiat prezentul contract de închiriere, între :

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Municipiul Hunedoara, cu sediul în b-dul Libertății, CUL 2127027, reprezentată prin primar Dan Bobouțanu, în calitate de locatar pe de-o parte.

Toma Ioan Daniel, cu domiciliul în localitatea Hunedoara, Str. Carpați, nr. 1, bl. C1, sc. B, et. 3, ap. 34, județul Hunedoara, identificat cu C.I. seria HD, nr. 876534, în calitate de locatar (sau chirias) pe de altă parte.

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.

Obiectul contractului îl reprezintă închirierea terenului în suprafață de 1150 mp, situat în municipiul Hunedoara, Str. Ureșului, înscris în CF nr. 68289 Hunedoara, nr. cad. 68289, teren aparținând domeniului privat al Municipiului Hunedoara, având destinația de grădina.

CAP. III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.

Prezentul contract de închiriere se încheie pentru o perioadă de 4 (patru) ani, începând cu data semnării lui de către ultima parte, respectiv de la 14.06.2018 până la 14.06.2022.

Contractul de închiriere poate fi prelungit cu acordul părților, printr-un act adițional, în baza cererii depuse de către locatar cu cel puțin 60 de zile înainte de ajungerea la termen.

Terenul ce face obiectul prezentului contract va fi predat locatarului în baza unui proces verbal de predare-primire, care va deveni anexă la contract.

În prezentul contract nu-și găsește aplicabilitatea art. 1810 Cod Civil, în sensul că încheierea nu operează. Prin urmare, la expirarea termenului stipulat, contractul nu se prelungește de drept.

CAP. IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.4.

Pentru terenul închiriat, chiriasul va plăti suma de 0,036 lei/cap/hună.

Chiria a fost stabilită conform Procesului verbal de adjudicare nr. 42225/08.06.2018 și se datorază cu data semnării prezentului contract.

Cuantumul chiriei va fi actualizat conform hotărârii Consiliului Local al Municipiului Hunedoara privind stabilirea taxelor și tarifulor pentru utilizarea spațiilor cu altă destinație decât locuință și pentru folosirea terenurilor aflate în administrarea Consiliului Local și a altor instituții publice aflate în subordinea Consiliului Local al Municipiului Hunedoara, în afară de cazul în care acesta este mai mic decât cel stabilit în prezentul contract, printr-o notificare, fără a mai fi necesar încheierea unui act adițional la prezentul contract.

Noul cuantum al chiriei va fi comunicat chiriasului printr-o notificare.

Plata chiriei așa cum a fost stabilită mai sus, se va achita semestrial până la 31 martie, respectiv 30 septembrie, în contul Municipiului Hunedoara numărul

Art.5.

Pentru reactivarea în termen a debitelor stabilite se vor percepe majorări de întârziere în cuantum de 2% pentru fiecare lună sau fracție de lună întârziere.

CAP.V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.6.

Obligațiile locatarului:

- să folosească terenul cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite prin contract;
- să restituie terenul în stare inițială la încheierea, din orice cauză, a contractului de închiriere;
- locatarul se obligă să achite la termenele și în cuantumul corespunzător contractului chiria calculat de către Locatar;
- la expirarea contractului sau încetarea din orice motiv înainte de a ajunge la termen, Locatarul este obligat să restituie terenul aceluiași la starea inițială, liber de sarcini și în bune condiții și să-l lase în deplină proprietate Locatarului, pe cheltuielile sale;
- locatarul răspunde de organizarea activității de apărare împotriva incendiilor a terenului închiriat;
- locatarul are obligația să-l despăgubească pe locatar de toate prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării de către acesta a tulburărilor asupra terenului închiriat inclusiv în cazul în care riscul pierderii în tot sau în parte a folosinței bunului;
- se interzice subînchirierea, cesiunea sau asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, fără acordul autorității locale, sub sancțiunea realizării de drept a contractului, fără somaj sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pentru consorciul grad IV), autoritatea locală având dreptul să dezafecteze terenul închiriat ocupat de investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia în stare inițială pe cheltuielile exclusiv ale locatarului;
- să respecte toate prevederile culeșului de sarcini și toate obligațiile asumate prin participarea la licitație;
- să folosească bunul închiriat (suprafața de teren) numai potrivit destinației prevăzute în art. 2, respectiv cart;
- să răspundă de pagubele pricinuite de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră sau defect de construcție, ori prin comunicarea focului de la o clădire vecină;
- locatarul este obligat să elibereze suprafața de teren închiriată, la încetarea contractului, în termen de 3 (trei) zile de la data apariției unei cauze de încetare, fără a fi necesară notificarea. Locatarul va dațora chirie și obligații de plată accesorii până la păcăirea efectivă a suprafeței de teren, la data procesului verbal de predare-primire a terenului adus la starea inițială, liber de sarcini și în bune condiții, ce a făcut obiectul contractului de închiriere;
- să achite taxa de teren, potrivit Legii 22/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare și a hotărârilor Consiliului Local Hunedoara, sens în care are obligația să declare contractul de închiriere la Biroul Impozite și Taxe Locale, Împănare, Consolare, Control al Primăriei Municipiului Hunedoara;

Art.7.

Obligațiile locatarului

- Să predene suprafețele de teren în baza unui proces verbal de predare-primire;
- Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către locatar suprafața închiriată și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri pediceoase, cât și potrivit destinației;
- Locatarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul prelucrării bunului.

CAP.VI. SANCTIUNI

Art.8.

Neîndeplinirea cu rea-credință a unei/unor clauze considerate esențiale rezultând din natura contractului, precum și pentru buna desfășurare a relațiilor contractuale, dă dreptul părții lezate de a rezilia unilateral contractul fără îndeplinirea nici unei formalități judiciare/extra-judiciare, dacă în urma notificării acestui fapt, partea în culpă nu remediază acest lucru într-un termen de maxim 15 zile calendaristice de la data primirii notificării în acest sens.

CAP.VII MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.9.

Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante. Orice act adițional încheiat de părți va face parte integrantă din contract.

Art.10.

Prezentul contract încetează în următoarele situații :

(a) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat ;

(b) Înainte de termen prin acordul ambelor părți, consensuat în scris ;

(c) Desființarea titlului locatarului asupra suprafeței de teren ce face obiectul prezentului contract; locatarul nu este răspunzător de schimbarea regimului juridic al terenului cu urmărirea a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract sau ca urmare a unor procese de revendicare în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991 și a Legii nr. 165/2013, locatarul nefiind în drept să pretindă nici un fel de despăgubiri de la locator;

(d) Desființarea/dizolvarea/rădiera persoanei juridice, respectiv a locatarului.

Art.11

Rezilierea contractului intervine în următoarele situații :

(a) Când întârzierea plății chiriei depășește 90 de zile (trei luni). Locatarul este obligat ca în termen de 5 zile să elibereze amplasamentul și să-l aducă la starea inițială. În caz contrar eliberarea se face de către locator, fără notificarea locatarului, cheltuielile urmând a fi suportate de către fostul locatar.

La data eliberării amplasamentului, contractul se consideră reziliat de drept, fără vreo altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

(b) În situația în care pentru nevoi de interes național sau local terenul încheiat va fi destinat altor scopuri, executarea unor construcții și amenajări edificare de interes public, nevoi urbanistice sau administrative, contractul de închiriere poate fi reziliat în mod unilateral de către autoritatea locală după înștiințarea locatarului cu 30 de zile înainte, căruia îi revine obligația de a desființa construcția pe cheltuielă proprie.

CAP.VIII PACTE COMISORII

Art.12.

Neîndeplinirea oricărei obligații asumată prin contract, va fi notificată imediat în scris părții în culpă, în vederea remedierii acesteia.

În caz de neexecutare, contractul se consideră desființat la notificarea locatarului de către reprezentanții Municipiului Hunedoara, în cazul în care locatarul nu-și execută obligațiile contractuale prevăzute la art. 6 lit. f), d), m).

CAP.IX FORȚA MAJORĂ

Art.13.

(a) Forța majoră este declarată și constată de autoritatea competentă.

(b) Forța majoră apără părțile de răspunderea contractuală pe toată perioada în care aceasta acționează.

CAP.X LEGEA APLICABILĂ

Art.14.

Prezentul contract este guvernat de legea română.

CAP.XI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.15.

(a) Litigiile, controversele și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă.

(b) Dacă părțile din prezentul contract administrativ nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înăuntrite spre soluționare instanței competente.

CAP. XII ALTE CLAUSE

Art.16.

(a) Chiria nașcută la termenele stabilite prin contract reprezintă creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu.

(b) Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune și cu reglementările fiscale în materie.

(c) Indiferent de motivul de încetare/reziliere a contractului, chiriasul este obligat să plătească chiria și obligații de plată accesorii până la data predării spontanei de teren sau evacuării, precum și sumele menite să acopere prejudiciile create locatarului prin fapta sa.

CAP.XIII DISPOZIȚII FINALE

Art. 17. Prezentul contract se face în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Art. 18. Prezentul contract produce efecte de la data încheierii acestuia.

LOCATOR,

Primar,

Dan Bobonțiu

Director economic,

Popa Aurelia Anisoara

Vizat C.E.P.

Muntean Adina Mihaela

Consilier juridic,

Ștefan Gențiana Claudia

Compartiment Concedieri, Închirieri,

Administrarea Patrimoniului, Privatizare

Coșarba Claudia

LOCATAR,

Toma Ioan Daniel

20.06.2018

ROMÂNIA
 JUDEȚUL HUNEDOARA
 MUNICIPIUL HUNEDOARA
 CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 326 /2015*
 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului
 Hunedoara, a unor terenuri, situate în municipiul Hunedoara

Consiliul Local al municipiului Hunedoara,
 Analizând Proiectul de hotărâre nr.333/14.09.2015, Expunerea de motive nr.619/78/14.09.2015 a Primarului Municipiului Hunedoara prin care se propune aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Hunedoara, a unor terenuri situate în municipiul Hunedoara, precum și raportul compartimentului de specialitate 62120/15.09.2015;
 Având în vedere raportul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Hunedoara nr.65485/28.09.2015, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor nr.65917/29.09.2015, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.65619/28.09.2015, precum și al Comisiei pentru servicii publice și comerț nr.66017/29.09.2015;
 Imobilele nu fac obiectul cererilor de reconstituire a Legii Fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și nu intră sub incidența art.36 coroborat cu art.26, din această lege și nu face obiectul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 În temeiul prevederilor art.10, alin.(2) din Legea nr.213/1998, privind bunurile pătornielate publică, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art.119, art.120, art.121 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 În baza dispozițiilor art.36, alin.(2), lit.c), alin.(9), precum și ale art.45 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș I E :

Art.1 – Aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Hunedoara, a unor terenuri, după cum urmează:

- a) teren în suprafață de 33 mp, înscris în CF nr.68331, situat pe strada str. Spiru Haret, teren în suprafață de 1150 mp, înscris în CF nr.68289, situat pe str.Urcușului, municipiul Hunedoara;
 b) municipiul Hunedoara;
 c) teren în suprafață de 1154 mp, înscris în CF nr.68163, situat pe str.C-tin Brincoș, municipiul Hunedoara;
 d) teren în suprafață de 535 mp și construcție în suprafață de 50 mp, imobile înscrise în CF nr.61609, nr. cadastral 2220, top 757/2/2/1/1/12/1758/1/1/2/1, respectiv nr. cadastral 2220-C1, situate pe str. Maior Stingă Mircea Ioan, municipiul Hunedoara;
 e) teren în suprafață de 86 mp, înscris în CF nr.67640, situat pe str. Ion Creangă, municipiul Hunedoara;
 f) teren în suprafață de 93 mp, înscris în CF nr.67665, situat pe strada Ion Creangă, municipiul Hunedoara;
 g) teren în suprafață de 19 mp, înscris în CF nr.67419, situat pe b-dul Corvin, municipiul Hunedoara.

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

Art.3 – Hotărârea se comunică Prefectului județului Hunedoara, Consiliului Județean Hunedoara, Primarului Municipiului Hunedoara, Secretarului Municipiului Hunedoara, Direcției Tehnice, Direcției economice, Direcției juridice, Biroului încașări și inventar, Compartimentului concesiuni, închirieri.

Hunedoara la 30.09.2015

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 Pălcău Ciprian Ștefan

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
 Aurel Rață-Bugnariu

* Hotărârea a fost adoptată cu vot liber exprimat: 19 voturi "pentru", art.1-3, vot liber exprimat 19 voturi "pentru", Cuvântul necesar pentru adoptare, votul a 23 din numărul consilierilor în funcție.

Anexa 6 – Informatii de piata:

Comparabila 1

OFERTE DE VANZARE

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

publi24.ro

0774482254

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

Teren intravilan

📍 Hunedoara, Hunedoara

📍 <https://www.publi24.ro/anunturi/terenuri/teren-intravilan/082i1f23hif07307e76ee7g736f4372g.html>

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.

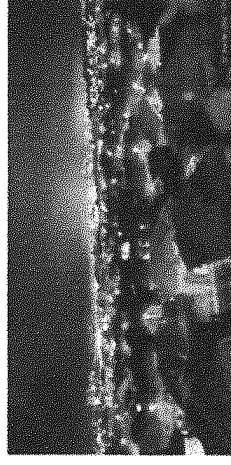
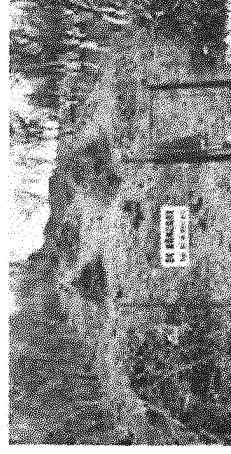
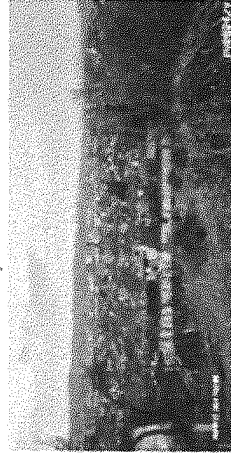
Pentru mai multe detalii, sunati la numarul

Pretul este negociabil

23 130 € Pretul e negociabil

30 €/mp

Vezi detalii pe www.tomimmo.ro



Oferta validată telefonic. Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa – la limita proprietatii, canalizare – în zonă, acces asfaltat, teren neimprejmuit.
- Teren plan în pantă cu panoramă oras, deschidere la strada 14 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 5%

Comparabila 2

OFERTE DE VANZARE

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



dancoroian2022

072 267 6372

Teren intravilan Hunedoara 25 €/mp

Persoane fizice

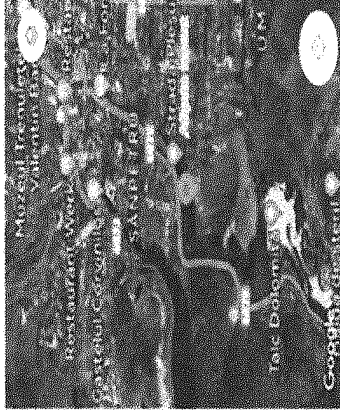
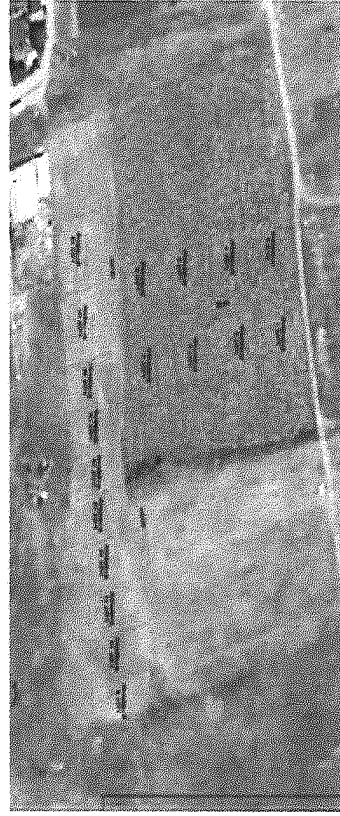
Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / intravilan: intravilan

DESCRIERE

- Pământ intravilan de vânzare
- Zona Gheorghe Apostol Str. Pieşului, Hunedoara.
- Cu toate utilităţile în apropiere.
- Se vinde loturile care se văd în poză.
- Zona este în dezvoltare cu alte construcţii de case.
- Se vând loturile de 600m
- Preţ 25€ m/2.

ID: 243556306



Oferta validata telefonic. Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – in zona proprietatii, acces parţial asfaltat – necesită amenajare, teren în pantă, neimprejmuit
- deschidere la stradă cca. 15 ml
- marjă de negociere, funcţie de modalitatea de plată – plată cash - cca. 5%

Comparabila 3

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-buituri-IDvN1b>

storia.ro

 Regal Imobiliare

 **Raul Serafincianu**
Agentie 0736 671 829

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Teren Intravilan 500 mp, Buituri

Teren Intravilan 500 mp, Buituri

Hunedoara, Hunedoara

14 000 €

28 €/m²

Descriere

Teren Intravilan 500 mp, front stradan 20 ml, curent, apa, canalizare, gazul in apropiere, toate actele la zi, Buituri (zona Latureni).
Pret 14000 euro negociabil.

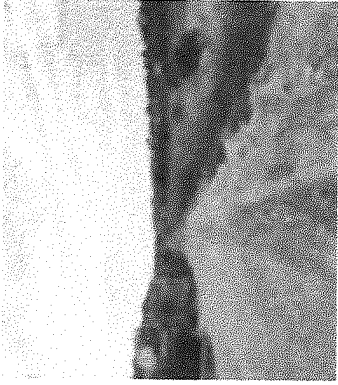
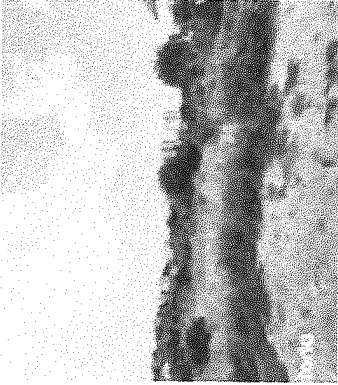
Pentru mai multe detalii la telefon sau la sediul agentiei REGAL IMOBILIARE, str Mihai Viteazu, bl J1

Prezentare generală

 Suprafață	500 m²	 Tip teren	intravilan
 Locație	Buituri (zona Latureni)	 Dimensiuni	20 x 25 ml

Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – pe proprietate, acces neasfaltat, teren imprejmuit.
- Teren plan în pantă ușoară, formă neregulată, FS = cca. 20 ml, deschidere la 2 străzi
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%



Comparabila 4

OFERTE DE VANZARE

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

VANZATOR



Alin

079 032 0377

Teren intravilan zona chizid 1000 m2

37 000 €

Preț / m² negociabil

37 € / mp

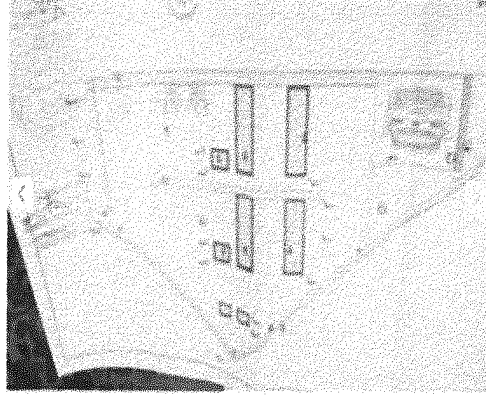
Firma

Extravilan / Intravilan

Suprafata utila: 1.000 mp²

DESCRIERE

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



Oferta validata telefonica.

Alte informatii obtinute :

- utilizati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietății, acces asfaltat, teren drept, neimprejmuit.
- Formă : Regulata dreptunghiulara, FS = 19,50 ml, dimensiuni 32,5 x 19,50 ml
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 15%

Comparabila 5

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 m ²	Tip teren	intravilan
	Locație	urbana	Dimensiuni	1.020 mp

Descriere

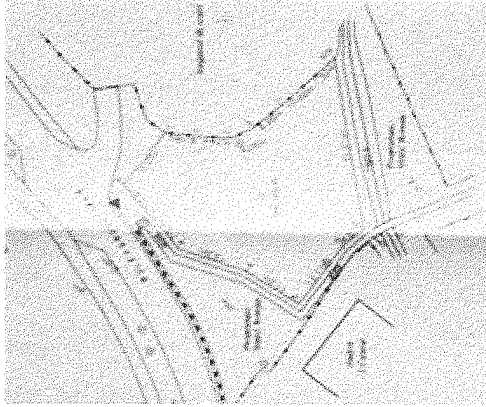
0741106957

Preț 38 euro mp, ușor negociabil.

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

Particularitati

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



Comparabila 6

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-2641mp-n-hunedoara-zona-buituri-f-s-14-m-IDtEFT.html>

storia

UNIK

Agentia Imobiliara Unik

UNIK

Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând teren intravilan 2641mp în Hunedoara, zona Buituri, f.s. 14 m

Vând teren intravilan 2641mp în Hunedoara, zona Buituri, f.s. 14 m

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

Suprafață	2.641 m²	Tip teren	intravilan	
Locatie	urbana	Dimensiuni	cca. 188,50 x 14	

Particularitati

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



Comparabila 7

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-parcela-teren-intravilan-racastie/36ie39gee39f74hh2271fe436ef9e82h.html>

publi24.ro

0726419505

Publi24 - Anunturi imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Parcelă teren intravilan Racastie

20 Eur/mp

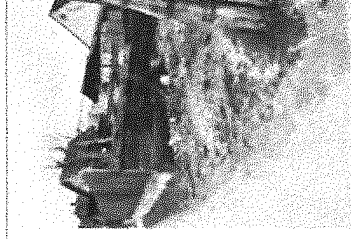
10 000 EUR

📍 Hunedoara, Hunedoara

Descriere

vand parcela teren intravilan 500mp, pe strada Racastie Hunedoara , primele doua parcele sunt vandute, mai dispun de o singura parcela disponibila. pretul este 10.000 /500mp. Accept si schimburi cu imobiliare.

Vezi detalii pe www.tomino.ro



Comparabila 8

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-de-vanzare/8igdg9hdfi977h73e932e17g76020d04.html>

publi24.ro

0769302889

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

Teren de vânzare

20 EUR negociabil

9 Hunedoara, Hunedoara

Valabil din 07.10.2024

Descriere

Vând parcele de 500mp pe strada Valea seaca la 1 km de Hunedoara Pret negociabil

Vezi detalii pe www.publi24.ro



Comparabila 9

OFERTE DE VANZARE

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-hunedoara-str-doctor-carol-davila-jud-hunedoara/41e129d6i8h79g5d401918i878if15.html?_gl=1*vyffe5*_up*MQ_.&gclid=EALaIQobChMIITQ0PPeiAMVQ6hmAh2nOyWjEAAyASAAEgLB_fd_BwE

publi24.ro

0748874977

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

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

37 500 EUR

9 Hunedoara, Hunedoara Pentru

50 EUR/mp

Descriere

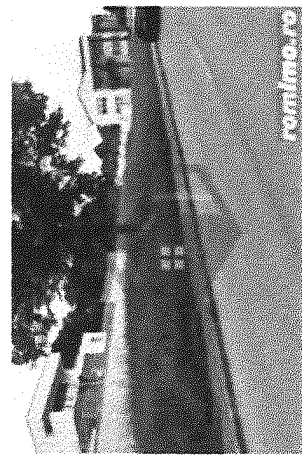
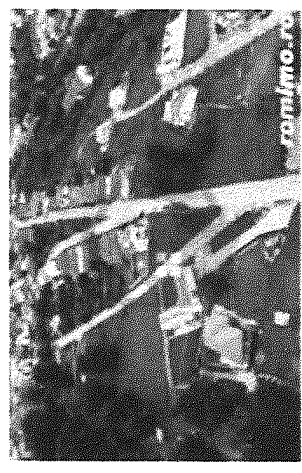
Va propunem spre achiziționare cu 0% COMISION asupra cumparatorului teren intravilan in zona rezidentiala, cu vedere panoramica a orasului.
Terenul se intinde pe o suprafata de 750mp cu 2 deschideri la sosea de 47mp, utilitati in zona. Datorita pozitiei are multiple posibilitati de reconversie.
Situat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

Vezi detalii pe www.roimmo.ro

Specificatii

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

0748874977



Comparabila 10

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

storia.ro



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier

Agentie 0725 511 799

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

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

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

cca. 42 Eur/mp

19 000 €

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

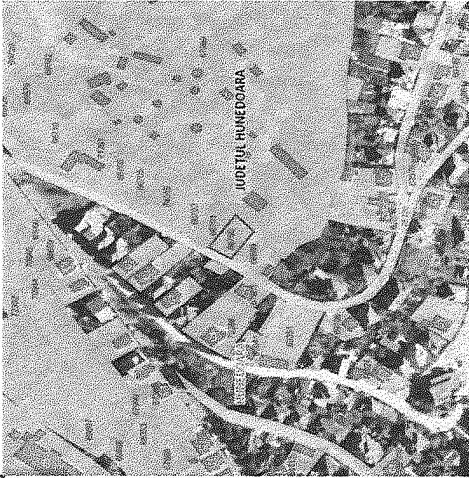
Descriere

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

PREȚ: 25.000 EURO NEGOCIABIL!

Particularități

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



Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Padurii, Jud. Hunedoara		Observații / Referințe	
Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața (mp)	Referințe
4839 / 1802/2014	66700	450	B. Partea II. Proprietari și acte
Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			
Act Notarial nr. Declarație de parcare dat nr. 315, din 12/02/2014 emis de N.P. TARGAS LADU			
Se infirmăză căteva funcționează în baza actelor de proprietate cu numărul cadastral			
B1. 66700Hunedoara, rezutur din cartierul de locuit, în posesia posesibilă cu numărul			
cadastral 66526, înscris în cartea funciara 66526.			
22105 / 02/08/2021			
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare dat 1372, din 30/07/2021 emis de Faras Ladu			
B6. Inalțare, drept de PROPRIETATE, Titlu de drept - cumpărare			
B6. Inalțare, drept de PROPRIETATE, Titlu de drept - cumpărare			
C. Partea III. SARCINI			
Inscrierile privind deamortizarea dreptului de proprietate, drepturi reale			
de garanție și sarcini			
NU SUNT			

Comparabila 11

OFERTE DE VANZARE

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

storia



Munteanu
Agent agentie 0755 296 841

Vand teren intravilan central 500 mp strada Latureni

Hunedoara, Hunedoara

22 000 €

44 €/mp

Teren de vânzare

500m²

Tip teren:

Locație:

zona Buituri, str. Lătureni

Suprafață utilă:

500 mp

Dimensiuni:

35,70 x 14 m

Gard:

împrejmuit parțial

Tip acces:

asfaltat, direct din strada

Împrejurimi:

proprietăți rezidențiale

Utilități:

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

Tip vânzător:

agenție

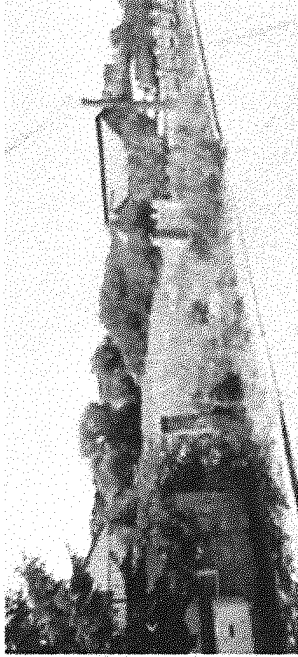
Descriere

Vand teren intravilan în Hunedoara, strada Latureni nr. 1a cu toate facilitățile: gaz, apă, curent, canalizare, 500 mp 22000 EUR ușor negociabil.

Publicat: 25.08.2024

Actualizat: 09.09.2024

ID: 9869901



OFERTE DE VANZARE

VANZATOR

☎ 074 560 9379

Supplies 500 m²